



Câmara Municipal de Coimbra



Secretário



Presidente da Câmara Municipal de Coimbra

ASSUNTO A SUBMETER À APRECIÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

Processo n.º 2026/150.10.400/4

Unidade orgânica: Divisão de Planeamento Territorial

Assunto: Proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal, de estabelecimento de medidas preventivas e de abertura de procedimento de alteração do plano - versão corrigida

1. DOCUMENTOS PARA APRECIÇÃO (A PREENCHER PELA UNIDADE ORGÂNICA)

N.º DO REGISTO	IDENTIFICAÇÃO DO ANEXO OU ANEXOS, RELATIVO/S AO REGISTO, SE APLICÁVEL
I-11317	1 E 2
14588	INFORMAÇÃO 2

2. PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO (A PREENCHER PELA UNIDADE ORGÂNICA)

1. Suspender parcialmente o Plano Diretor Municipal, nos termos do artigo 126.º do RJGT, nas áreas identificadas no Anexo I das medidas preventivas apresentadas no documento em anexo: *“Proposta de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal e de Estabelecimento de Medidas Preventivas – Fundamentação”*, 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;

2. Estabelecer medidas preventivas, nos termos do artigo 134.º do RJGT, pelo prazo de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um), caso se revele necessário, com a seguinte redação:

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1. As medidas preventivas incidem sobre as seguintes áreas identificadas no Anexo I:

a) Área A1, por força da suspensão, para aquela área, dos artigos 88.º, 89.º, 93.º, 94.º e 95.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal;



Câmara Municipal de Coimbra

b) Área A2, por força da suspensão, para aquela área, dos artigos 91.º, 92.º, 102.º, 103.º e 104.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal;

c) Áreas A3, por força da suspensão, para aquelas áreas, das subalíneas ii) das alíneas b), c) e d) do n.º 1 e dos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 94.º, e do n.º 3 do artigo 95.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal;

d) Área A4, por força da suspensão, para aquela área, da subalínea ii) da alínea c) do n.º 1 e dos n.ºs 4 e 5 do artigo 94.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal;

2. As presentes medidas preventivas aplicam-se, ainda, a todo o território municipal por força da suspensão do n.º 2 do artigo 131.º, do artigo 132.º, dos n.ºs 1 e 2 do artigo 133.º, e dos respetivos Anexos III, IV e V, do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Artigo 2.º

Âmbito material

As presentes medidas preventivas têm o âmbito material indicado nos artigos seguintes.

Artigo 3.º

Área A1

1 - Na área A1 deve-se:

a) Acentuar a função habitacional, garantindo que, em cada unidade de execução ou operação de loteamento, esta função ocupe, no mínimo, 30% da área total de construção, e no máximo 70% da mesma;

b) Promover a instalação de espaços de investigação, desenvolvimento e inovação científica e tecnológica;

c) Reequacionar a circulação, privilegiando o transporte público e os modos suaves de transporte;

d) Promover a ligação ao Rio;

e) Recuperar, com eventual reutilização, os edifícios existentes que apresentem valor patrimonial;

f) Reestruturar ou requalificar os espaços públicos existentes visando a melhoria das condições de mobilidade e de uso.

2 - As operações urbanísticas, embora não sujeitas a parâmetros urbanísticos, devem assegurar uma correta integração urbana e paisagística, que respeite as características urbanísticas do local e salguarde pontos de vista na paisagem, devendo articular-se corretamente com o espaço de uso público e com o edificado existente, nomeadamente quanto a alinhamentos, recuos, altura da edificação e ou altura da fachada, devendo essa relação ser avaliada, caso a caso e na forma mais adequada, ao nível da frente urbana onde se inserem, da frente urbana confrontante ou do quarteirão.

Artigo 4.º

Área A2

1 - Na área A2 deve-se:



Câmara Municipal de Coimbra

- a) *Promover a multifuncionalidade, designadamente mediante a localização de equipamentos de utilização coletiva, turismo, cultura, recreio e lazer, estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio, serviços e habitação, garantindo que, em cada unidade de execução ou operação de loteamento, o uso habitacional ocupe, no mínimo, 30% da área total de construção, e no máximo 70% da mesma;*
- b) *Promover a deslocalização de usos inadequados;*
- c) *Promover o aproveitamento da margem do Rio com espaços verdes lúdicos, permitindo o contacto com a água e privilegiando as vistas sobre a colina da Universidade;*
- d) *Fomentar a coesão das duas margens centrais da cidade, procurando, na transição, relações de continuidade urbana, física e funcional, entre ambas, com vista à sua unificação, densificação e consolidação.*
- e) *Preservar os valores patrimoniais e arquitetónicos em presença;*
- f) *Prever espaços públicos destinados à circulação, estadia ou lazer, que proporcionem ambientes equilibrados, seguros, confortáveis e de qualidade urbana;*
- g) *Assegurar a expansão do Metro Mondego para a margem esquerda.*

2 - As operações urbanísticas, embora não sujeitas a parâmetros urbanísticos, devem assegurar uma correta integração urbana e paisagística, a adequada articulação com o edificado existente e salvaguardar pontos de vista na paisagem, procurando respeitar e refletir as características urbanísticas existentes em ambas as margens do Rio, nomeadamente quanto à forma de ocupação do território, à morfologia urbana e à altura da edificação.

Artigo 5.º

Áreas A3

1 - Nas áreas A3 a superfície máxima de pavimento a autorizar ao promotor, determinada nos termos do n.º 2 do artigo 95.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, pode ser ultrapassada:

- a) *Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação pré-existente de condições de habitabilidade ou funcionalidade;*
- b) *Até ao máximo de 30%, quando essa majoração se destinar a habitação pública, e habitação pública e privada de custos controlados ou para arrendamento acessível, enquadrada na legislação aplicável em vigor, ou até ao máximo de 20%, quando gere e/ou utilize créditos de construção ao abrigo do sistema de incentivos a operações de interesse municipal previstas no artigo 136.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.*

2 - As operações urbanísticas devem assegurar uma correta integração urbana e paisagística e salvaguardar a adequada articulação com o edificado e espaço público existente.

3 - Nas áreas A3 aplica-se ainda o disposto no n.º 2 do artigo 94.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.



Câmara Municipal de Coimbra

Artigo 6.º

Área A4

Na área A4 a superfície máxima de pavimento a autorizar ao promotor pode, ainda, ser ultrapassada nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, devendo as operações urbanísticas assegurar uma correta integração urbana e paisagística e salvaguardar a adequada articulação com o edificado e espaço público existente.

Artigo 7.º

Estacionamento

1 - O estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado em função da localização e das características da operação urbanística, de acordo com os índices de estacionamento definidos no Anexo II, sem prejuízo do estabelecido em Regulamento Municipal, designadamente sobre as suas condições de concretização.

2 - Para a aplicação dos índices de estacionamento o território municipal é subdividido em quatro zonas identificadas no Anexo III, três delas diferenciadas pelos índices mínimos de estacionamento exigidos e uma zona isenta de aplicação de índices de estacionamento.

3 - No caso de operações de loteamento em que não estejam definidos usos específicos, de acordo com o Anexo II, a contabilização do número de lugares de estacionamento terá por referência os índices que, em cada caso, garantam o maior número de lugares de estacionamento.

4 - Para usos não especificados no Anexo II, a contabilização do número de lugares de estacionamento deve ter como referência os valores para usos similares indicados naquele anexo, ou, nessa impossibilidade, ter em consideração a localização, características das vias de acesso e fatores condicionantes da mobilidade, nomeadamente, acessibilidade, serviço de transporte público disponível, número e tipo de utilizadores, número de lugares para o público, frequência dos eventos.

5 - O Presidente da 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:

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;

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;



Câmara Municipal de Coimbra

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 preexistentes.

Artigo 8.º

Operações urbanísticas anteriores a 1994

As operações urbanísticas anteriores a 1994, que não tenham merecido o devido licenciamento, poderão ser licenciadas, mediante deliberação da Câmara Municipal de Coimbra, desde que respeitem as disposições legais aplicáveis à data do licenciamento, com exceção do cumprimento do índice de impermeabilização, podendo:

- a) O índice de edificabilidade ser ultrapassado em 60%;*
- b) O número pisos ser ultrapassado em dois.*

Artigo 9.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.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

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

3. Submeter a proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal e de estabelecimento de medidas preventivas, a parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P., para posterior envio à Assembleia Municipal para aprovação;

4. Abrir o procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal para as áreas em causa, que deverá estar concluído no prazo de vigência das medidas preventivas, bem como aprovar a definição da oportunidade da alteração ao plano e os respetivos termos de referência, conforme documento em anexo: “Procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal – Definição de Oportunidade, Termos de Referência e Justificação de Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica”, 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;

5. Qualificar a alteração ao Plano Diretor Municipal como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, com a fundamentação constante do documento: “Procedimento de Alteração ao Plano Diretor



Câmara Municipal de Coimbra

Municipal – Definição de Oportunidade, Termos de Referência e Justificação de Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica”, anexo à presente informação;

6. Promover a publicação da deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal 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;

7. Dar conhecimento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. do teor da deliberação que determina a abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor.

REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA (18/02/2026)

3. DELIBERAÇÃO EM MINUTA (A PREENCHER PELO DAG – APOIO AOS ÓRGÃOS)

Aprovado por maioria nos termos propostos. Votaram a favor a Senhora Presidente e os Senhores Vereadores Ricardo Lino, Miguel Antunes, Margarida Mendes Silva, Luís Filipe e Maria Lencastre. Votaram contra os Senhores Vereadores Francisco Veiga, Ana Bastos, João Francisco Campos, Celso Monteiro e Margarida Pocinho.