



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL



# PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL E DE ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS

## FUNDAMENTAÇÃO

Abril de 2026



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Página em branco



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

<b>Título</b>	<b>Plano Diretor Municipal de Coimbra</b>
<b>Descrição</b>	Apresenta a fundamentação da proposta de suspensão parcial e de estabelecimento de medidas preventivas
<b>Serviço</b>	Departamento Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial / Divisão de Planeamento Territorial
<b>Data do documento</b>	Abril de 2026
<b>Coordenação</b>	Rui Campino, Arq.º Paisagista - Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial; Carlos Duarte, Eng.º Civil - Chefe da Divisão de Planeamento Territorial
<b>Equipa de projeto</b>	Rui Cotão, Arquiteto Jorge Barata, Arquiteto Luís Figueira, Geógrafo Iris China, Geógrafa
<b>Estado do documento</b>	Versão para aprovação



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### ÍNDICE

1. Introdução	5
2. Enquadramento legal	6
3. Fundamentação e âmbito territorial da proposta de suspensão parcial e de estabelecimento de medidas preventivas	7
4. Normas suspensas e incidência territorial	18
5. Prazo de suspensão e de estabelecimento de medidas preventivas	21
6. Medidas preventivas	21
Anexo 1: Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	25
Anexo 2: Quadro Síntese	27



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 1. INTRODUÇÃO

O presente documento fundamenta e enquadra a necessidade de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Coimbra - 1.ª Revisão, adiante designado por PDM, e o estabelecimento de medidas preventivas.

O PDM foi publicado no Diário da República, 2.ª Série - N.º 124, através do Aviso n.º 7635/2014, de 1 de julho de 2014, tendo sido objeto de seis alterações, publicadas na 2.ª série do Diário da República através dos Avisos n.º 8289/2017, de 24 de julho (1.ª alteração - alteração por adaptação), n.º 3731/2022, de 22 de fevereiro (2.ª alteração), n.º 26934/2024/2, de 02 de dezembro (3.ª alteração - regulamento com incidência sobre as áreas AE2), n.º 3765/2025/2, de 07 de fevereiro (4.ª alteração - campus do IPC / São Martinho do Bispo), da Declaração n.º 3/2025/2, de 09 de janeiro (5.ª alteração - adaptação ao PGRI) e do Aviso n.º 11413/2025/2, de 05 de maio (6.ª alteração – reclassificação de solo rústico para solo urbano).

Foi, ainda, objeto de três suspensões parciais com estabelecimento de medidas preventivas, publicadas na 2.ª série do Diário da República através dos Avisos n.º 8768/2019, de 21 de maio (com o objetivo de acolher no IParque – Parque Tecnológico de Coimbra uma unidade industrial de grande dimensão (centro de produção e de reparação de dispositivos médicos)), n.º 11861/2022, de 9 de junho (com o objetivo de criar um clima favorável à fixação de empresas no município, seja pela manutenção das existentes, seja pelo acolhimento de novas unidades) e n.º 3245/2023, de 15 de fevereiro (área do campus do IPC em São Martinho do Bispo com o objetivo de construir de uma nova residência de estudantes e uma nova escola de cursos técnico superior profissional, CTESP e pós-graduações).

A proposta de suspensão parcial do PDM de Coimbra, articulada com a definição de medidas preventivas, constitui uma medida de natureza excecional e transitória, adotada ao abrigo do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com vista a salvaguardar o interesse público e a assegurar a adequada prossecução das políticas municipais de habitação e de desenvolvimento económico, durante o período de alteração do plano.

A suspensão do PDM e o estabelecimento de medidas preventivas implicam obrigatoriamente a abertura de um procedimento de alteração ao PDM, o qual deverá estar concluído no prazo em que vigorem as medidas preventivas (dois anos, prorrogáveis por mais um, nos termos do regime jurídico vigente).



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Sendo mutável a realidade sobre a qual incidem os planos e programas territoriais e os interesses públicos que com eles se pretendem servir, devem os mesmos ser sujeitos a um processo de contínua adaptação. O objetivo é fornecer uma resposta adequada às exigências do ordenamento territorial, evitando a sua desatualização. É a esta exigência que dão resposta os procedimentos de dinâmica previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)<sup>1</sup>, que incluem a revisão, a alteração (normal, por adaptação e simplificada), a correção material, suspensão (total ou parcial) e revogação. Estes procedimentos abrangem, no essencial, todas as modificações nos instrumentos de planeamento ou ao ordenamento vigente numa determinada área.

Estes procedimentos distinguem-se uns dos outros quer pelos motivos que estão subjacentes ao seu desencadeamento, pelos objetivos que visam alcançar, pelo grau de modificação que introduzem e, ainda, pelo nível de discricionariedade da entidade competente.

A suspensão, total ou parcial, de planos municipais só pode ser adotada quando se *verifiquem* os pressupostos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJIGT. Estes referem-se à existência de *“circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano”*. Nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, a suspensão obriga ao estabelecimento de medidas preventivas (normas alternativas, para evitar um vazio de regulamentação) e à abertura de um procedimento de revisão ou alteração do plano. Importa notar que, conforme o n.º 5 do artigo 141.º do RJIGT, uma área só pode voltar a ser abrangida por medidas preventivas após decorridos quatro anos sobre a caducidade de medidas anteriores, salvo casos excecionais devidamente fundamentados.

A proposta de suspensão, bem como a proposta de medidas preventivas, é objeto de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente. Este parecer incide apenas sobre conformidade das propostas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e deve ser emitido no prazo improrrogável de 20 dias (sendo o

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

silêncio um parecer favorável). Quando as medidas preventivas resultam da suspensão de um plano, a CCDR emite um único parecer (RJIGT, n.ºs 3 a 6 do art.º 126.º, e n.ºs 1 a 3 do art.º 138.º).

Finalmente, a suspensão do plano e o estabelecimento de medidas preventivas são aprovados por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal [RJIGT, alínea b) do n.º 1 do art.º 126, e n.º 1 do art.º 137.º].

### **3. FUNDAMENTAÇÃO E ÂMBITO TERRITORIAL DA PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL E DE ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS**

#### **3.1. Circunstâncias excecionais, risco e necessidade de intervenção**

Nos termos do artigo 126.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a suspensão parcial de planos municipais constitui um mecanismo de natureza excecional, aplicável quando se verifique uma alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social que torne desajustadas as opções estabelecidas no plano em vigor.

No caso do Município de Coimbra, verifica-se uma alteração estrutural dessas perspetivas, resultante da convergência de investimentos públicos estruturantes — designadamente o Sistema de Mobilidade do Mondego e a futura ligação ferroviária de Alta Velocidade — com a existência de oportunidades concretas de regeneração urbana em áreas centrais e com a necessidade urgente de resposta à crise de acesso à habitação.

Este novo contexto gera um risco iminente para o desenvolvimento urbano do Município, que se manifesta em duas dimensões complementares. Por um lado, verifica-se a paralisação ou perda de investimentos públicos e privados em curso, cuja viabilidade depende de um enquadramento urbanístico ajustado às novas dinâmicas territoriais. Por outro lado, subsiste o risco de consolidação de operações urbanísticas desarticuladas, incapazes de assegurar uma adequada integração entre a nova mobilidade, estratégias municipais uso do solo e prossecução do interesse público, com potenciais impactos estruturais e irreversíveis na organização da cidade.

Verifica-se, assim, que o regime regulamentar atualmente estabelecido no Plano Diretor Municipal se encontra, em parte, desajustado às dinâmicas urbanas em curso, constituindo um



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

obstáculo efetivo à concretização de soluções urbanísticas equilibradas, integradas e alinhadas com os investimentos estruturantes em desenvolvimento.

Acresce que o procedimento ordinário de alteração do Plano Diretor Municipal apresenta uma duração incompatível com a atual janela temporal de intervenção, não permitindo responder de forma atempada às transformações em curso, nem assegurar a necessária articulação entre iniciativas públicas e privadas já em fase de concretização.

Neste contexto, a suspensão parcial do Plano Diretor Municipal, acompanhada do estabelecimento de medidas preventivas e da abertura simultânea do procedimento de alteração do plano, configura-se como o único instrumento jurídico capaz de assegurar uma resposta imediata, eficaz e devidamente enquadrada às circunstâncias verificadas.

Com efeito, a medida proposta é adequada, na medida em que permite ajustar temporariamente o regime urbanístico às novas condições territoriais; é necessária, por inexistência de alternativa menos gravosa que assegure idêntica eficácia temporal; e é proporcional, por se tratar de uma medida limitada no tempo e no espaço, acompanhada de mecanismos de controlo técnico e de salvaguarda do interesse público.

A presente proposta de suspensão não configura, em caso algum, uma liberalização do regime urbanístico, consubstanciando-se como um instrumento excecional, transitório e estritamente delimitado, orientado para garantir a qualidade das transformações urbanas, reforçar a coerência territorial e prevenir a consolidação de soluções desajustadas ou desconexas, suscetíveis de comprometer, de forma estrutural e irreversível, a estratégia de desenvolvimento do Município e a prossecução do interesse público.

### **3.2. Estratégia de densificação urbana sustentável**

A presente iniciativa enquadra-se numa estratégia de densificação qualificada das áreas urbanas consolidadas, assente na otimização do solo urbano existente e na articulação funcional entre mobilidade, habitação e desenvolvimento económico.

Esta abordagem encontra-se alinhada com os principais referenciais de política territorial e urbana, designadamente a Nova Carta de Leipzig sobre Cidades Europeias Sustentáveis, a Agenda Urbana para a União Europeia, o Programa Regional de Ordenamento do Território do



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Centro (PROTC), o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo. Estes instrumentos promovem modelos urbanos compactos, inclusivos e ambientalmente sustentáveis, baseados na concentração de usos em áreas bem servidas por transporte coletivo.

O conceito de desenvolvimento orientado para o transporte coletivo (Transit Oriented Development – TOD) assume particular relevância neste contexto, preconizando a intensificação e diversificação de usos urbanos em torno de eixos de mobilidade estruturante, de forma a promover padrões de urbanização mais eficientes, acessíveis e sustentáveis.

Todavia, o enquadramento regulamentar atualmente estabelecido no Plano Diretor Municipal limita a concretização de soluções compatíveis com estes princípios, impedindo a promoção de densificação equilibrada e de mistura de usos nas áreas estratégicas da cidade.

### **3.3. Promoção de habitação acessível**

A promoção de habitação acessível em áreas centrais e bem servidas por transporte coletivo constitui uma prioridade de política pública, reconhecida nos instrumentos nacionais e europeus de ordenamento do território e habitação.

Em Coimbra, a entrada em funcionamento do Sistema de Mobilidade do Mondego acelerou a transformação urbana ao longo do seu corredor estruturante, através de operações urbanísticas orientadas exclusivamente para o mercado, sem integração de habitação acessível.

A consolidação deste padrão comprometerá, de forma estrutural e irreversível, a capacidade de garantir habitação acessível em localizações estratégicas, contrariando objetivos de coesão social, densificação qualificada e equilíbrio territorial. O atual regime do Plano Diretor Municipal não permite integrar estes objetivos nas operações em curso, quer por limitações regulamentares, quer por ausência de mecanismos que compatibilizem viabilidade económica com interesse público.

Neste contexto, a suspensão parcial do PDM revela-se indispensável para criar um enquadramento transitório que permita incorporar habitação acessível nos processos de transformação em curso, prevenindo a consolidação de soluções desajustadas e assegurando uma resposta imediata e eficaz às necessidades habitacionais da cidade.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **3.4. Impermeabilização do solo e gestão do risco de cheias**

A presente proposta de suspensão do Plano Diretor Municipal não implica qualquer flexibilização dos índices de impermeabilização do solo atualmente estabelecidos, os quais se mantêm integralmente aplicáveis.

Mantêm-se plenamente em vigor a incidência das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, bem como as disposições que incorporam o Plano de Gestão dos Riscos de Inundação, transpostas para o regulamento do PDM (art.º 12.º-A e Anexo VIII), e demais enquadramento legal aplicável.

A suspensão não afeta, assim, os mecanismos de salvaguarda das áreas vulneráveis, garantindo-se a continuidade da aplicação de todas as normas destinadas à proteção de pessoas e bens.

Acresce que a abordagem subjacente à presente iniciativa favorece soluções urbanísticas mais eficientes do ponto de vista da ocupação do solo, promovendo modelos de edificação mais concentrados que permitem libertar área à cota da rua para espaços verdes e funções de retenção e infiltração natural.

Esta lógica contribui para uma redução da impermeabilização efetiva do solo e para uma melhor adaptação ao risco de cheia, em linha com os princípios das soluções baseadas na natureza, conforme preconizado na Estratégia de Biodiversidade da União Europeia para 2030.

### **3.5. Critérios de aferição da integração urbanística**

A suspensão parcial do PDM não implica, em caso algum, a ausência de controlo técnico, nem a desregulação dos processos de licenciamento urbanístico.

A avaliação das operações urbanísticas continuará a assentar numa apreciação técnica rigorosa da sua integração no tecido urbano, à semelhança do que já sucede no âmbito do Plano Diretor Municipal, designadamente nas áreas classificadas como C1, onde a decisão urbanística incorpora, de forma consolidada, a ponderação de fatores de enquadramento urbanístico.

Esta apreciação baseia-se numa análise integrada da relação entre a proposta e o contexto envolvente, incluindo morfologia urbana, relação volumétrica com o edificado existente,



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

continuidade e coerência das frentes urbanas, articulação com o tecido construído, qualificação do espaço público, compatibilidade de usos e salvaguarda de relações territoriais estruturantes, nomeadamente com o rio Mondego.

A presente abordagem não constitui uma rutura com o modelo vigente, sendo aplicada apenas em contextos específicos em que os parâmetros regulamentares se revelam desajustados às dinâmicas urbanas em curso. Deste modo, não existe qualquer vazio normativo ou margem para atuação arbitrária, mantendo-se um quadro de decisão baseado em prática técnica consolidada, que assegura o controlo efetivo da transformação urbana e a sua coerência com o interesse público.

### **3.6. Âmbito estratégico da suspensão**

A presente suspensão não tem como objetivo viabilizar operações urbanísticas específicas, nem responder a situações pontuais.

Assenta no reconhecimento de que os constrangimentos regulamentares identificados não são casuísticos, mas resultam de desajustes que afetam, de forma consistente, áreas-chave do território urbano consolidado, condicionando a sua transformação.

Neste sentido, a suspensão não configura uma intervenção generalizada, mas antes uma medida cirúrgica e estratégica, dirigida a contextos onde se verifica um bloqueio efetivo entre o quadro regulamentar em vigor e as dinâmicas urbanas em curso.

Embora fosse possível optar por soluções de exceção, em particular para operações de iniciativa pública, essa abordagem revelar-se-ia insuficiente, por não responder à natureza estrutural dos constrangimentos identificados nem assegurar condições de equidade entre agentes.

A opção adotada procura, assim, ultrapassar uma abordagem fragmentada, estabelecendo um enquadramento coerente para as áreas efetivamente impactadas, de forma a criar condições para uma transformação urbana consistente.

Seguir um modelo baseado em exceções conduziria à perda de oportunidades de investimento e à perpetuação de fragmentação urbana, riscos que se revelam particularmente relevantes no atual contexto de transformação da cidade, como será detalhado a seguir.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **3.7. Suspensão como catalisador da revisão do PDM**

A presente suspensão parcial do PDM não interrompe o processo de planeamento, mas constitui um instrumento para a sua reativação em bases mais sólidas e ajustadas à realidade territorial. Pretende-se que a revisão do PDM possa orientar a transformação urbana de forma coerente, integrada e alinhada com o atual ciclo de investimento e as dinâmicas em curso na cidade.

A suspensão permite recentrar o processo de revisão no seu objetivo essencial: a definição de um modelo territorial exequível, consistente e capaz de orientar os projetos urbanos de forma equilibrada, garantindo soluções duradouras e compatíveis com o interesse público. Trata-se de criar espaço para uma análise técnica robusta e para a construção de consensos entre os diferentes agentes urbanos.

Neste contexto, pretende-se que a suspensão reforce a fundamentação técnica da revisão e relance o processo com maior abertura e participação, envolvendo os agentes urbanos na construção de soluções integradas e estratégicas, garantindo que as decisões de planeamento sejam tomadas com melhor informação, maior capacidade de integração das dinâmicas emergentes e orientadas para um modelo urbano coeso, funcional e sustentável.

### **3.8. Critérios de delimitação da área abrangida**

A delimitação territorial da presente proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal foi definida com base em critérios urbanísticos, funcionais e estratégicos diretamente alinhados com os objetivos que fundamentam a iniciativa.

A área abrangida estrutura-se em torno de três sistemas territoriais fundamentais, que, de forma articulada, configuram o principal eixo de transformação urbana de Coimbra:

- a margem direita do rio Mondego, enquanto área estruturante da centralidade urbana;
- a margem esquerda do Mondego, enquanto área de expansão e consolidação do centro urbano;
- os territórios inseridos no corredor de influência direta do Sistema de Mobilidade do Mondego.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Estes sistemas territoriais apresentam um elevado grau de interdependência funcional e espacial, concentrando simultaneamente oportunidades de regeneração urbana, incidência de investimento público estruturante e capacidade de reforço da centralidade urbana.

A delimitação adotada não resulta, assim, de uma lógica extensiva, mas de uma seleção dirigida dos contextos territoriais onde se verifica a convergência entre acessibilidade estruturante, disponibilidade de solo e pressão de transformação urbana.

Procura-se, deste modo, assegurar um âmbito territorial suficientemente abrangente para garantir a coerência das intervenções e a articulação entre operações urbanísticas, mas simultaneamente focado nos contextos onde a necessidade de adaptação do regime urbanístico é efetiva.

### **3.9. Margem direita do Mondego como área prioritária de regeneração urbana**

A frente ribeirinha da margem direita do Mondego concentra um conjunto determinante de áreas devolutas ou subutilizadas, maioritariamente associadas a infraestruturas ferroviárias e logísticas, com um eixo particularmente dominante na frente ribeirinha, de propriedade pública.

Trata-se de um território central, em contacto direto com o rio e na proximidade da Baixa, cujo potencial de regeneração é estrutural para a reconfiguração do centro urbano.

O estudo urbanístico do Arquiteto Joan Busquets evidencia, de forma objetiva, o desajuste entre o modelo urbano necessário e os parâmetros do Plano Diretor Municipal. A recomposição da malha urbana proposta — assente na continuidade das frentes edificadas e na qualificação do espaço público — conduz a um índice de construção cerca de 26% superior ao permitido nas áreas classificadas como C2.

Este desajuste evidencia um bloqueio estrutural: os atuais parâmetros de edificabilidade, em contraste com os aplicáveis às áreas C1, dificultam a viabilização de soluções urbanísticas coerentes, contribuindo para a permanência de vazios urbanos de longa duração nesta localização central.

Esta dissonância tem vindo a impedir a tomada de decisão por parte de entidades públicas com intervenção direta neste território — designadamente Infraestruturas de Portugal, Metro



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

Mondego e CP — comprometendo de forma clara a concretização da operação de articulação da cidade com o rio.

Este mesmo bloqueio verifica-se em diversas parcelas privadas adjacentes, incluindo o antigo Grémio da Lavoura, os armazéns da Rua António Granjo, da Rua do Arnado e a antiga fábrica de curtumes, etc. Em vários casos, os investimentos apresentam um risco real de não se concretizarem, conforme reportado pelos promotores ao Município.

Neste contexto, a suspensão parcial permite remover um bloqueio sistémico e criar as condições necessárias para uma transformação urbana coerente, integrada e efetiva.

Importa ainda destacar que se procede, nesta área, ao ajuste do rácio de habitação, com o objetivo de incentivar e expandir o cluster de indústrias sustentáveis e tecnológicas presentes no centro urbano e, simultaneamente, reduzir a pressão habitacional na primeira linha ribeirinha, em articulação com as orientações do Plano de Gestão dos Riscos de Inundação.

A delimitação adotada assegura, assim, o suporte territorial essencial à implementação de uma estratégia integrada de regeneração da margem direita, cuja concretização é crítica e não pode ser novamente adiada sem provocar consequências irreversíveis para a cidade.

### **3.10. Margem esquerda do Mondego como área de expansão estruturada do centro urbano**

A área da margem esquerda do Mondego incluída na presente suspensão constitui a principal reserva de solo urbano público em continuidade direta com o centro de Coimbra, reunindo condições únicas para suportar a sua expansão estruturada.

Trata-se de uma transformação há muito identificada como estratégica para a cidade, mas cuja concretização tem sido sucessivamente adiada em resultado da complexidade das condições de partida, designadamente a necessidade de realocização de usos e ocupações existentes, que exigem soluções articuladas.

Em paralelo, esta área assume um papel determinante na viabilização da expansão do Sistema de Mobilidade do Mondego para os concelhos da margem sul, operação que depende da concretização de uma nova travessia sobre o rio. Esta infraestrutura é essencial para garantir escala ao sistema, assegurar a sua sustentabilidade financeira e servir dezenas de milhares de



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

utilizadores, com impacto direto na redução de emissões e dependência do transporte individual.

A concretização desta transformação implica investimentos estruturantes que não podem ser suportados exclusivamente pela autarquia. Contudo, a circunstância de os terrenos abrangidos serem maioritariamente de natureza pública constitui uma oportunidade única para estruturar uma operação integrada, desde que exista um enquadramento urbanístico adequado.

Neste contexto, a suspensão parcial do PDM não visa antecipar soluções de desenho urbano, mas criar as condições necessárias para o desenvolvimento de uma solução para a margem esquerda, assegurando uma abordagem coerente e evitando a repetição de situações de bloqueio resultantes do desajuste entre estudos urbanísticos e parâmetros regulamentares, desta feita num território com uma complexidade processual significativamente mais elevada.

Pretende-se concretizar uma solução integrada para este território, através da figura de Unidade de Execução, criando um centro urbano multifuncional que articule habitação, habitação acessível, serviços, atividade económica, espaços verdes e mobilidade, sendo admitida, nesse âmbito, a flexibilização do n.º de pisos e do índice de edificabilidade, mantendo-se o índice de impermeabilização.

A presente suspensão aponta o caminho, que operacionaliza os critérios definidos e assegura que a articulação e a coerência das intervenções urbanísticas são sempre submetidas a discussão pública.

Esta medida é igualmente determinante para definir, em tempo útil, um modelo de ocupação que integre habitação acessível em solo público, condição essencial para aceder a ciclos de financiamento disponíveis e cuja perda comprometeria de forma irreversível a capacidade de intervenção municipal neste território.

A suspensão permite, assim, criar a base indispensável para desencadear este processo, garantindo a sua viabilização técnica sem obstar às pretensões individuais à luz do atual regime urbanístico, e assegurando a capacidade de atuação num horizonte temporal que exige resposta imediata.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **3.11. Corredor urbano associado ao Sistema de Mobilidade do Mondego**

A área de suspensão integra os territórios situados no corredor de influência direta do Sistema de Mobilidade do Mondego, correspondendo, em termos gerais, a um “buffer” de cerca de 350 metros.

A entrada em funcionamento deste sistema está já a induzir dinâmicas concretas de promoção urbanística ao longo do seu traçado, incidindo sobre as últimas bolsas de solo disponíveis em contexto urbano consolidado.

Na ausência de um enquadramento adequado, estas áreas serão progressivamente ocupadas por operações em curso focadas no mercado livre, sem incentivo à integração de habitação acessível, comprometendo de forma permanente a possibilidade de localizar este tipo de oferta nos contextos mais adequados do ponto de vista social estratégico para a cidade. A presente suspensão visa, assim, assegurar que o desenvolvimento urbano nestes territórios incorpora, de forma efetiva, os objetivos de política pública em matéria de habitação e mobilidade.

Para o efeito, procede-se à suspensão do parâmetro relativo ao número de pisos, permitindo, mediante verificação de adequada integração urbanística, a adoção de soluções edificatórias mais compactas em altura. Esta abordagem favorece a libertação de solo à cota da rua para qualificação do espaço público e reforço das condições de acessibilidade pedonal.

Adicionalmente, é prevista a majoração de até 30% da capacidade de edificação, exclusivamente aplicável a projetos que integrem habitação pública e habitação pública ou privada de custos controlados ou para arrendamento acessível, criando um mecanismo direto de alinhamento entre interesse público e viabilidade económica das operações.

Este modelo encontra-se alinhado com os princípios do desenvolvimento orientado para o transporte coletivo e com as orientações europeias e nacionais que promovem a concentração de densidade urbana em torno de infraestruturas de mobilidade sustentável, como forma de reduzir a dependência do transporte individual e otimizar o uso do solo urbano.

A suspensão permite, assim, atuar de forma imediata sobre um processo já em curso, garantindo que a transformação destas áreas ocorre de forma qualificada e evitando a perda irreversível de uma oportunidade estratégica para a cidade.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Exclui-se expressamente o Bairro Norton de Matos, atendendo à sua morfologia urbana consolidada e à sua identidade histórica e tipológica singular, cuja preservação da escala, do desenho urbano e do ambiente de bairro constitui objetivo prioritário de interesse municipal.

### **3.12. Ajuste dos parâmetros de estacionamento para atividades industriais**

A análise ao regime urbanístico em vigor evidencia um desajuste crítico dos parâmetros de estacionamento aplicáveis a atividades industriais e de armazenagem, com impacto direto na competitividade do Município de Coimbra.

Atualmente, é exigida, em termos gerais, a dotação de 1 lugar de estacionamento por cada 40 m<sup>2</sup> de área construída, admitindo-se apenas, mediante apresentação de um plano de transportes, uma redução até 50% dos lugares privados.

Este nível de exigência revela-se manifestamente desproporcional quando comparado com o praticado em municípios concorrentes — Leiria, Braga e Porto — onde os rácios são significativamente mais baixos (entre 1/200m<sup>2</sup> e 1/500m<sup>2</sup>).

O efeito é já visível no território: empresas instaladas no concelho são obrigadas a consumir solo adicional, muitas vezes desnecessariamente, apenas para estacionamento — recorrendo frequentemente à aquisição de lotes contíguos — ou, alternativamente, transferem as suas operações para municípios vizinhos.

Este enquadramento regulamentar deixou de ser apenas uma questão teórica, passando a constituir um fator ativo de perda de investimento, comprometendo a fixação de atividades económicas e colocando em risco, a curto prazo, um número significativo de postos de trabalho.

A presente suspensão procede, assim, ao equilíbrio destes parâmetros, alinhando-os com os valores praticados nos restantes municípios e eliminando um obstáculo direto ao desenvolvimento económico. Trata-se de uma medida de carácter urgente, indispensável para travar a saída de empresas do concelho e restabelecer condições mínimas de atratividade territorial.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **3.13. Conclusão**

Face ao exposto, verifica-se a existência de circunstâncias excecionais, nos termos do artigo 126.º do RJIGT, resultantes de uma alteração estrutural das perspetivas de desenvolvimento do concelho, que tornam desajustado o regime atualmente estabelecido no Plano Diretor Municipal.

A convergência entre investimentos públicos estruturantes, dinâmicas concretas de transformação urbana e a necessidade urgente de resposta à crise de acesso à habitação configura uma janela temporal crítica, que não é compatível com os prazos inerentes ao procedimento de alteração do plano, para os critérios consolidados nesta proposta de suspensão.

A manutenção do enquadramento vigente não comporta apenas riscos de inação, mas conduz, de forma objetiva, à perda de oportunidades de investimento, à inviabilização de soluções urbanísticas adequadas e à possível consolidação de intervenções desarticuladas, com impactos permanentes e irreversíveis na estrutura urbana da cidade.

Neste contexto, a suspensão parcial do PDM, acompanhada do estabelecimento de medidas preventivas e da abertura do procedimento de revisão do plano, constitui o único instrumento capaz de assegurar uma resposta imediata, proporcional e juridicamente adequada, garantindo a qualidade das transformações urbanas em curso e a salvaguarda do interesse público.

### **4. NORMAS SUSPENSAS E INCIDÊNCIA TERRITORIAL**

A proposta de suspensão parcial e estabelecimento de medidas preventivas incide territorialmente sobre as áreas identificadas no Anexo 1 (Figura1), mantendo-se sobre as mesmas, a incidência das condicionantes referentes às “zonas inundáveis em perímetro urbano”, às “áreas de risco potencial significativo de inundações”, e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor:

- a) Área A1: área central C2 e parte da área habitacional H3 contígua (localizada ao longo da “Estrada de Coselhas”);
- b) Área A2: área central C3;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- c) Áreas A3: áreas habitacionais H2, H3 e H4 inseridas na UOPG1 e na zona de abrangência do Metro Mondego<sup>2</sup>;
- d) Área A4: área habitacional H3 inserida na UOPG6 e na zona de abrangência do Metro Mondego.

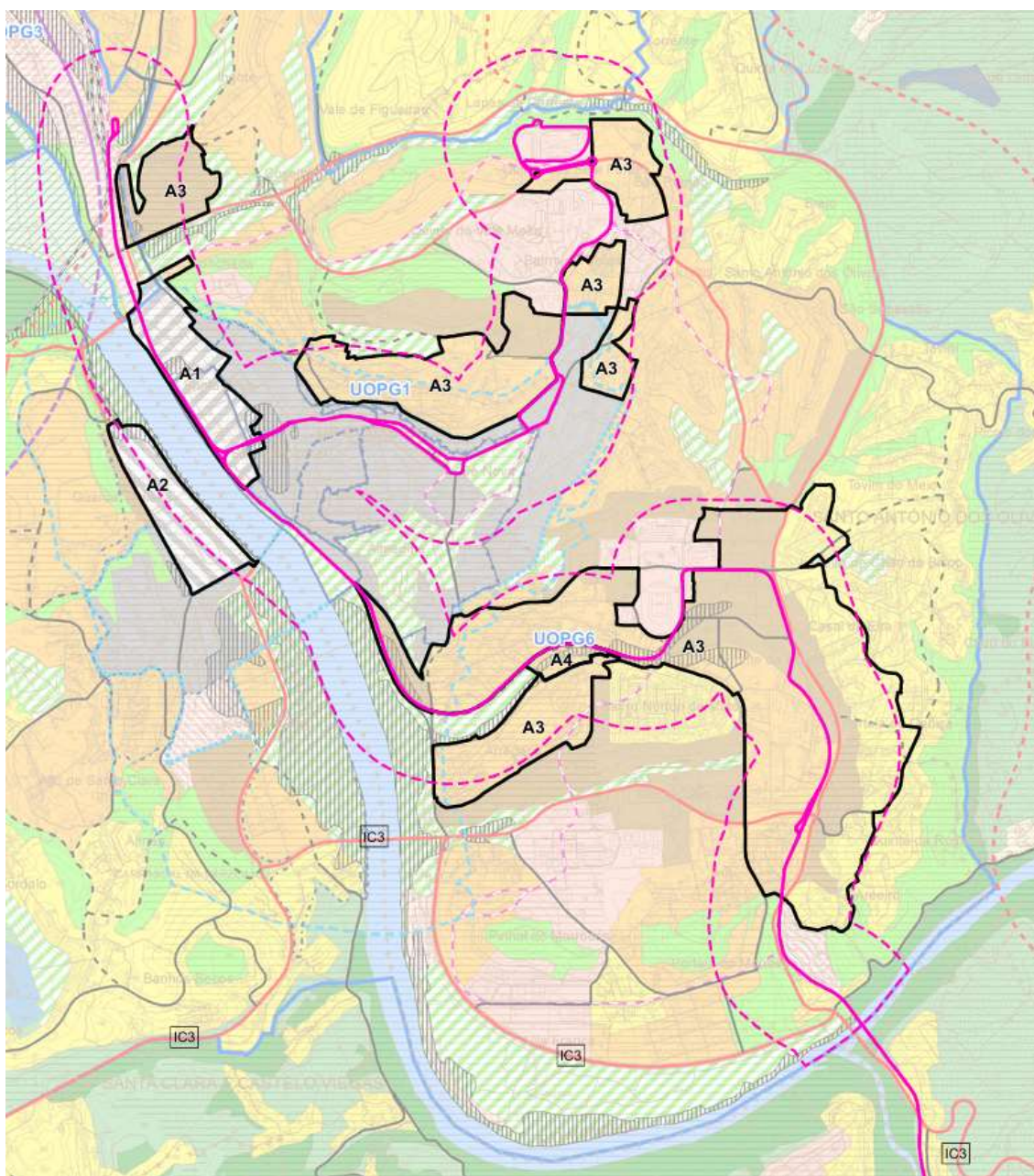
Adicionalmente, a suspensão do n.º 2 do Artigo 133.º do Regulamento do PDM e dos índices de estacionamento para os usos industrial ou equiparado estabelecidos nos Anexos IV e V do mesmo regulamento assume carácter transversal a todo o território municipal, respondendo a uma necessidade premente de competitividade económica.



---

<sup>2</sup> Com a previsão da expansão da rede urbana do Metro Mondego, deverá ser avaliado, aquando da aprovação dos projetos correspondentes, o alargamento da suspensão e do estabelecimento de medidas preventivas para as áreas habitacionais abrangentes por essa expansão, nos termos propostos para áreas A3.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



-  Áreas a suspender e a sujeitar a medidas preventivas
-  Área de abrangência de 350m ao troço urbano do Metro Mondego

**Figura 1 - Identificação das áreas a suspender e a sujeitar a medidas preventivas**



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

São assim suspensas as seguintes normas do Regulamento do PDM incidentes sobre as referidas áreas:

Âmbito Territorial	Artigos / Normas Suspensas
Área A1	Alínea a) do artigo 88.º, artigo 89.º, subalíneas i) e ii) da alínea c) do n.º 1 e n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 94.º e artigo 95.º
Área A2	N.º 2 do artigo 92.º
Áreas A3	Subalíneas ii) das alíneas b), c) e d) do n.º 1 e n.º 5 do artigo 94.º
Área A4	Subalínea ii) da alínea c) do n.º 1 e n.º 5 do artigo 94.º
Geral a todo o Concelho	N.º 2 do artigo 133.º e os índices de estacionamento para os usos industrial ou equiparado estabelecidos nos Anexos IV e V

No Quadro Síntese, apresentado no Anexo 2, são identificadas as normas do Regulamento do PDM a suspender, bem como as medidas preventivas a aplicar para cada área.

### 5. PRAZO DE SUSPENSÃO E DE ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS

A suspensão parcial do PDM, e o estabelecimento de medidas preventivas, vigorará pelo prazo de dois anos a contar da data da sua publicação em *Diário da República*, prorrogável por mais um ano (se tal se mostrar necessário), caducando com a entrada em vigor da alteração ao PDM.

### 6. MEDIDAS PREVENTIVAS

A suspensão parcial do PDM, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJIGT, implica obrigatoriamente, como anteriormente referido, o estabelecimento de medidas



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

preventivas (*RJIGT*, n.º 7 do art.º 126), de forma a evitar vazios de regulamentação e a salvaguardar os procedimentos de dinâmica do plano desencadeados na sequência da suspensão.

As medidas preventivas adotam a seguinte redação:

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito territorial**

1 - As medidas preventivas incidem sobre as áreas identificadas na planta em anexo, determinando a suspensão, para as respetivas áreas, das seguintes normas do Regulamento do Plano Diretor Municipal:

- a) Área A1: alínea a) do artigo 88.º, artigo 89.º, subalíneas i) e ii) da alínea c) do n.º 1 e n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 94.º e artigo 95.º;
- b) Área A2: n.º 2 do artigo 92.º;
- c) Áreas A3: subalíneas ii) das alíneas b), c) e d) do n.º 1 e n.º 5 do artigo 94.º;
- d) Área A4: subalínea ii) da alínea c) do n.º 1 e n.º 5 do artigo 94.º.

2 - As medidas aplicam-se cumulativamente a todo o território municipal, suspendendo-se:

- a) O n.º 2 do artigo 133.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- b) Os índices de estacionamento para os usos industrial ou equiparado estabelecidos nos Anexos IV e V do mesmo Regulamento.

### **Artigo 2.º**

#### **Âmbito material**

As presentes medidas preventivas têm o âmbito material indicado nos artigos seguintes, prevalecendo sobre as respetivas áreas de incidência as condicionantes, nomeadamente as referentes às “zonas inundáveis em perímetro urbano”, às “áreas de risco potencial significativo de inundações”, e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor.

### **Artigo 3.º**

#### **Área A1**

1 - Promover a multifuncionalidade, devendo em cada unidade de execução ou operação de loteamento o uso habitacional ocupar entre 30% a 70% da superfície total de pavimento;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2 - As operações urbanísticas, embora não sujeitas a parâmetros urbanísticos, devem:

- a) Assegurar uma correta integração urbana e paisagística, que respeite as características urbanísticas do local e salvguarde pontos de vista na paisagem;
- b) 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 ao nível da frente urbana onde se inserem, da frente urbana confrontante ou do quarteirão.

### **Artigo 4.º**

#### **Área A2**

1 - Admite-se que em sede de unidade de execução os índices de edificabilidade e o número de pisos definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 92.º do Regulamento do PDM possam ser ultrapassados por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano.

2 - A solução urbanística associada à unidade de execução deve:

- a) Garantir que o uso habitacional ocupe entre 30% a 70% da superfície total de pavimento;
- b) Promover a coesão das duas margens, procurando relações de continuidade urbana com vista à sua unificação e consolidação;
- c) Assegurar uma correta integração urbana e paisagística, que salvguarde pontos de vista na paisagem, a articulação com o edificado existente a preservar e as características urbanísticas existentes em ambas as margens, nomeadamente a altura da edificação.

### **Artigo 5.º**

#### **Áreas A3**

1 - 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 até ao máximo de 30%, quando essa majoração se destinar a habitação pública ou a habitação pública ou privada de custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

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

### **Artigo 6.º**

#### **Área A4**

A superfície máxima de pavimento a autorizar ao promotor pode ser ultrapassada nos termos 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**

#### **Índices de estacionamento para os usos de indústria e/ou armazenagem**

São estabelecidos para os usos de indústria e/ou armazenagem, aplicáveis em todo o território municipal, os seguintes índices mínimos de estacionamento:

a) Estacionamento privado:

i) 1 lugar/200 m<sup>2</sup>Sp;

ii) 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>Sp, quando  $Sp \geq 500$  m<sup>2</sup>, para área de cargas e descargas e/ou de serviço;

b) Estacionamento público: 0,2 lugar/200 m<sup>2</sup>Sp.

### **Artigo 8.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 9.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

## **ANEXO 1**

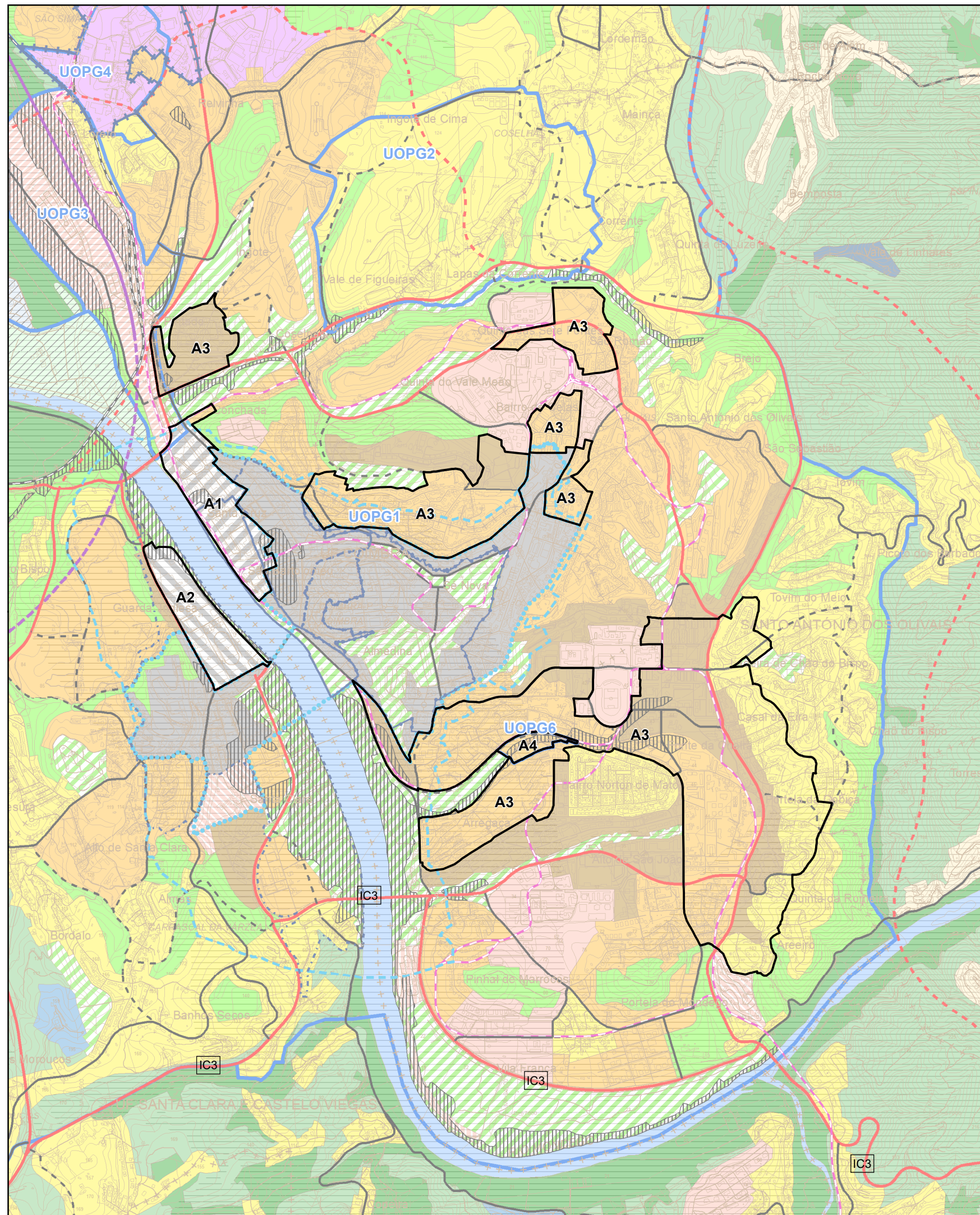
### **EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

(identificação das áreas a suspender e a sujeitar a medidas preventivas)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Página em branco



**Solo rústico**

- Espaços agrícolas
- Espaços florestais
- Espaços afetos à exploração de recursos geológicos
- Aglomerados rurais
- Espaços naturais
- Paúl de Arzila
  - Área de Proteção Total
  - Área de Proteção Parcial
  - Área de Proteção Complementar
  - Outras Áreas de Proteção
- Matas Nacionais
- Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas
  - Área de Equipamentos
    - 1 - Nova Cadeia Prisional de Coimbra
    - 2 - Casa do Médico
  - Área de Infraestruturas Ambientais
  - Área de Infraestruturas Logísticas
  - Área de Infraestruturas Aeronáuticas
- Reserva Natural do Paúl de Arzila

**Espaços canais**

- **Rede Rodoviária**
  - Coletora
  - Existente
  - Prevista
  - Distribuidora principal
    - Existente
    - Prevista
- **Rede Ferroviária**
  - Existente
    - Linha do Norte
  - Prevista
    - Linha de Alta Velocidade (à superfície / em túnel)
    - Sistema de Mobilidade do Mondego

**UOPG**

- 1 Cidade de Coimbra
- 2 Lordemão
- 3 Entrada Poente e Nova Estação Central de Coimbra
- 4 Estaco e Zona Envolvente
- 5 Parque Empresarial de Coimbra Norte
- 6 Fonte do Bispo
- 7 Plataforma Logística de Coimbra
- 8 Área Empresarial de Andorinha

■ Áreas a suspender e a sujeitar a medidas preventivas

**Solo urbano**

- **Espaços centrais**
  - Área central C1
  - Área central C2
  - Área central C3
- **Espaços habitacionais**
  - Área habitacional H1
  - Área habitacional H2
  - Área habitacional H3
  - Área habitacional H4
- **Espaços de atividades económicas**
  - Área de atividades económicas AE1
  - Área de atividades económicas AE2
- **Espaços verdes**
  - Área verde de recreio e lazer
  - Área verde de proteção e enquadramento
- Áreas inundáveis (DL n.º 364/98, de 21/11)

**Instrumentos de Gestão Territorial**

- PMOT1 - Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro
- PMOT2 - Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra

**Áreas de Reabilitação Urbana**

- Coimbra Rio
- Coimbra Baixa
- Coimbra Alta
- Coimbra Universidade / Sereia
- Coimbra Santa Clara
- Área Empresarial da Pedrulha
- Área Empresarial de Cernache

**Centro Histórico e Zona Envolvente de Enquadramento**

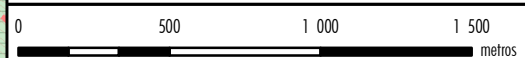
- Centro Histórico
- Zona envolvente de enquadramento

**Estrutura Ecológica Municipal**

- Estrutura Ecológica Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA Divisão de Planeamento Territorial  
**plano diretor municipal** 1ª revisão

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo  
 SUSPENSÃO PARCIAL E ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS



escala: 1:25000 data: 04.2026

Cartografia de referência:  
 Entidade proprietária da cartografia: Centro de Informação Geoespacial do Exército (CIGeoE);  
 Entidade produtora da cartografia: Centro de Informação Geoespacial do Exército (CIGeoE);  
 Série cartográfica: Carta Militar de Portugal, série M888;  
 Data de edição: 2019 (folhas 229 e 230);  
 Sistema de referência:  
 Planimétrico: ETRS89-TM06;  
 Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais;  
 Elipsóide: GRS80;  
 Projeção: Transversa de Mercator;  
 Exatidão posicional planimétrica: Superior a 5 m;  
 Exatidão posicional altimétrica: Superior a 2.20m;  
 Exatidão temática: Superior a 90%;  
 Precisão posicional nominal das saídas gráficas: 10.70 m

+++ Limite de Concelho  
 +++ Limite de Freguesia  
 Carta Administrativa Oficial de Portugal  
 CAOP 2024 - Cartografia Oficial, DGT



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## **ANEXO 2**

### **QUADRO SÍNTESE**

(identificação das normas do Regulamento do PDM a suspender e das medidas preventivas a aplicar para cada área)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Página em branco



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<b>ÁREA A1</b>	
<b>Artigos / Normas Suspensas</b> <i>(na cor vermelho)</i>	<b>Medidas Preventivas</b>
<p><b>Subsecção II</b> <b>Área central C2</b> <b>(...)</b> <b>Artigo 88.º</b> <b>Usos</b></p> <p>Na área central C2 deve-se:</p> <p>a) <b>Acentuar a função habitacional, garantindo que em cada nova edificação esta função ou outras que fixem pessoas ao longo do dia deverão ocupar, salvo justificação fundamentada, 50% da área total;</b></p> <p>b) Reequacionar a circulação, privilegiando o transporte público e os modos suaves de transporte;</p> <p>c) Promover a ligação ao Rio, eliminando a barreira constituída pela linha de caminhos-de-ferro;</p> <p>d) Recuperar, com eventual reutilização, os edifícios existentes que apresentem valor patrimonial.</p>	<p><b>Artigo 3.º</b> <b>Área A1</b></p> <p>1 - Promover a multifuncionalidade, devendo em cada unidade de execução ou operação de loteamento o uso habitacional ocupar entre 30% a 70% da superfície total de pavimento;</p> <p>2 - As operações urbanísticas, embora não sujeitas a parâmetros urbanísticos, devem:</p> <p>a) Assegurar uma correta integração urbana e paisagística, que respeite as características urbanísticas do local e salvaguarde pontos de vista na paisagem;</p> <p>b) 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 ao nível da frente urbana onde se inserem, da frente urbana confrontante ou do quarteirão.</p>
<p><b>Artigo 89.º</b> <b>Regime de edificabilidade</b></p> <p>1 - A superfície de pavimento máxima a autorizar será a resultante da aplicação dos índices de edificabilidade de 1,80 à faixa de terreno com profundidade de 25 metros, confinante a via pública, e de 0,90 à área restante do terreno.</p> <p>2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:</p> <p>a) A ampliação de edifícios pré-existentes desde que assegurem uma correta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente no respeito pela altura da edificação e ou altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante;</p> <p>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;</p>	



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

c) As situações de remate de frente urbana numa distância máxima de 30 metros medidos ao longo da via pública.

3 - A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no número 1, poderá ser ultrapassada 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 presente regulamento.

### **Secção III**

#### **Espaços habitacionais**

(...)

#### **Artigo 94.º**

#### **Regime de edificabilidade**

1 - A ocupação dos espaços habitacionais é sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:

a) Área habitacional H1:

i) Índice de edificabilidade de 0,70 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,35 à área restante de terreno;

ii) Número de pisos de 2;

iii) Índice de impermeabilização do solo de 0,55;

b) Área habitacional H2:

i) Índice de edificabilidade de 0,90 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,45 à área restante de terreno;

ii) Número de pisos de 3;

iii) Índice de impermeabilização do solo de 0,60;

c) Área habitacional H3:

i) Índice de edificabilidade de 1,30 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,65 à área restante de terreno;

ii) Número de pisos de 5;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<p><i>iii</i>) Índice de impermeabilização do solo de 0,65;</p> <p>d) Área habitacional H4:</p> <p><i>i</i>) Índice de edificabilidade de 1,80 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,90 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii</i>) Número de pisos de 7;</p> <p><i>iii</i>) Índice de impermeabilização do solo de 0,70;</p> <p>2 - Excetua-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 30 metros medidos ao longo da via pública;</p> <p>c) As situações de ampliação de equipamentos existentes, bem como as situações de transformação de instalações desportivas ao ar livre para instalações cobertas.</p> <p>3 - A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no número 1, poderá ser ultrapassada quando tal se mostre necessário para dotar a edificação pré-existente de condições de habitabilidade ou funcionalidade.</p> <p>4 - A superfície de pavimento poderá ainda ser ultrapassada 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 presente regulamento.</p> <p>5 - Admite-se que em sede de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e, mesmo nestes casos, apenas quando tal se justificar por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano, o número de pisos máximo possa ser alterado, até mais dois.</p>	
--	--



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

6 - Nas áreas habitacionais H2 localizadas no interior da Reserva Natural do Paul de Arzila, áreas não sujeitas a regime de proteção, serão sempre observados os seguintes condicionalismos:

- a) A superfície máxima de pavimento admitida é de 250 m<sup>2</sup>, a que poderá acrescer uma superfície de pavimento até mais 50 m<sup>2</sup>, se destinada a anexos;
- b) O número máximo de pisos admitido é de 2;
- c) A instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais fica sujeita a autorização ou parecer, nos termos da lei, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade.

### **Artigo 95.º**

#### **Medidas supletivas**

1 - Na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 e até à sua execução, a superfície máxima de pavimento de um terreno será de acordo com o que, para o efeito, o presente regulamento o determinar.

2 - Excetuam-se do disposto no número anterior os terrenos inseridos em áreas habitacionais, bem como os terrenos inseridos simultaneamente em áreas habitacionais e áreas verdes, em que a superfície máxima de pavimento a autorizar ao promotor será a maior das três seguintes:

- a) A resultante da aplicação dos índices de edificabilidade de 0,9, 1,30 e 1,80 à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, inserida em área habitacional H2, H3 ou H4, respetivamente;
- b) A resultante da aplicação do índice de 0,45 à parte do terreno inserida em áreas habitacionais e de 0,225 à parte do terreno inserido em áreas verdes;
- c) A resultante da aplicação do índice de 0,45 multiplicado por 1,5 à parte do terreno inserida em áreas habitacionais;

3 - Aos terrenos referidos no número anterior aplica-se, ainda, o disposto nos números 2 a 4 do artigo anterior.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<b>ÁREA A2</b>	
<b>Artigos / Normas Suspensas</b> <i>(na cor vermelho)</i>	<b>Medidas Preventivas</b>
<p><b>Subsecção III</b></p> <p><b>Área Central C3</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Artigo 92.º</b></p> <p><b>Regime de edificabilidade</b></p> <p>1 - A ocupação da área central C3 fica sujeita aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:</p> <p>a) Índice de edificabilidade de 1,80 aplicado à faixa de terreno com profundidade de 25 metros, confinante a via pública, e de 0,90 à área restante do terreno;</p> <p>b) Número de pisos de 4;</p> <p>c) Índice de impermeabilização do solo de 0,65.</p> <p>2 - A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no número 1, poderá ser ultrapassada 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 presente regulamento.</p>	<p><b>Artigo 4.º</b></p> <p><b>Área A2</b></p> <p>1 - Admite-se que em sede de unidade de execução os índices de edificabilidade e o número de pisos definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 92.º do Regulamento do PDM possam ser ultrapassados por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano.</p> <p>2 - A solução urbanística associada à unidade de execução deve:</p> <p>a) Garantir que o uso habitacional ocupe entre 30% a 70% da superfície total de pavimento;</p> <p>b) Promover a coesão das duas margens, procurando relações de continuidade urbana com vista à sua unificação e consolidação;</p> <p>c) Assegurar uma correta integração urbana e paisagística, que salvguarde pontos de vista na paisagem, a articulação com o edificado existente a preservar e as características urbanísticas existentes em ambas as margens, nomeadamente a altura da edificação.</p>
<b>ÁREAS A3</b>	
<b>Artigos / Normas Suspensas</b> <i>(na cor vermelho)</i>	<b>Medidas Preventivas</b>
<p><b>Secção III</b></p> <p><b>Espaços habitacionais</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Artigo 94.º</b></p> <p><b>Regime de edificabilidade</b></p>	<p><b>Artigo 5.º</b></p> <p><b>Áreas A3</b></p> <p>1 - 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 até ao máximo de 30%, quando essa</p>



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<p><b>1</b> - A ocupação dos espaços habitacionais é sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:</p> <p>a) Área habitacional H1:</p> <p><i>i)</i> Índice de edificabilidade de 0,70 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,35 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii)</i> Número de pisos de 2;</p> <p><i>iii)</i> Índice de impermeabilização do solo de 0,55;</p> <p>b) Área habitacional H2:</p> <p><i>i)</i> Índice de edificabilidade de 0,90 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,45 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii)</i> <b>Número de pisos de 3;</b></p> <p><i>iii)</i> Índice de impermeabilização do solo de 0,60;</p> <p>c) Área habitacional H3:</p> <p><i>i)</i> Índice de edificabilidade de 1,30 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,65 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii)</i> <b>Número de pisos de 5;</b></p> <p><i>iii)</i> Índice de impermeabilização do solo de 0,65;</p> <p>d) Área habitacional H4:</p> <p><i>i)</i> Índice de edificabilidade de 1,80 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,90 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii)</i> <b>Número de pisos de 7;</b></p> <p><i>iii)</i> Índice de impermeabilização do solo de 0,70;</p>	<p>majoração se destinar a habitação pública ou a habitação pública ou privada de custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.</p> <p>2 - As operações urbanísticas devem assegurar uma correta integração urbana e paisagística e salvaguardar a adequada articulação com o edificado e espaço público existente.</p>
--	--



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2 - Excetuam-se da aplicação do disposto no número anterior:

- 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;
- b) As situações de remate de frente urbana numa distância máxima de 30 metros medidos ao longo da via pública;
- c) As situações de ampliação de equipamentos existentes, bem como as situações de transformação de instalações desportivas ao ar livre para instalações cobertos.

3 - A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no número 1, poderá ser ultrapassada quando tal se mostre necessário para dotar a edificação pré-existente de condições de habitabilidade ou funcionalidade.

4 - A superfície de pavimento poderá ainda ser ultrapassada 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 presente regulamento.

5 - Admite-se que em sede de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e, mesmo nestes casos, apenas quando tal se justificar por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano, o número de pisos máximo possa ser alterado, até mais dois.

6 - Nas áreas habitacionais H2 localizadas no interior da Reserva Natural do Paul de Arzila, áreas não sujeitas a regime de proteção, serão sempre observados os seguintes condicionalismos:



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<p>a) A superfície máxima de pavimento admitida é de 250 m<sup>2</sup>, a que poderá acrescer uma superfície de pavimento até mais 50 m<sup>2</sup>, se destinada a anexos;</p> <p>b) O número máximo de pisos admitido é de 2;</p> <p>c) A instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais fica sujeita a autorização ou parecer, nos termos da lei, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade.</p>	
<b>ÁREA A4</b>	
<b>Artigos / Normas Suspensas</b> <i>(na cor vermelho)</i>	<b>Medidas Preventivas</b>
<p style="text-align: center;"><b>Secção III</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Espaços habitacionais</b></p> <p style="text-align: center;">(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>Artigo 94.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Regime de edificabilidade</b></p> <p>1 - A ocupação dos espaços habitacionais é sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:</p> <p>a) Área habitacional H1:</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>i)</i> Índice de edificabilidade de 0,70 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,35 à área restante de terreno;</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>ii)</i> Número de pisos de 2;</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>iii)</i> Índice de impermeabilização do solo de 0,55;</p> <p>b) Área habitacional H2:</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>i)</i> Índice de edificabilidade de 0,90 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 6.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Área A4</b></p> <p>A superfície máxima de pavimento a autorizar ao promotor pode ser ultrapassada nos termos 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.</p>



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<p>com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,45 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii</i>) Número de pisos de 3;</p> <p><i>iii</i>) Índice de impermeabilização do solo de 0,60;</p> <p>c) Área habitacional H3:</p> <p><i>i</i>) Índice de edificabilidade de 1,30 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,65 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii</i>) Número de pisos de 5;</p> <p><i>iii</i>) Índice de impermeabilização do solo de 0,65;</p> <p>d) Área habitacional H4:</p> <p><i>i</i>) Índice de edificabilidade de 1,80 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m<sup>2</sup>, e de 0,90 à área restante de terreno;</p> <p><i>ii</i>) Número de pisos de 7;</p> <p><i>iii</i>) Índice de impermeabilização do solo de 0,70;</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 30 metros medidos ao longo da via pública;</p> <p>c) As situações de ampliação de equipamentos existentes, bem como as situações de transformação de instalações desportivas ao ar livre para instalações cobertos.</p>	
--	--



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<p>3 - A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no número 1, poderá ser ultrapassada quando tal se mostre necessário para dotar a edificação pré-existente de condições de habitabilidade ou funcionalidade.</p> <p>4 - A superfície de pavimento poderá ainda ser ultrapassada 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 presente regulamento.</p> <p>5 - Admite-se que em sede de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e, mesmo nestes casos, apenas quando tal se justificar por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano, o número de pisos máximo possa ser alterado, até mais dois.</p> <p>6 - Nas áreas habitacionais H2 localizadas no interior da Reserva Natural do Paul de Arzila, áreas não sujeitas a regime de proteção, serão sempre observados os seguintes condicionalismos:</p> <p>a) A superfície máxima de pavimento admitida é de 250 m<sup>2</sup>, a que poderá acrescer uma superfície de pavimento até mais 50 m<sup>2</sup>, se destinada a anexos;</p> <p>b) O número máximo de pisos admitido é de 2;</p> <p>c) A instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais fica sujeita a autorização ou parecer, nos termos da lei, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade.</p>	
<b>Geral para todo o Concelho</b>	
<b>Artigos / Normas Suspensas</b> <i>(na cor vermelho)</i>	<b>Medidas Preventivas</b>



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO VIII</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ESTACIONAMENTO</b></p> <p style="text-align: center;">(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>Artigo 133.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Casos especiais de aplicação dos índices</b></p> <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>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 - 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 style="text-align: center;"><b>Artigo 7.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Índices de estacionamento para os usos de indústria e/ou armazenagem</b></p> <p>São estabelecidos para os usos de indústria e/ou armazenagem, aplicáveis em todo o território municipal, os seguintes índices mínimos de estacionamento:</p> <p>a) Estacionamento privado:</p> <p style="padding-left: 20px;">i) 1 lugar/200 m<sup>2</sup>Sp;</p> <p style="padding-left: 20px;">ii) 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>Sp, quando Sp ≥ 500 m<sup>2</sup>, para área de cargas e descargas e/ou de serviço;</p> <p>b) Estacionamento público:</p> <p style="padding-left: 20px;">0,2 lugar/200 m<sup>2</sup>Sp.</p>
--	--



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3 - 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.

4 - 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.

### ANEXO IV ÍNDICES DE ESTACIONAMENTO PARA ZONAS DE NÍVEL MÍNIMO DE ESTACIONAMENTO

Usos		Estac Total	Estac Public	Zonas Serviço
Indústria	Lugar/ 100m <sup>2</sup> Sp	2,5	20%	5 m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 70m <sup>2</sup>

### ANEXO V ÍNDICES DE ESTACIONAMENTO PARA ZONAS NÍVEL MÁXIMO DE RESTRIÇÃO DE ESTACIONAMENTO

Usos		Estac Total	Estac. Public	Zonas Serviço
Indústria	Lugar/ 100m <sup>2</sup> Sp	n.a	n.a	n.a