

C/c:  
- APA/ARHC  
- ANEPC

EX.MA SENHORA  
PRESIDENTE DO  
MUNICÍPIO DE COIMBRA  
PC 8 DE MAIO  
3004-007 COIMBRA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
email e Of.15417	2026-04-13	UOT-DOT 223/2026 Proc: NPR-CO.03.00/1-26	

**ASSUNTO: Proposta de Suspensão parcial do PDM de Coimbra e de estabelecimento de Medidas Preventivas para diversas áreas  
Parecer da CCDRC emitido no âmbito do n.º2 do artigo 138.º, nos termos do n.º4 do artigo 126.º, ambos do RJIGT**

Solicitou essa Câmara Municipal (CM) a esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. (CCDRC), através do email e ofício supracitados, a emissão de parecer ao abrigo do n.º3 do Art.º126.º e dos n.ºs 1 a 3 do artigo 138.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) – DL 80/2015, de 14/05, na sua atual redação –, sobre uma proposta de Suspensão parcial do Plano Diretor Municipal (PDM) e estabelecimento de Medidas Preventivas para as mesmas áreas.

Tratando-se de Medidas Preventivas estabelecidas como consequência da Suspensão parcial do PDM, esta CCDRC emite um único parecer, de acordo com o estabelecido no n.º2 do Art.º138.º do RJIGT.

Analisada a proposta apresentada, informa-se V. Ex.ª o seguinte:

### **1. Antecedentes à presente proposta**

Tendo em consideração a sensibilidade das áreas de intervenção, nomeadamente no que se refere aos riscos de inundação nas zonas ribeirinhas, esta CCDRC entendeu relevante envolver as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar, para o que realizou uma Conferência Procedimental (CP) (a 13.03.2026) no âmbito do n.º4 do Art.º126.º do RJIGT:

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA) /Administração da Região Hidrográfica do Centro (ARH-C) – que assinalou a necessidade de acautelar parâmetros urbanísticos que salvaguardem o agravamento dos riscos, nomeadamente os de inundação;
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) – que assinalou a necessidade de não aumento da impermeabilização do solo, tendo em conta os riscos decorrentes das alterações climáticas.

As mesmas preocupações foram também evidenciadas na pronúncia desta CCDRC na referida CP, na qual se concluiu não estarem ainda reunidas as condições para a emissão de parecer favorável, o que levou a que na proposta agora apresentada a Câmara Municipal mantivesse em vigor o índice de impermeabilização do solo que consta do PDM.

## 2. Enquadramento e objeto da proposta

A Autarquia enquadra a pretensão na alínea b) do n.º1 do Art.º126 do RJGT por se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social que tornam desajustadas as opções estabelecidas no PDM em vigor.

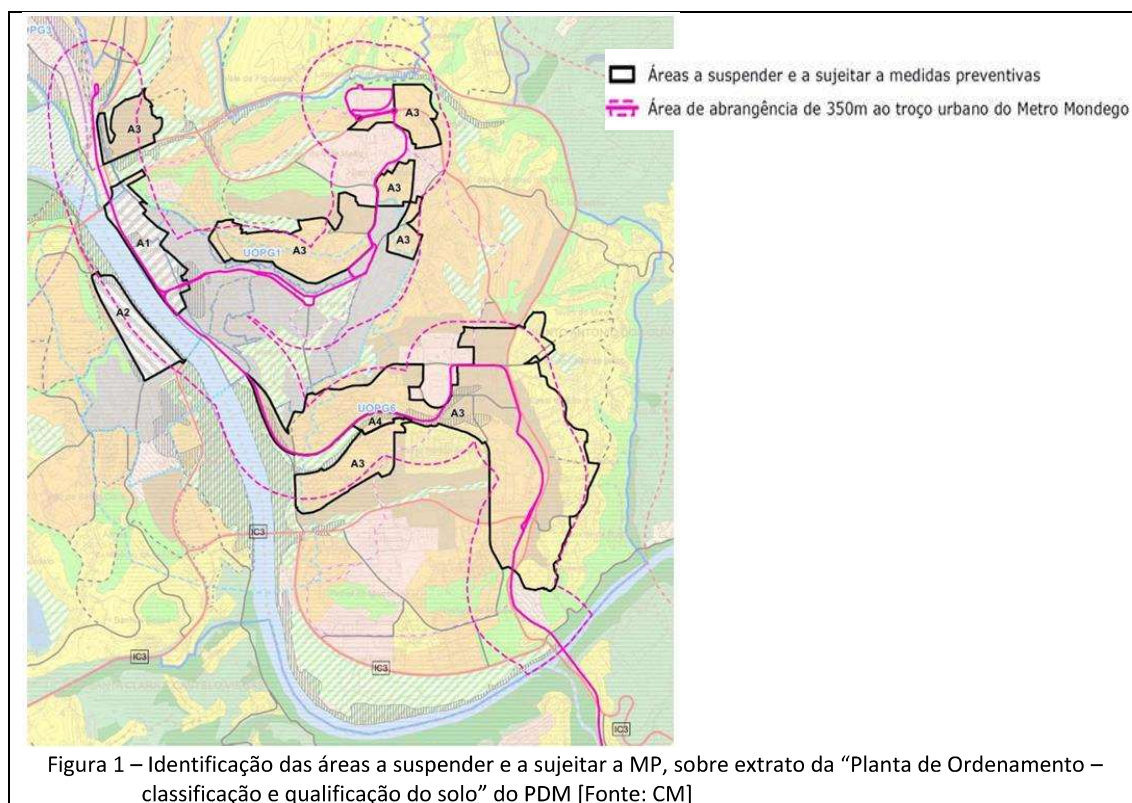
Sobre o objeto de suspensão do PDM, a CM refere que a **delimitação territorial** assentou em critérios urbanísticos, funcionais e estratégicos, estruturando-se em torno de três sistemas territoriais fundamentais que, de forma articulada, configuram o principal eixo de transformação urbana de Coimbra:

- Área A1 – margem direita do rio Mondego, enquanto área estruturante da centralidade urbana;
- Área A2 – A margem esquerda do Mondego, enquanto área de expansão e consolidação do centro urbano;
- Áreas A3 e A4 – Os territórios inseridos no corredor de influência direta do Sistema de Mobilidade do Mondego.

Integra ainda o objeto de suspensão **os parâmetros mínimos de estacionamento para atividades industriais aplicáveis a todo o concelho**, com a fundamentação de que os atuais se encontram desajustados, comprometendo a fixação de atividades económicas e a competitividade do Município.

Assim, o objeto de proposta de Suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas:

- Incide territorialmente sobre as áreas identificadas na Figura 1, verificando-se que se mantém em vigor as normas relativas 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:
  - a) Área A1 (margem direita do rio Mondego): área central C2 e parte da área habitacional H3 contígua (localizada ao longo da “Estrada de Coselhas”);
  - b) Área A2 (margem esquerda do rio Mondego): área central C3;
  - c) Áreas A3: áreas habitacionais H2, H3 e H4 inseridas na UOPG1 e na zona de abrangência do Metro Mondego;
  - d) Área A4: área habitacional H3 inserida na UOPG6 e na zona de abrangência do Metro Mondego.
- Incide sobre a totalidade do território municipal quanto aos índices de estacionamento estabelecido no n.º2 do Artigo 133.º e nos anexos IV e V do Regulamento do PDM.



Sistematizando e conforme o ponto 4 do documento, é proposta a **suspensão das seguintes normas do Regulamento do PDM incidentes sobre as referidas áreas:**

Âmbito Territorial	Artigos / Normas Suspensas
a) Área A1 – margem direita do rio Mondego:	alínea a) do artigo 88.º; artigo 89.º; subalíneas i) e ii) da alínea c) do n.º1 e n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 94.º; e artigo 95.º
b) Área A2 – margem esquerda do rio Mondego:	n.º2 do artigo 92.º
c) Área A3:	subalínea ii) das alíneas b), c) e d) do n.º1 e n.º5 do artigo 94.º
d) Área A4:	subalínea ii) da alínea c) do n.º1 e n.º5 do artigo 94.º
e) Geral (todo o Concelho):	n.º2 do artigo 133.º e os índices de <u>estacionamento</u> para os usos industrial ou equiparado estabelecido nos Anexos IV e V

### 3. Fundamentação da proposta de suspensão do PDM

Segundo a Câmara Municipal, a excecionalidade deste procedimento assenta nas seguintes asserções:

- As circunstâncias e impactos do atual Sistema de Mobilidade do Metro Mondego, como oportunidade concreta de regeneração urbana em áreas centrais e com a necessidade urgente de resposta à crise no acesso à habitação;
- A necessidade e urgência de ajustamento/redução dos parâmetros mínimos de estacionamento relativas às atividades industriais, com impacto direto na competitividade do Município (com exemplos comparativos com outros municípios equiparáveis), para que não constitua um fator ativo de perda de investimento ou comprometer a fixação de atividades económicas.

Acrescenta, ainda, que se verifica uma alteração estrutural das perspetivas de desenvolvimento económico e social «(...) *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.*»

A CM fundamenta, também, a urgência na adoção do presente procedimento na «(...) *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 (...)*» e a necessidade de articulação entre «*iniciativas públicas e privadas já em fase de concretização*», pelo que «*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.*»

#### **4. Sobre a proposta de Suspensão do PDM**

São devidamente identificadas as áreas do PDM a suspender (Áreas A1, A2, A3 e A4), delimitadas sobre extrato da Planta de Ordenamento do PDM – cf. figura anexa ao documento da CM (e retratado na Figura 1 da presente informação/parecer) –, bem como identificadas as normas do Regulamento a suspender para cada uma daquelas Áreas e para os índices de estacionamento relativo aos usos industrial ou equiparado.

#### **5. Sobre o procedimento de Alteração ao PDM**

Para cumprimento da segunda parte do n.º7 do Art.º126.º do RJIGT, a Câmara Municipal deliberou a abertura do procedimento de alteração ao PDM a 18 de fevereiro de 2026.

#### **6. Sobre a proposta de Medidas Preventivas**

Verifica-se o cumprimento do **n.º5 do Art.º141.º do RJIGT, porquanto as áreas em apreço não foram** objeto de medidas preventivas nos últimos quatro anos.

Determina o n.º3 do Art.º134.º do RJIGT que «*Em área para a qual tenha sido decidida a suspensão de plano municipal (...), são estabelecidas medidas preventivas nos termos do n.º7 do artigo 126.º*».

Neste contexto, o documento apresenta (no seu ponto 6) uma proposta de Medidas Preventivas (MP), aplicada às áreas alvo de suspensão, devidamente estruturadas em artigos, os quais estabelecem os âmbitos territorial (no artigo 1.º), material (nos artigos 2.º ao 7.º) e temporal (no artigo 8.º), bem como a determinação da sua entrada em vigor (no artigo 9.º).

Efetuada a análise da proposta de Medidas Preventivas, entende-se que a mesma dá **globalmente cumprimento** às disposições do RJIGT aplicáveis a esta matéria, nomeadamente:

- Ao **artigo 140.º (Âmbito territorial)** – porquanto o artigo 1.º “Âmbito territorial” da proposta explicita devidamente os artigos do PDM a suspender para cada uma das Áreas A1, A2, A3 e A4, delimitadas no cartograma/figura em anexo às MP, bem como as disposições do PDM a suspender quanto aos índices de estacionamento para os usos industrial ou equiparável.

- Ao **artigo 139.º (Limite material das medidas)** – porquanto os artigos 2.º ao 7.º da proposta apresentam as disposições a aplicar enquanto decorre a suspensão do PDM.
- Ao **artigo 141.º (Âmbito temporal)** – porquanto o artigo 8.º da proposta define adequadamente e dentro do previsto no RJIGT, quer o prazo de vigência de dois anos das MP, prorrogável por mais um, quer as condições de caducidade das mesmas.

## 7. Conclusão/Parecer


Face ao exposto e para efeitos do n.º2 do Art.º138.º do RJIGT, emite-se parecer favorável à proposta de suspensão parcial do PDM e de estabelecimento de Medidas Preventivas.

Contudo, tendo em conta o carácter excecional deste procedimento, bem como a extensão da área e das matérias abrangidas, tem a Câmara Municipal de Coimbra que desenvolver de imediato e sem dilações temporais durante o processo, a alteração ao PDM que já deliberou, concluindo-a no mais curto espaço de tempo.

Como nota adicional ao acima referido, deixo expresso o facto do histórico da fase inicial do presente processo ser anterior à minha assunção de responsabilidade como Presidente da CCDR Centro a 26FEV26, e a emissão do presente parecer ser anterior à fase de implementação de novas metodologias e novos princípios de gestão em toda a CCDR Centro (que estamos a ultimar), nomeadamente no que respeita ao Ordenamento do Território nos seus vários mecanismos de gestão de IGT.

Com os melhores cumprimentos

O Presidente

**José Ribau  
Esteves**  Assinado de forma  
digital por José Ribau  
Esteves  
Dados: 2026.04.21  
10:03:57 +01'00'

(José Ribau Esteves, eng.º)