



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

EDITAL N.º 87/2025

Projeto de “Regulamento Municipal de Incentivos a Operações Urbanísticas de Interesse Municipal”

José Manuel Monteiro de Carvalho e Silva, Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo (nas suas atuais redações), que a Câmara Municipal de Coimbra, na sua reunião de 24 de Março de 2025, deliberou, por unanimidade, ao abrigo da alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º da referida Lei n.º 75/2013, submeter a consulta pública o Projeto de Regulamento Municipal de Incentivos a Operações Urbanísticas de Interesse Municipal.

O processo poderá ser consultado na Divisão de Relação com o Município e de Apoio Administrativo desta Câmara Municipal (Galeria do Mercado do Peixe, no Mercado D. Pedro V), durante o horário de expediente, e na página eletrónica oficial do Município de Coimbra, em www.cm-coimbra.pt.

A consulta pública decorrerá pelo prazo de 30 dias úteis, contados a partir da publicação de Aviso no Diário da República, e as sugestões deverão ser formuladas por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, podendo ser apresentadas na Divisão de Relação com o Município e de Apoio Administrativo desta Câmara Municipal, ou remetidas por via postal para a morada Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, ou ainda por correio eletrónico para o endereço geral@cm-coimbra.pt, dentro do prazo supra referido.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE INCENTIVOS A OPERAÇÕES URBANÍSTI- CAS COM INTERESSE MUNICIPAL

Janeiro de 2025



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Nota Justificativa

Na 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), aprovada na sessão ordinária da Assembleia Municipal de 7 de maio de 2014, publicada no Diário da República n.º 124, 2.^a série, de 1 de julho de 2014, elegeu-se como um dos seus objetivos o investimento privado no imobiliário para a realização de operações urbanísticas com interesse municipal, passando a sua concretização por Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (*vide* artigo 136.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal - RPDMC), nomeadamente pela atribuição de créditos de construção, articulando-se com o instituto das cedências, taxas e compensações urbanísticas, previsto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

De entre os objetivos de interesse municipal destacam-se a reabilitação, a consolidação e o repovoamento de Coimbra, através do reforço do potencial geoestratégico da cidade, assente numa estratégia de atração para o centro do investimento que, nas últimas décadas, afluíu à periferia da cidade e aos concelhos limítrofes.

Assim, o PDMC, além de prever um melhor aproveitamento do edificado existente, estabelece, como acima enunciado, a possibilidade de atribuição de créditos de construção, correspondentes a direitos de edificabilidade transacionáveis, tendo em vista a criação de incentivos à prossecução dos objetivos enunciados no n.º 2 do artigo 136.º do RPDMC.

Nesta senda, também a Lei n.º 31/2014 (que aprovou a Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo) reconhece uma separação jurídica entre o direito de construir e o direito de propriedade privada, ao consagrar, no n.º 2, do artigo 20.º, *“A edificabilidade pode ser objeto de direitos subjetivos autónomos do solo, nomeadamente para viabilizar a transferência de edificabilidade, nos termos da lei.”*

Deste modo, em cumprimento dos normativos referidos, a presente proposta de Regulamento vem proceder à regulamentação das condições específicas do sistema de incentivos, que deve premiar as operações urbanísticas que apresentam interesse municipal, e cuja ponderação de atribuição deve passar por um sistema assente numa avaliação que permita quantificar os créditos a conceder em função do mérito da operação.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

O princípio subjacente ao cálculo dos créditos de construção assenta na ideia de valorar os objetivos concretizados mediante o seu interesse público, onde o conjunto de critérios que se vêm fixar no presente Regulamento Municipal assenta, entre outros, na valorização dos seguintes princípios: a promoção da habitação; a salvaguarda e valorização do património construído; a instalação de atividades de investigação, desenvolvimento e inovação; e a promoção do turismo.

O princípio subjacente ao conceito da utilização de créditos de construção, atribuídos como incentivo à prossecução dos objetivos urbanísticos do RPDMC, leva a que por via dessa utilização, isto é, pela sua incorporação numa operação urbanística, possa permitir-se que seja ultrapassada a superfície de pavimento conforme previsto no RPDMC.

Nota para o facto de a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) não poder prescindir do registo e acompanhamento das transações, na dupla perspetiva do necessário acompanhamento da concretização dos créditos e de conferir segurança e transparência ao mercado das transações.

O presente Regulamento é dado um importante passo no sentido de flexibilizar a gestão do processo urbanístico e, por isso, de concretizar os objetivos estratégicos, visto que cumpre: *“dar corpo às principais orientações estratégicas, em particular as relacionadas com a estratégia de desenvolvimento de base territorial, procurando responder aos desafios que se colocam a Coimbra, visando a competitividade e a inovação, a cidadania e a coesão social, a qualidade do ambiente e de vida e garantindo a eficiência do planeamento e da governação”*.

O presente Regulamento foi objeto de consulta pública, nos termos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento Municipal de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal é elaborado ao abrigo do n.º 7, do artigo 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e alínea K), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua atual redação, nos artigos 98.º e 99.º do Código de Procedimento Administrativo (aprovado em Anexo à Lei n.º 4/2015, de 07 de Janeiro), no artigo 136.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra (RPDMC) e artigo 21.º da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Artigo 2.º

Objeto

1. O presente Regulamento estabelece o regime de atribuição, utilização e transmissão de créditos de construção em operações urbanísticas realizadas no município de Coimbra, no quadro do sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal previsto no artigo 136.º do RPDMC.
2. Entende-se por créditos de construção os valores transacionáveis, traduzidos em metros quadrados (m²) de superfície de pavimento, atribuídos pela Câmara Municipal de Coimbra (CMC) aos promotores de operações urbanísticas que apresentem soluções de interesse municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 136.º do RPDMC, que podem ser integrados na majoração da superfície de pavimento admitida, podendo essa majoração verificar-se na operação que lhes dá origem ou noutra, consoante as regras previstas no RPDMC e no presente regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 3.º

Objetivos

1. As operações urbanísticas passíveis de gerarem créditos de construção são aquelas que, nos termos do artigo 136.º do RPDMC, assegurem ou contribuam para a concretização dos seguintes objetivos:

- a)** A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;
- b)** A reabilitação de edifícios;
- c)** A libertação de interiores de quarteirão de construção, com aumento da área permeável ou o seu emparcelamento para efeitos de uso coletivo;
- d)** A instalação de espaços de investigação, desenvolvimento e inovação, destinados à investigação, criatividade, formação e divulgação científica e tecnológica;
- e)** A transferência de atividades de indústria ou armazenagem, com evidentes impactes ambientais, existentes em espaços habitacionais ou verdes de recreio e lazer, para espaços de atividades económicas;
- f)** A realização de espaços verdes e de utilização coletiva;
- g)** A realização de equipamentos de importância regional ou local;
- h)** A realização de infraestruturas, nomeadamente viárias, estruturantes do território municipal;
- i)** Empreendimentos turísticos;
- j)** Qualidade da área a ceder para domínio municipal, nomeadamente para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

2. Uma mesma operação urbanística pode gerar créditos de construção com fundamento na concretização de vários dos objetivos referidos no número anterior, calculados conforme o disposto no n.º 3 do artigo 6.º.

3. As operações urbanísticas que visem a concretização dos objetivos enunciados nas alíneas b) e c) do n.º 1 devem localizar-se no Centro Histórico da Cidade de Coimbra, e respetiva zona



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

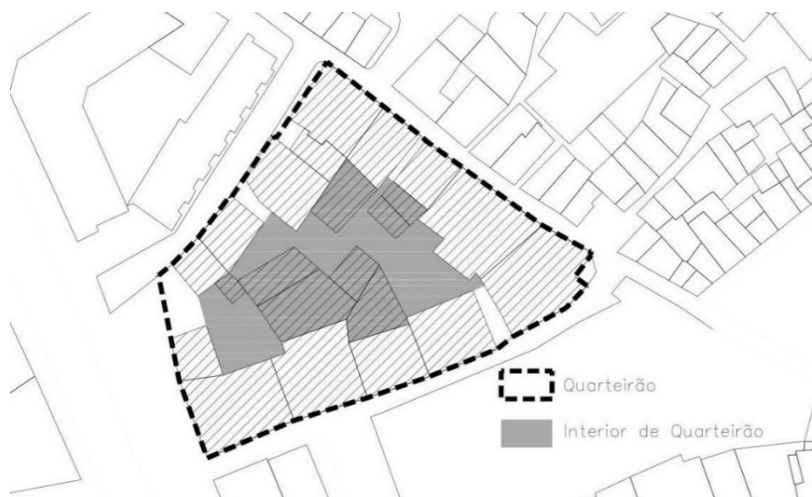
envolvente de enquadramento, conforme delimitado no Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), ou em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

- a) Equipamentos de importância local ou regional:** os equipamentos de utilização coletiva, afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das carências coletivas existentes a nível local ou regional, nomeadamente nos domínios da saúde, educação, desporto, cultura e social, reconhecidos como tal pela CMC;
- b) Fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda:** os fogos que resultem de contratos de habitação celebrados entre o interessado e o município ou a Autoridade Nacional da Habitação, no âmbito de programas municipais ou nacionais que visem garantir o acesso à habitação a custos controlados ou para arrendamento acessível;
- c) Interior de quarteirão:** a área compreendida entre o plano das fachadas posteriores dos edifícios que constituem as frentes urbanas do quarteirão, englobando a área livre e a área ocupada com edificações anexas, implantadas de forma isolada ou contíguas aos edifícios que constituem as frentes urbanas, conforme exemplo da figura seguinte:





CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

d) Quarteirão: espaço urbano definido pelo menos por três arruamentos, que se cruzam ou se entroncam, no qual existe uma ocupação construída ao longo dos mesmos.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

Artigo 5.º

Instrução do pedido

1. A atribuição de créditos de construção fica sujeita a requerimento do interessado, que deve ser apresentado juntamente com:
 - a) O requerimento de pedido de licenciamento ou comunicação, quando as operações urbanísticas que possam gerar créditos de construção estejam sujeitas a controlo prévio;
 - b) O pedido de informação prévia que contemple especificamente os aspetos mencionados no n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;
 - c) A informação de início dos trabalhos quando as operações urbanísticas estejam isentas de controlo prévio.
2. O requerimento de atribuição de créditos de construção deve ser formulado em modelo próprio, disponível no sítio da Internet do município e nos serviços de atendimento da CMC.
3. O requerimento de atribuição de créditos de construção deve ser instruído com os elementos referidos no Anexo I ao presente regulamento, consoante os objetivos que a operação urbanística vise concretizar, e com o projeto de arquitetura para efeitos de avaliação de atribuição de créditos, caso a operação urbanística esteja isenta de controlo prévio.
4. Quando seja requerida a atribuição de créditos de construção com fundamento na concretização de mais do que um dos objetivos referidos no artigo 2.º, o requerimento deve ser instruído



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

com todos os elementos referidos no Anexo I ao presente Regulamento que se mostrem necessários para a demonstração dos objetivos a que o requerimento se refira.

Artigo 6.º

Apreciação do pedido

1. A apreciação do pedido de atribuição de créditos de construção efetua-se em função da aplicação das regras definidas no número seguinte, tendo em conta as características da operação urbanística a que diga respeito.
2. A atribuição de créditos de construção efetua-se pela aplicação das seguintes regras:
 - a) **Oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda:** créditos de construção correspondentes a 15% da superfície de pavimento dos fogos sujeitos a estes ónus;
 - b) **Reabilitação de edifícios:** créditos de construção correspondentes a 10% da superfície de pavimento, a reabilitar, legalmente existente em edifícios que apresentem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e que cumpram todas as restantes normas regulamentares;
 - c) **Libertação de interiores de quarteirão de construção, com aumento da área permeável:** créditos de construção correspondentes a 5% da superfície de pavimento, a demolir no interior do quarteirão, legalmente existente e da qual resulte área totalmente permeável, com coberto vegetal;
 - d) **Instalação de espaços de investigação, desenvolvimento e inovação, destinados à investigação, criatividade, formação e divulgação científica e tecnológica:** créditos de construção correspondentes a 10% da superfície de pavimento destinada àqueles espaços;
 - e) **Transferência de atividades de indústria ou armazenagem, com evidentes impactes ambientais, existentes em espaços habitacionais ou verdes de recreio e lazer, para espaços de atividades económicas:** créditos de construção correspondentes a 10% da superfície de pavimento ocupada pelas atividades de indústria ou armazenagem a transferir, legalmente existente, mediante a sua reabilitação ou a sua demolição, com vista à ocupação do



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

terreno com usos permitidos no PDMC, em espaços habitacionais ou em áreas verdes de recreio e lazer;

f) Realização de espaços verdes e de utilização coletiva: créditos de construção correspondentes a 10% da área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, com sujeição a ónus de utilização pública, a realizar em área verde de recreio e lazer prevista no PDMC;

g) Realização de equipamentos de importância local ou regional: créditos de construção correspondentes a 10% da superfície de pavimento do equipamento a realizar;

h) Realização de infraestruturas viárias, estruturantes do território municipal: créditos de construção correspondentes a 10% da área de terreno, ocupada pela rede rodoviária municipal prevista no PDMC, a realizar;

i) Empreendimentos turísticos com relevância para o município: créditos de construção correspondentes a:

- i) 10% da superfície de pavimento a afetar a pousadas ou empreendimentos turísticos com a classificação de cinco estrelas, com exceção de parques de campismo e caravanismo;
- ii) 5% da superfície de pavimento a afetar a empreendimentos turísticos com a classificação de quatro estrelas, com exceção de parques de campismo e caravanismo;

j) Qualidade da área a ceder para domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e habitação pública: créditos de construção, pela cedência de uma área contínua, para além da que decorra obrigatoriamente nos termos previstos no quadro legal e regulamentar em vigor, correspondentes a:

- i) 5% da área a ceder quando destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, qualificada no PDMC como área verde de recreio e lazer ou destinada a rede rodoviária municipal prevista no PDMC;
- ii) 50% da área a ceder quando destinada a equipamentos ou a habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, com índice de edificabilidade maior ou igual a 0,45.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. O valor total dos créditos de construção a atribuir a uma operação urbanística corresponde à soma dos créditos de construção atribuídos com referência a cada objetivo que nela seja concretizada, através da aplicação das regras prevista no número anterior.

4. O pedido de atribuição de créditos de construção é indeferido sempre que:

- a)** Seja indeferido o pedido de licenciamento ou rejeitada a comunicação prévia da operação urbanística a que respeite;
- b)** Seja desfavorável a informação sobre o pedido de informação prévia;
- b)** Não cumpra o estabelecido no presente Regulamento.

Artigo 7.º

Decisão de atribuição de créditos de construção

1. A atribuição de créditos de construção é objeto de decisão autónoma, que deve ser proferida pela CMC.

2. A decisão sobre o pedido de atribuição de créditos de construção deve ser proferida no prazo de 30 dias após:

- a)** O deferimento do pedido de licenciamento, ou a fase de saneamento da comunicação prévia, devidamente instruída, da operação urbanística a que respeite;
- b)** A informação favorável sobre o pedido de informação prévia, da operação urbanística a que respeite;
- c)** A entrega do requerimento de atribuição de créditos quando se trate de uma operação urbanística isenta de controlo prévio.

3. A decisão de atribuição de créditos de construção só pode ser revogada ou anulada nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos.

4. Salvo em caso de indeferimento, a decisão sobre o pedido de atribuição de créditos de construção corresponde à determinação de um número de metros quadrados de superfície de pavimento suscetíveis de utilização nos termos e para os efeitos estabelecidos nos artigos 89.º, n.º 3; 92.º, n.º 2; 94.º, n.º 4; e 95.º, n.º 3 do RPDMC.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

5. A atribuição de créditos de construção não é acumulável com as reduções de pagamento de taxas e compensações previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas, devendo o requerente optar por uma das duas.

Artigo 8.º

Forma de atribuição de créditos de construção

- 1.** A atribuição de créditos de construção, salvo quando utilizados na operação urbanística que lhes deu origem, é efetuada em documento autónomo, sob a forma de Título, de acordo com o modelo constante no Anexo II.
- 2.** O requerimento de emissão de Título deve ser formulado em modelo próprio, disponível no sítio da Internet do município e nos serviços de atendimento da CMC.
- 3.** O requerimento de emissão de Título deve ser entregue, pelo requerente que apresentou o pedido de atribuição de créditos, juntamente com os documentos exigidos na fase de conclusão da obra ou de utilização do edifício, declarando que a obra está concluída e que os objetivos que deram origem aos créditos de construção estão concretizados.
- 4.** O Título é emitido em nome do requerente, ou de qualquer entidade que este indique no requerimento de emissão, mediante a comprovação pelos serviços da CMC do termo da execução da operação urbanística e da concretização dos objetivos que deram origem a créditos de construção.
- 5.** O pedido de emissão do Título é indeferido caso não seja comprovado o termo da execução da operação urbanística e a concretização dos objetivos referidos no n.º 1 do artigo 3.º que deram origem aos créditos de construção.
- 6.** Os créditos de construção atribuídos podem, a pedido do seu titular, ser divididos por vários Títulos, podendo, de igual modo, cada Título ser desdobrado em vários Títulos, desde que dessa divisão ou desdobramento não resultem Títulos com menos de 50m².
- 7.** Os Títulos não têm prazo de validade, sem prejuízo do disposto nos artigos 12.º e 14.º.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 9.º

Registo e publicidade dos Títulos

1. Os Títulos de atribuição de créditos de construção são registados pelo município numa lista de registos eletrónicos própria disponível no Sistema On-Line da CMC.
2. Do registo dos Títulos constará um extrato do respetivo conteúdo, o qual deverá conter, pelo menos, o número de metros quadrados de superfície de pavimento a que os mesmos se referem, a identificação do seu titular, a data da sua emissão e o número do processo administrativo da operação urbanística onde foram atribuídos.
3. Aos Títulos e respetivo registo é averbada:
 - a) A transmissão dos créditos de construção, nos termos do artigo 13.º, mediante a identificação do novo titular;
 - b) O desdobramento do Título, indicando-se os novos Títulos a que deu origem;
 - c) A cativação dos créditos de construção e a respetiva cessação, bem como a extinção daqueles por utilização, nos termos do artigo 12.º, indicando-se a operação urbanística a que estão adstritos ou em que foram utilizados, por referência ao número do respetivo processo.
4. O município promoverá a divulgação pública dos Títulos através de edital e no seu sítio da Internet.

CAPÍTULO III

UTILIZAÇÃO DE CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

Artigo 10.º

Utilização de créditos de construção

1. Os créditos de construção atribuídos podem ser utilizados nas operações urbanísticas que lhes dão origem ou em outras operações urbanísticas que sejam realizadas nas áreas centrais C2 ou C3 ou nos espaços habitacionais, de acordo com o definido no RPDMC e no presente Regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. Os créditos de construção podem ser utilizados pelos respetivos titulares nos termos e para os efeitos estabelecidos nos artigos 89.º, n.º 3; 92.º, n.º 2; 94.º, n.º 4; e 95.º, n.º 3 do RPDMC, e no cumprimento das normas legais em vigor e dos restantes parâmetros regulamentares estabelecidos pelo PDMC, nomeadamente os relacionados com a integração urbanística e paisagística.
3. Os créditos de construção, quando utilizados em operações urbanísticas distintas daquelas que lhe dão origem, só poderão ser utilizados a partir do momento em que exista Título demonstrativo de que a operação urbanística que lhes deu origem foi executada e os objetivos foram concretizados.

Artigo 11.º

Pedido de utilização de créditos de construção

1. Para efeitos do artigo anterior, a utilização de créditos de construção, no quadro de uma operação urbanística, fica sujeita a requerimento do interessado, que deve ser apresentado juntamente com:
- a) O requerimento de pedido de licenciamento ou comunicação, quando as operações urbanísticas estejam sujeitas a controlo prévio;
 - b) O pedido de informação prévia que contemple especificamente os aspetos mencionados no n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;
 - c) A informação de início dos trabalhos quando as operações urbanísticas estejam isentas de controlo prévio.
2. No caso de a operação urbanística estar isenta de controlo prévio o requerimento de utilização de créditos de construção deve ser acompanhado de projeto de arquitetura para efeitos de avaliação de utilização de créditos.
3. O requerimento de utilização de créditos de construção deve indicar o Título ou Títulos aos quais correspondam os créditos de construção, anexando cópia dos mesmos, indicando o número de metros quadrados a que os mesmos correspondem, ou, quando não seja o caso, especificar que pretende utilizar na própria operação urbanística créditos de construção gerados pela mesma.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4. Quando o requerente não seja o titular dos créditos de construção a que se refere o Título ou Títulos, o requerimento deve ser acompanhado de declaração subscrita pelo respetivo titular, na qual este declare que os créditos de construção são suscetíveis de ser utilizados pelo requerente na operação urbanística em causa.

Artigo 12.º

Cativação e extinção de créditos de construção

1. Com a apresentação dos requerimentos referidos no artigo anterior, os créditos de construção neles identificados ficam adstritos à operação urbanística no âmbito da qual aqueles são apresentados, não podendo ser apresentados em qualquer outra operação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Em caso de indeferimento ou desistência do licenciamento, de rejeição ou desistência da comunicação prévia, de informação desfavorável ou desistência da informação prévia, ou de indeferimento sobre a utilização de créditos de construção em operações urbanísticas isentas de controlo prévio, cessa a cativação prevista no número anterior.
3. Com o deferimento da licença, a admissão da comunicação prévia ou o deferimento sobre a utilização dos créditos de construção em operações urbanísticas isentas de controlo prévio, os créditos consideram-se definitivamente utilizados e extintos, averbando-se o facto no título e registo respetivo.

Artigo 13.º

Transmissão de créditos de construção

1. Os créditos de construção são passíveis de transmissão entre vivos ou por morte, reconhecendo o município a situação do transmissário como titular dos créditos de construção para efeitos do RPDMC e do presente Regulamento.
2. A prova de transmissão dos créditos de construção efetua-se mediante a apresentação de declaração do transmitente, com reconhecimento da assinatura, realizada nos termos da lei, ou mediante comprovação da qualidade de herdeiro ou legatário.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. A transmissão dos créditos de construção é averbada no respetivo título e registo, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 9.º.

Artigo 14.º

Validade dos créditos de construção

- 1.** Os créditos de construção não têm prazo de validade e, sem prejuízo do disposto no número seguinte, podem ser utilizados no âmbito de qualquer operação urbanística que, de acordo com o PDMC então em vigor, reconheça a possibilidade da sua utilização.
- 2.** Os créditos de construção não utilizados caducam, quando entre em vigor uma revisão do PDMC por força da qual deixe de ser possível a utilização dos créditos de construção em operações urbanísticas.
- 3.** A revisão do PDMC da qual decorra a impossibilidade de utilização de créditos de construção ainda não utilizados não confere direito a indemnização ao respetivo titular ou aos seus transmissários.

Artigo 15.º

Cassação do Título

O Título pode ser cassado com os fundamentos constantes no n.º 4 do artigo 16.º.

Artigo 16.º

Verificação do cumprimento e penalizações

- 1.** As condições que levaram à atribuição de créditos de construção pela concretização dos objetivos indicados nas alíneas a), d), e), g) ou i) do n.º 1 do artigo 3.º, deverão manter-se por um prazo não inferior a dez anos a contar da data de emissão do Título ou da comprovação da sua concretização nas situações de utilização dos créditos de construção na própria operação urbanística.
- 2.** A verificação do cumprimento do previsto no número anterior é realizada pela CMC, através de atos periódicos de fiscalização administrativa.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. Quando os créditos de construção atribuídos são utilizados na própria operação urbanística, a verificação do cumprimento das condições que estiveram na origem da sua atribuição é realizada, pela CMC, com o termo de execução da operação urbanística.

4. Verificando-se o incumprimento no âmbito dos números anteriores, procede-se à cassação do Título, ou, nas situações de extinção dos créditos de construção inscritos nesse Título ou de utilização dos créditos de construção na própria operação urbanística, o promotor da operação urbanística, à qual foram atribuídos créditos de construção, deverá compensar o município no valor patrimonial tributário, calculado à data do termo de execução da operação urbanística e de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dos m² de créditos de construção atribuídos, acrescido de uma penalização de 100%.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17.º

Direito subsidiário e casos omissos

1 - Aplica-se subsidiariamente, em tudo o que não estiver previsto no presente Regulamento, o disposto no RPDMC, na Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e demais legislação aplicável.

2- Os casos omissos e as dúvidas que surjam na interpretação deste Regulamento são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal, no estrito cumprimento da legislação indicada no artigo anterior.

Artigo 18.º

Norma transitória

O presente Regulamento pode, a requerimento do interessado, aplicar-se aos processos em apreciação à data da sua entrada em vigor.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 19.º

Alteração à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a data da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Elementos a instruir o requerimento de atribuição de créditos de construção nas situações de:

a) Oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda:

Documentação que comprove a existência de compromissos com o município ou com a Autoridade Nacional da Habitação no âmbito de programas municipais ou nacionais que visem garantir a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou de preço de venda, nomeadamente a custos controlados ou para arrendamento acessível;

b) Reabilitação de edifícios:

Documentação que comprove o nível de conservação do edifício a reabilitar, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;

c) Instalação de espaços de investigação, desenvolvimento e inovação, destinados à investigação, criatividade, formação e divulgação científica e tecnológica:



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Documentação com a identificação do Código de Atividade Económica da entidade individual ou coletiva promotora da operação urbanística, que comprove que esta está associado aquele tipo de atividades;

d) Transferência de atividades de indústria ou armazenagem, com evidentes impactes ambientais, existentes em espaços habitacionais ou verdes de recreio e lazer, para espaços de atividades económicas:

Documentação que ateste e comprove a existência de impactes ambientais negativos associados aquelas atividades;

e) Empreendimentos turísticos:

Documentação, emitida pela CMC ou pela Autoridade Nacional do Turismo, que comprove a atribuição da classificação do empreendimento turístico.

ANEXO II

TÍTULO DE CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO N.º ____/ANO ____

I. Nos termos do Regulamento Municipal de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, aprovado em reunião da Assembleia Municipal de Coimbra de ____ (Deliberação da Câmara Municipal de Coimbra n.º ____, de ____), e publicado no Diário da República, 2.ª Série –n.º ____, de ____, é emitido o presente **TÍTULO CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO** em nome de _____, portador do _____ (cartão de cidadão/bilhete de identidade/cartão de identificação de pessoa coletiva) n.º _____ e com o número de contribuinte _____, atribuídos na operação urbanística com o processo n.º ____, realizada no prédio sito em _____ (morada completa), da freguesia/união de freguesias de _____ descrito na Conservatória do Registo Predial de sob n.º ____, e inscrito na matriz _____ (predial urbana ou rústica) sob o artigo ____, da respetiva freguesia/união de freguesias.

A atribuição de créditos de construção foi aprovada em _____ (data) por _____ (deliberação), através do processo n.º ____.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

II. O presente Título corresponde a ____ m2 de superfície de pavimento, que podem ser utilizados em operações nos termos e para os efeitos estabelecidos nos artigos 89.º, n.º 3, 92.º, n.º 2, 94.º, n.º 4 e 95.º, n.º 3, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra.

III. Averbamentos

Transmissão:

Em ____ (data) o presente Título foi transmitido a ____ (identificação do novo titular) portador do ____ (cartão de cidadão/bilhete de identidade/cartão de identificação de pessoa coletiva) n.º ____ e com o número de contribuinte ____.

Data ____ Assinatura _____

Desdobramento:

Em ____ (data) o presente Título foi objeto de desdobramento tendo dado origem aos seguintes Títulos:

Título de Créditos de Construção n.º ____/ano ____ : ____ m2 de superfície de pavimento;

Data ____ Assinatura _____

Título de Créditos de Construção n.º ____/ano ____ : ____ m2 de superfície de pavimento;

Data ____ Assinatura _____

Título de Créditos de Construção n.º ____/ano ____ : ____ m2 de superfície de pavimento;

Data ____ Assinatura _____

Cativação:

Em ____ (data) foi requerida a utilização dos créditos de construção a que o presente Título se refere a fim de ser usado no/a ____ (pedido de informação prévia/pedido de licença/comunicação prévia), do processo n.º ____, pelo que os mesmos ficam cativados, não podendo o presente Título ser apresentado em qualquer outra operação urbanística.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Data _____ Assinatura _____

Cessação da cativação:

A cativação requerida em _____ (data), acima averbada, cessou por:

a) Indeferimento do pedido de informação prévia ou do pedido de licença.

☐

b) Desistência do pedido de informação prévia ou do pedido de licença.

☐

c) Rejeição da comunicação prévia.

☐

d) Desistência da comunicação prévia.

☐

Data _____ Assinatura _____

Extinção:

Em _____ (data) foi deferido/aceite o/a _____ (pedido de informação prévia pedido de licença/comunicação prévia) referente ao processo n.º _____, onde foram utilizados os créditos de construção a que o presente Título se refere, pelo que os mesmos se consideram extintos.

Data _____ Assinatura _____

Cassação:

Em _____ (data) foi cassado o presente Título ao abrigo do n.º 4 do Artigo 16.º do Regulamento Municipal de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal.

Data _____ Assinatura _____

IV. O presente Título de Créditos de Construção encontra-se registado no Sistema On-Line da Câmara Municipal de Coimbra, em lista de registos eletrónicos própria.

O _____

(Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, Vereador(a) ou Dirigente dos Serviços Municipais com competências subdelegadas)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Data _____ Assinatura _____

(Selo branco)

Registe-se e publique-se.

Paços do Município de Coimbra.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado digitalmente e outros de igual teor que serão publicitados nos painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Município, nas sedes das Juntas de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt) e demais lugares de uso e costume.

O Presidente da Câmara Municipal,

(José Manuel Monteiro de Carvalho e Silva)