

MUNICÍPIO DE COIMBRA

Aviso n.º 26934/2024/2

Sumário: 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra.

3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra

Ana Maria César Bastos Silva, Vereadora da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, ao abrigo do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 90.º, na alínea f) do n.º 4 do Artigo 191.º e no n.º 2 do Artigo 192.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas atuais redações, que, sob proposta da Câmara Municipal (Deliberação n.º 2763/2024, de 19 de agosto), a Assembleia Municipal aprovou, na 4.ª Sessão Ordinária de 2024 realizada a 3 de outubro, a 3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra.

Assim, e para efeitos de eficácia, publica-se no *Diário da República* a deliberação da Assembleia Municipal de Coimbra, bem como os elementos do Plano Diretor Municipal que foram alterados: Regulamento, nos seus artigos 101.º e 133.º, com incidência sobre “Espaços de atividades económicas/Áreas de atividades económicas AE2”, com o objetivo de dar resposta à necessidade de acolhimento e fixação de projetos/iniciativas de desenvolvimento económico estratégicos para o município.

Mais se torna público que a 3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*, podendo ser consultada no sítio do Município na *internet* (www.cm-coimbra.pt), na Divisão de Planeamento Territorial (Praça 8 de Maio, n.º 37, Coimbra) e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

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 Concelho, nas sedes das Juntas de Freguesia do Município de Coimbra, no *Diário da República*, na comunicação social, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt) e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Por delegação/subdelegação de competências – (Despacho n.º 3/Pr/2023, de 11 de janeiro).

15 de outubro de 2024. – A Vereadora, Professora Doutora Ana Maria César Bastos Silva.

Assembleia Municipal de Coimbra

Deliberação

Fernando Luís de Almeida Torres Marinho, Presidente da Assembleia Municipal de Coimbra, certifica que, na 4.ª Sessão Ordinária de 2024, realizada a 03 de outubro, sob proposta da Câmara Municipal de 19 de agosto, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta final da 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT) na sua versão atual.

Deliberação tomada em minuta para efeitos imediatos.

Por ser verdade se emite a presente certidão que vai ser assinada e autenticada com o selo branco em uso no Município.

Coimbra, 7 de outubro de 2024. – O Presidente da Assembleia Municipal de Coimbra, Luís Marinho.

3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra
(Extrato do Regulamento)

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra

Os artigos 101.º e 133.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 101.º

[...]

1 – [...]

a) Índice volumétrico de 7,5 m³/m²;

b) [...]

c) Altura da edificação de 15,0 m, exceto situações devidamente justificadas por razões técnicas;

d) [Revogada]

2 – [...]

a) A construção, nos termos previstos na alínea b) do n.º 4 do artigo 100.º, de nova habitação, que fica sujeita aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i) Índice de edificabilidade de 0,75 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 50 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 3000 m², e de 0,50 à área restante de terreno;

ii) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;

iii) Número de pisos de 3;

b) [Anterior alínea a).]

c) [Anterior alínea b).]

d) A realização de obras, sempre que tal se mostre necessário, para dotar as edificações de condições de funcionalidade.

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

4 – [...]

Artigo 133.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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.

3 – [Anterior n.º 2]

4 – [Anterior n.º 3]»

Artigo 2.º

Norma revogatória

É revogada a alínea d) do n.º 1 do artigo 101.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra.

Artigo 3.º

Republicação

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra, com a redação atual.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Coimbra, adiante designado por PDMC, de que o presente Regulamento faz parte integrante, estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial e as regras de ocupação, uso e transformação do solo na área do município.

Artigo 2.º

Objetivos estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do PDMC:

- a) Reforçar o potencial geoestratégico de Coimbra;
- b) Densificar a base económica e criativa do território;
- c) Promover a cultura, o património e o turismo;
- d) Reforçar a coesão social e a equidade territorial;
- e) Afirmar a qualidade urbano-ambiental de Coimbra e a salvaguarda dos recursos territoriais;
- f) Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 – O PDMC é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento, desdobrada nas seguintes plantas:
 - i) Classificação e qualificação do solo;
 - ii) Salvaguarda de infraestruturas;
 - iii) Sítios com potencial arqueológico e outros bens imóveis de interesse patrimonial;
 - iv) Suscetibilidade a movimentos de massa;
- c) Planta de condicionantes, desdobrada nas seguintes plantas:
 - i) Reserva Agrícola Nacional e aproveitamentos hidroagrícolas;
 - ii) Reserva Ecológica Nacional;
 - iii) Recursos naturais;
 - iv) Património;
 - v) Equipamentos, edifícios públicos e outras construções de interesse público;
 - vi) Infraestruturas;
 - vii) Áreas percorridas por incêndios;
 - viii) Perigosidade de risco de incêndio.

2 – O PDMC é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização;
- b) Relatório do plano;
- c) Relatório ambiental;
- d) Programa de execução e plano de financiamento;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente;
- g) Relatório de compromissos urbanísticos;
- h) Carta da estrutura ecológica municipal;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- j) Ficha de dados estatísticos;
- k) Mapa de ruído;
- l) Carta educativa;
- m) Carta de valores naturais.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 – Na área de intervenção do PDMC vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

b) Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de fevereiro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

c) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Paul de Arzila, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2004, de 19 de junho;

d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro;

e) Plano Setorial Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

f) Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro, aprovado pela Assembleia Municipal de Coimbra em 29 de junho de 2010 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série – N.º 234, de 3 de dezembro de 2010;

g) Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra, aprovado pela Assembleia Municipal de Coimbra em 27 de dezembro de 2011 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série – N.º 33, de 15 de fevereiro de 2012, com as alterações introduzidas pela Assembleia Municipal de Coimbra em 10 de setembro de 2012, publicadas no *Diário da República*, 2.ª série – N.º 231, de 29 de novembro de 2012.

2 – Os instrumentos de gestão territorial a que se referem as alíneas f) e g) do número anterior, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento, prevalecem sobre as disposições do PDMC;

3 – O instrumento de gestão territorial a que se refere a alínea d) do n.º 1 vincula, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 11/2019, de 21 de janeiro, que altera o Decreto-Lei n.º 16/2009, de 14 de janeiro, direta e imediatamente os particulares relativamente:

a) À elaboração dos planos de gestão florestal;

b) Às normas de intervenção nos espaços florestais;

c) Aos limites e área a ocupar com eucalipto.

Artigo 5.º

Conceitos técnicos

Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, os conceitos definidos na demais legislação em vigor ou em documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria tratada e, ainda, os seguintes:

a) Cave: parte do edifício total ou parcialmente enterrada, que cumpre cumulativamente as seguintes condições:

i) Nos alçados virados para o espaço público, a cota do plano inferior da laje de cobertura esteja, em média, a menos de 0,90 m acima da cota do terreno adjacente;

ii) A cota do respetivo pavimento não esteja, em nenhum ponto, mais de 0,20 m acima da cota do terreno adjacente;

b) Espaço de colmatação: prédio ou conjunto de prédios contíguos situados entre edifícios preexistentes em que a distância entre si, medida ao longo do recuo das fachadas estabelecido para o local, não seja superior a 30 metros, ou a 50 metros caso se localize em espaços de atividades económicas;

c) Estrutura amovível e ou ligeira: construção, não permanente e destinada a uso não habitacional, construída em materiais prefabricados ou modelados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;

d) Frente urbana: plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersetam;

e) Índice de edificabilidade: quociente entre a superfície de pavimento e a área do solo a que o índice diz respeito;

f) Número de pisos: número de pavimentos sobrepostos e cobertos em que se divide um edifício, com exceção das caves e dos sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;

g) Superfície de pavimento (Sp): somatório das áreas de todos os pavimentos de um ou mais edifícios, abaixo ou acima da cota de soleira, com exceção:

i) Das áreas em cave destinadas a estacionamento ou a instalações técnicas;

ii) Dos sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;

iii) Dos terraços e varandas;

iv) Das galerias e outros pisos vazados, cobertos por edificação, quando concomitantemente:

iv.1) Sejam espaços de utilização pública;

iv.2) Garantam pelo seu traçado, cotas e acessos, uma efetiva utilização pública, nomeadamente pela existência de percursos pedonais de atravessamento;

iv.3) O aumento volumétrico decorrente da solução não tenha consequências negativas do ponto de vista do seu impacte urbanístico e ou arquitetónico;

v) Das áreas de estacionamento enterradas, desde que:

v.1) Se verifique a separação física e funcional entre a área de estacionamento e a área que lhe é contígua, tendo esta uma profundidade igual ou superior a 6 metros;

v.2) A área de estacionamento constitua uma fração única pertencente a todas as outras frações do condomínio.

TÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação

Na área do PDMC são observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, representadas, sempre que a escala o permita, na Planta de Condicionantes:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico;

ii) Zona terrestre de proteção de albufeiras de águas públicas de serviço público;

iii) Perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público;

- b) Recursos agrícolas e florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Aproveitamentos hidroagrícolas e suas infraestruturas;
 - iii) Regime florestal;
 - iv) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
 - v) Risco de incêndio florestal;
 - vi) Árvores de interesse público;
 - vii) Sobreiro, azinheira e azevinho;
- c) Recursos ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Áreas protegidas;
 - iii) Rede Natura 2000;
 - d) Património edificado:
 - i) Imóveis classificados e em vias de classificação, zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção;
 - ii) Edifícios públicos e outras construções de interesse público;
 - e) Equipamentos:
 - i) Edifícios escolares;
 - ii) Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores;
 - iii) Defesa nacional;
 - f) Infraestruturas:
 - i) Rede elétrica;
 - ii) Gasodutos;
 - iii) Rede rodoviária nacional;
 - iv) Estradas regionais;
 - v) Estradas nacionais desclassificadas;
 - vi) Estradas e caminhos municipais;
 - vii) Rede ferroviária;
 - viii) Telecomunicações;
 - ix) Marcos geodésicos.

Artigo 7.º

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de solo sobre que recaem

em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições vinculativas que ao tempo estiverem em vigor e que regem tais servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

TÍTULO III

Salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema Ambiental

SECÇÃO I

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 8.º

Identificação

A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e na Carta da Estrutura Ecológica Municipal, corresponde a um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais e da sua continuidade ecológica, visam contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do território.

Artigo 9.º

Regime

1 – O regime de ocupação das áreas integradas na estrutura ecológica municipal é o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de solo, articulado, quando for caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas áreas que integram a estrutura ecológica municipal não são admitidas:

- a) As operações de aterro ou de escavação do terreno que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável, com exceção das necessárias para a concretização das atividades permitidas pelo PDMC para as respetivas categorias de solo;
- b) O derrube sistemático de árvores sem ser no âmbito de práticas de exploração agroflorestal;
- c) O corte ou arranque de árvores folhosas associadas a galerias ripícolas;
- d) A artificialização das linhas de drenagem natural;
- e) A arborização ou rearborização com eucalipto e ailantos.

3 – Excecionam-se do disposto nas alíneas a) a d) do número anterior as intervenções integradas em projetos de aproveitamento hidroagrícola.

SECÇÃO II

Ruído

Artigo 10.º

Classificação acústica

1 – Todo o território municipal é classificado como zona mista, não devendo ficar exposto a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.

2 – Os planos de urbanização e de pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

Artigo 11.º

Zonas de conflito

1 – As áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas mistas, à margem de legislação específica aplicável, devem ser objeto de planos de redução de ruído, não sendo permitida a sua ocupação enquanto se verificar a violação dos valores limite de ruído ambiente exterior fixados na lei.

2 – Excetua-se do disposto no n.º 1, o licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas que fica sujeito ao previsto na lei.

3 – Para efeitos do número anterior consideram-se zonas urbanas consolidadas os espaços habitacionais e as áreas centrais C1 e C2.

SECÇÃO III

Áreas Sujeitas a Riscos Naturais

Artigo 12.º

Zonas inundáveis em perímetro urbano

1 – Nas zonas inundáveis em perímetro urbano, identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, as intervenções devem subordinar-se às seguintes condições:

a) As cotas dos pisos destinados à habitação devem ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida;

b) As áreas não afetadas a edifícios devem ser pavimentadas com materiais que garantam a permeabilidade do solo e integrar sistemas eficazes de drenagem de águas pluviais.

2 – Nas zonas inundáveis em espaços verdes:

a) As cotas dos pisos inferiores dos edifícios, qualquer que seja o seu uso, devem ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

b) É interdita a execução de aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com a livre passagem das águas, salvo se integrados em obras de valorização e melhoramento das suas condições ambientais e de uso.

3 – Nas zonas inundáveis em solo urbano não é permitida a construção de novos equipamentos de utilização coletiva, designadamente sociais, hospitalares, de segurança e proteção civil, exceto se:

a) Destinados a complementar outros equipamentos de utilização coletiva existentes;

b) Localizados na malha urbana consolidada.

Artigo 13.º

Áreas suscetíveis de ocorrência de movimentos de massa

1 – Nas áreas de moderada ou elevada suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa, identificadas na Planta de Ordenamento – Suscetibilidades a Movimentos de Massa, as alterações do coberto vegetal, da topografia com escavação ou colocação de aterros ou da drenagem de águas pluviais, só poderão ser autorizadas desde que, comprovadamente, seja demonstrado não provocarem movimentos de massa.

2 – Em solo urbano, as alterações previstas no número anterior, mesmo que provoquem movimentos de massa, poderão ser autorizadas desde que sejam adotadas medidas adequadas de mitigação de impactes.

Artigo 14.º

Cursos de água e drenagem de águas pluviais

1 – Os cursos de água devem ser objeto de sistemática proteção, reabilitação e valorização, com o objetivo de promover a capacidade drenante dos sistemas naturais e artificiais, não sendo permitidas ocupações de solo que os prejudiquem.

2 – As soluções de drenagem das águas pluviais devem:

a) Privilegiar a (re)naturalização e valorização ambiental e paisagística dos leitos e margens dos cursos de água;

b) Prever soluções de controlo na origem, designadamente, pela construção de bacias de retenção com funções múltiplas, valas de infiltração e pavimentos permeáveis.

3 – Os efeitos de cheias e inundações deverão ser minimizados através da implementação de mecanismos e sistemas de promoção da infiltração, retenção e aproveitamento das águas pluviais.

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

SECÇÃO I

Centro histórico da cidade de Coimbra

Artigo 15.º

Identificação

O Centro Histórico da Cidade de Coimbra e respetiva zona envolvente de enquadramento, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a uma área que, pelo seu elevado valor cultural e paisagístico, deverá ser objeto de medidas adequadas e especiais de proteção e valorização.

Artigo 16.º

Princípios orientadores

1 – A realização de quaisquer intervenções no Centro Histórico e respetiva zona envolvente deve contribuir para:

a) A valorização da área no sentido da sua preservação e melhoria da qualidade ambiental, da promoção do desenvolvimento sustentável e do reforço da sua coesão e do seu sentido urbano;

b) A manutenção e reforço da função habitacional, enquanto motor de vivificação do centro da cidade;

c) A melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade;

d) A salvaguarda e reabilitação dos conjuntos urbanos, edifícios e espaços relevantes existentes, melhorando e ampliando os seus diversos equipamentos de apoio;

e) A manutenção das características morfológicas urbanas, bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;

f) A reabilitação dos espaços existentes, designadamente através da remodelação e da execução de infraestruturas e incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar;

g) A promoção da integração da área no desenvolvimento da cidade, assegurando a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes;

h) A correção de dissonâncias e anomalias arquitetónicas, reservando a demolição para casos extremos de comprovada impossibilidade de manutenção do edificado existente.

2 – A área do Centro Histórico a que corresponde o imóvel “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia e respetiva zona especial de proteção” inscrito pela Unesco como património da humanidade, identificado na Planta de Condicionantes – Património, é objeto de regulamento municipal, pormenorizando a intervenção sobre essa área, redefinindo, nomeadamente, a vocação dos edifícios e dos espaços, bem como grau e tipo de intervenção sobre o património e a envolvente.

SECÇÃO II

Património arqueológico

Artigo 17.º

Sítios com potencial arqueológico

1 – Nos sítios com potencial arqueológico, identificados na Planta de Ordenamento – Sítios com potencial arqueológico e outros bens imóveis de interesse patrimonial, o licenciamento ou admissão prévia de operações urbanísticas que impliquem o revolvimento do solo devem ser precedidos da avaliação de impacte arqueológico de forma a permitir uma antevisão do potencial arqueológico da área afetada e fundamentar a metodologia de intervenção mais adequada.

2 – Pode o Município, mediante previsão em regulamento municipal, identificar diferentes graus de proteção, bem como as operações urbanísticas que, pela dimensão da alteração da topografia local, possam justificar um especial acompanhamento arqueológico de prevenção.

SECÇÃO III

Património arquitetónico

Artigo 18.º

Bens imóveis classificados e em vias de classificação

As intervenções nos bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respetivas zonas gerais ou especiais de proteção, identificados na Planta de Condicionantes – Património, regem-se pela legislação em vigor aplicável.

Artigo 19.º

Outros bens imóveis de interesse patrimonial

1 – Qualquer intervenção nos bens imóveis de interesse patrimonial, identificados na Planta de Ordenamento – Sítios com potencial arqueológico e outros bens imóveis de interesse patrimonial, deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização.

2 – Apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial dos bens imóveis de interesse patrimonial a que se refere o número anterior, nas seguintes situações:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína evidente.

3 – As obras de demolição, total ou parcial, de valores patrimoniais imóveis serão obrigatoriamente antecedidas de levantamento e registo adequados.

CAPÍTULO III

Sistema de infraestruturas

Artigo 20.º

Saneamento básico

1 – As infraestruturas de saneamento básico, identificadas na Planta de Ordenamento – Salvaguarda de Infraestruturas, dispõem de um regime de salvaguarda próprio, conforme o disposto nos números seguintes.

2 – É interdita a edificação:

a) Numa faixa de 15 metros de largura medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água;

b) Numa faixa de 3 metros de largura medida para cada um dos lados das adutoras/distribuidoras ou emissários/coletores;

c) Numa faixa de 200 metros de largura para a ETAR do Choupal e de 50 metros para as restantes ETAR medida a partir dos seus limites exteriores.

3 – Na faixa de 15 metros a que se refere a alínea a) do número anterior é proibido o despejo de lixos, descarga de entulho e sucata, bem como de águas negras.

4 – Na faixa de 1,50 metros de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras/distribuidoras ou emissários/coletores não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50 metros de profundidade, e plantar árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,40 metros.

Artigo 21.º

Aeródromo Municipal Bissaya Barreto

1 – Até à publicação de diploma legal que institua a servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal Bissaya Barreto são aplicáveis os critérios de salvaguarda das superfícies limitativas de obstáculos que constam do anexo I ao presente Regulamento.

2 – As áreas e superfícies limitativas de obstáculos, a que se refere o n.º 5 do Anexo I, estão identificadas na Planta de Ordenamento – Salvaguarda de Infraestruturas.

TÍTULO IV

Uso do Solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 22.º

Classificação do solo

Na área do PDMC, e de acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, o solo é classificado em solo rústico e solo urbano.

Artigo 23.º

Qualificação do solo rústico

O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

a) Espaços agrícolas;

b) Espaços florestais;

- c) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- d) Espaços naturais:
 - i) Matas nacionais;
 - ii) Paul de Arzila;
- e) Aglomerados rurais;
- f) Espaços culturais;
- g) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas:
 - i) Área de equipamentos;
 - ii) Área de infraestruturas ambientais;
 - iii) Área de infraestruturas logísticas;
 - iv) Área de infraestruturas aeronáuticas.

Artigo 24.º

Qualificação do solo urbano

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

- a) Espaços centrais:
 - i) Área central C1;
 - ii) Área central C2;
 - iii) Área central C3;
- b) Espaços habitacionais:
 - i) Área habitacional H1;
 - ii) Área habitacional H2;
 - iii) Área habitacional H3;
 - iv) Área habitacional H4;
- c) Espaços de atividades económicas:
 - i) Área de atividades económicas AE1;
 - ii) Área de atividades económicas AE2;
- d) Espaços verdes:
 - i) Áreas verdes de recreio e lazer;
 - ii) Áreas verdes de proteção e enquadramento;
- e) Espaços de uso especial:
 - i) Área de equipamentos;
 - ii) Área de infraestruturas I1;
 - iii) Área de infraestruturas I2;
 - iv) Área de turismo.

Artigo 25.º

Tipologias de usos do solo

1 – A cada categoria ou subcategoria de solo corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 – Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de uso do solo em cada categoria ou subcategoria considerada.

3 – Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 – Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano que garantam essa compatibilização.

5 – Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de solo.

6 – Para além dos usos do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no Capítulo III do presente Título, atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias.

CAPÍTULO II

Disposições comuns ao solo rústico e urbano

Artigo 26.º

Princípios gerais de viabilização de usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

Artigo 27.º

Integração e transformação de preexistências

1 – Consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos públicos de utilização coletiva ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da entrada em vigor da presente norma, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes situações:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, admitidos, aprovados ou autorizados pelas entidades competentes, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, comunicações prévias, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovação de projetos de arquitetura.

2 – Caso as preexistências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo PDMC poderão ser autorizadas alterações às mesmas, nas seguintes situações:

a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do PDMC, e das alterações resulte um desagravamento do cumprimento dos parâmetros urbanísticos;

c) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do PDMC e as alterações não provoquem qualquer agravamento das características de conformação física, e delas se obtenham melhorias quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações, sem prejuízo das normas referentes ao estacionamento.

3 – Considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade as situações de ampliação de edificações quando:

a) Não haja alteração de uso;

b) A ampliação não exceda 10 % da superfície de pavimento preexistente.

4 – No prazo de dois anos a contar da data de entrada em vigor do PDMC, as operações urbanísticas anteriores a 1994, que não tenham merecido o devido licenciamento, poderão ser licenciadas, mediante deliberação da Câmara Municipal, 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 28.º

Demolição de edifícios

1 – A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) Manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial.

2 – Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 – O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente plano.

Artigo 29.º

Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio rural

1 – Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes obedecem às seguintes regras definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, adiante designado de PMDFCI:

a) Fora das áreas edificadas consolidadas, não é permitida a construção de novos edifícios nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI como de alta e muito alta perigosidade;

b) A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas são permitidas fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI como de média, baixa e muito baixa perigosidade, desde que se cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:

i) Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, quando inseridas ou confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais;

ii) Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção, quando inseridas ou confinantes com espaços agrícolas, de:

ii) 1) 20 metros, caso a perigosidade de incêndios seja moderada;

ii) 2) 15 metros, caso a perigosidade de incêndios seja baixa;

ii) 3) 10 metros, caso a perigosidade de incêndios seja muito baixa.

iii) A faixa de proteção deve ser sempre medida a partir da alvenaria exterior da edificação;

c) Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

d) Existência de parecer favorável da CMDF;

e) Quando a faixa de proteção integre rede secundária ou primária estabelecida, infraestruturas viárias ou planos de água, a área destas pode ser contabilizada na distância mínima exigida para aquela faixa de proteção.

2 – Para efeitos da aplicação do disposto no número anterior faz-se corresponder as áreas edificadas consolidadas com o solo urbano e com os aglomerados rurais.

CAPÍTULO III

Usos especiais do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Definição

Consideram-se usos especiais do solo para efeitos do presente Capítulo, os atos ou atividades que, pela sua própria natureza e especificidade, obedecem a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes, exigindo o estabelecimento de condições de compatibilização específicas para cada situação.

Artigo 31.º

Edificabilidade

1 – A edificabilidade instituída pelas disposições do presente Capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, e não dispensa a tramitação procedimental estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

2 – Os prédios destinados a estes usos deverão ter uma dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

SECÇÃO II

Usos especiais

Artigo 32.º

Infraestruturas

1 – A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente do domínio dos transportes, do abastecimento de água e saneamento básico, da recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, das comunicações ou da produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 – Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

3 – A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 33.º

Recursos energéticos renováveis

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

Artigo 34.º

Exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos

1 – Em solo rústico é admitida a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos.

2 – Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a exploração, prospeção e pesquisa de recursos geológicos quando se insira no domínio de intervenção procedimental dos órgãos do município apenas pode ser objeto de deliberação favorável, desde que aqueles reconheçam que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.

3 – Em solo urbano, exceto nas áreas de atividades económicas AE2, apenas se admite a exploração, prospeção e pesquisa de recursos hidrogeológicos.

4 – As componentes edificadas destas explorações limitar-se-ão às instalações de apoio direto às respetivas atividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.

5 – Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta, devendo adotar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 35.º

Instalação de depósitos

1 – A instalação de novos depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de matérias-primas poderá verificar-se:

- a) Em espaços de atividades económicas;
- b) Em espaços agrícolas e florestais;
- c) Em áreas para o efeito previstas em planos de urbanização ou de pormenor.

2 – As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades.

Artigo 36.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 – No solo rústico, fora dos espaços florestais com risco de perigosidade de incêndio das classes alta ou muito alta, é admissível a armazenagem de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos, desde que em cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso.

2 – Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

- a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituem preexistências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;
- b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não existam edifícios com componente habitacional;
- c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização ou de pormenor, em alvarás de loteamento ou em unidades de execução.

3 – A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do n.º 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 37.º

Postos de abastecimento público de combustíveis

1 – Em solo rústico, poderá ser autorizada a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, apli-

cando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 – Em solo urbano, a instalação de depósitos de abastecimento público de combustíveis poderá ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, nomeadamente ao nível do tráfego, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

TÍTULO V

Solo rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 38.º

Princípios

1 – O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento.

2 – Quando, no quadro do presente Regulamento e da legislação aplicável, houver lugar à ampliação ou construção de edifícios, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação da edificação e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado das áreas envolventes, e, quando aplicável, o estabelecimento de medidas de defesa contra incêndios florestais.

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas

Artigo 39.º

Caracterização

Os espaços agrícolas correspondem a áreas de uso maioritariamente agrícola ou de potencialidade agrícola reconhecida.

Artigo 40.º

Usos

1 – Constitui uso dominante dos espaços agrícolas a produção agrícola e pecuária.

2 – Constituem usos complementares do uso dominante:

- a) O uso florestal;
- b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) O turismo, o recreio e o lazer.

3 – São usos compatíveis com o uso dominante:

a) A atividade agroindustrial, bem como outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifique a sua localização em solo rústico;

b) A habitação de apoio ao agricultor.

Artigo 41.º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo de legislação específica em vigor, a edificabilidade nos espaços agrícolas rege-se pelo disposto no Capítulo IX do presente Título.

CAPÍTULO III

Espaços florestais

Artigo 42.º

Caracterização

Os espaços florestais correspondem a áreas ocupadas maioritariamente com floresta, matos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas.

Artigo 43.º

Usos

1 – Constitui uso dominante dos espaços florestais o uso florestal, associado às funções de produção, de proteção, de conservação de habitats e de espécies da flora e da fauna, de silvopastorícia, caça e pesca.

2 – Constituem usos complementares do uso dominante:

- a) A produção agrícola e pecuária;
- b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) O turismo, o recreio e o lazer.

3 – São usos compatíveis com o uso dominante:

a) A atividade agroindustrial, bem como outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifique a sua localização em solo rústico;

b) A habitação de apoio ao produtor florestal.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo de legislação específica em vigor, a edificabilidade nos espaços florestais rege-se pelo disposto no Capítulo IX do presente Título.

CAPÍTULO IV

Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

Artigo 45.º

Caracterização

Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos correspondem a áreas licenciadas onde ocorre uma atividade produtiva significativa.

Artigo 46.º

Regime de uso

1 – Nestes espaços apenas são permitidas construções que se destinem ao apoio direto à exploração dos recursos geológicos ou atividades transformadoras de apoio aquela exploração.

2 – Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, serão encargo da entidade concessionária ou exploradora da concessão ou exploração, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da exploração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado e a preservação ou utilização sustentável dos recursos.

CAPÍTULO V

Espaços naturais

SECÇÃO I

Matas nacionais

Artigo 47.º

Caracterização

As matas nacionais correspondem à Mata Nacional do Choupal e à Mata Nacional de Vale de Canas.

Artigo 48.º

Usos e regime de edificabilidade

1 – Nestas áreas devem acentuar-se as suas funcionalidades de recreio e lazer, de desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade e do turismo da natureza.

2 – A edificabilidade admitida é a estritamente necessária à prossecução das funcionalidades referidas no número anterior.

SECÇÃO II

Paul de Arzila

Artigo 49.º

Caracterização

No Paul de Arzila estão identificadas e assinaladas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, as seguintes áreas:

a) Áreas sujeitas a regime de proteção, integradas na Reserva Natural do Paul de Arzila:

i) Áreas de proteção total, que correspondem a espaços onde os valores naturais assumem um caráter de excecionalidade do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por elevada sensibilidade ambiental;

ii) Áreas de proteção parcial, que correspondem a espaços onde os valores naturais e paisagísticos assumem um significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por um grau moderado de sensibilidade ecológica;

iii) Áreas de proteção complementar, que correspondem a espaços de transição ou amortecimento de impactes, necessários à salvaguarda das áreas com nível de proteção mais elevado, tendo como objetivo a manutenção e compatibilização das atividades culturais e tradicionais que constituem o suporte ou sejam compatíveis com os valores naturais a preservar;

b) Outras áreas de proteção, que correspondem a áreas da Zona Especial de Conservação Paul de Arzila e ou da Zona de Proteção Especial Paul de Arzila, não integradas na Reserva Natural do Paul de Arzila.

Artigo 50.º

Regime de uso

1 – Nas áreas sujeitas a regime de proteção identificadas no artigo anterior:

a) É interdita a instalação de operações de gestão de resíduos, de areia ou de outros resíduos sólidos;

b) Sem prejuízo dos demais pareceres, autorizações ou licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitas a autorização ou parecer, nos termos da legislação em vigor, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, a instalação de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, aéreas e subterrâneas, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aerogeradores e de aproveitamento de energias renováveis.

2 – Nas áreas de proteção total, consideradas *non aedificandi* face aos valores naturais em presença:

a) Para além do previsto na alínea a) do n.º 1, são ainda interditas as seguintes atividades:

i) Alteração do uso atual do solo;

ii) Abertura de novas estradas e caminhos;

iii) Escavações ou aterros;

iv) Instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais;

b) Para além do disposto na alínea b) do n.º 1, encontram-se sujeitos a autorização ou parecer, nos termos da legislação em vigor, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, a abertura de caminhos vicinais, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos caminhos já existentes.

3 – Nas áreas de proteção parcial, consideradas *non aedificandi*:

a) Para além do previsto na alínea a) do n.º 1, são ainda interditas as seguintes atividades:

i) Alteração ao uso atual do solo;

ii) Instalação de empreendimentos turísticos e recreativos e de estabelecimentos comerciais e industriais;

iii) Abertura de novas estradas e caminhos;

b) Para além do disposto na alínea b) do n.º 1, ficam ainda sujeitos a autorização ou parecer, nos termos da legislação em vigor, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, a abertura de caminhos vicinais, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos caminhos existentes.

4 – Nas áreas de proteção complementar:

a) Para além do previsto na alínea a) do n.º 1, são ainda interditas as seguintes atividades:

i) A construção de novas edificações e obras de ampliação, com exceção das previstas na alínea b), subalíneas i) e iii) do presente número;

ii) A instalação de estabelecimentos comerciais e industriais;

b) Para além do disposto na alínea b) do n.º 1, ficam ainda sujeitos a autorização ou parecer, nos termos da legislação em vigor, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, as seguintes atividades:

i) A construção de novas edificações para apoio agroflorestal, desde que utilizem na construção materiais tradicionais, designadamente revestimento em alvenaria ou madeira e cobertura em telha tradicional, e observem os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i.1) Superfície de pavimento de 10 m²;

i.2) Altura da edificação de 3,5 m;

ii) As obras de reconstrução e de alteração de edificações;

iii) As obras de ampliação de edificações para habitação desde que o aumento da área de implantação seja inferior a 20 %;

iv) A alteração do uso das edificações existentes para instalação de empreendimentos turísticos e recreativos, a qual poderá contemplar obras de reconstrução, alteração ou ampliação desde que o aumento da área de implantação seja inferior a 20 %;

v) A abertura de novas estradas e caminhos, bem como o alargamento ou qualquer modificação dos já existentes, exceto as sujeitas a procedimento de avaliação de impacte ambiental;

vi) Escavações e aterros.

5 – Nas outras áreas de proteção:

a) São interditas as seguintes atividades:

i) Instalação de operações de gestão de resíduos, de areia ou de outros resíduos sólidos;

ii) Construção de novas edificações e obras de ampliação, com exceção das previstas nas alíneas b) a e) do presente número;

iii) Instalação de estabelecimentos comerciais e industriais;

b) Edificações para apoio agroflorestal, desde que utilizem na construção materiais tradicionais, designadamente revestimento em alvenaria ou madeira e cobertura em telha tradicional, e observem os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i) Superfície de pavimento de 10 m²;

ii) Altura da edificação de 3,5 m;

c) Edificações para apoio ao recreio e lazer, sujeitas ao índice máximo de impermeabilização de 0,10, não incluindo a área correspondente aos edifícios preexistentes ou construções amovíveis;

d) Obras de ampliação de edificações existentes, até 10 % da superfície de pavimento, quando tenha como finalidade a melhoria das condições de habitabilidade ou funcionalidade;

e) Obras de ampliação de edificações existentes, até 20 % da superfície de pavimento, quando tenha como finalidade a alteração do uso existente para a instalação de empreendimentos turísticos e recreativos;

f) A construção de novas edificações e obras de ampliação previstas nas alíneas b), c) e e) ficam sujeitas a autorização ou parecer, nos termos da legislação em vigor, da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade.

CAPÍTULO VI

Aglomerados rurais

Artigo 51.º

Caracterização

Os aglomerados rurais correspondem a pequenos núcleos de edificação servidos por arruamentos de uso público, com funções habitacionais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico.

Artigo 52.º

Usos

Nos aglomerados rurais são permitidos, além do uso habitacional e de apoio a atividades localizadas no solo rústico, usos complementares, tais como comércio, serviços, armazenagem, oficinas, indústria do tipo 3, empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação, estabelecimentos hoteleiros do tipo hotéis e pousadas e equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 53.º

Regime de Edificabilidade

1 – A edificabilidade deve observar os seguintes parâmetros máximos:

- a) 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 m²;
- b) Número de pisos de 2;
- c) Índice de impermeabilização do solo de 0,60.

2 – Excetuam-se da aplicação do disposto no número anterior os espaços de colmatação nos quais a edificação respeitará o recuo e profundidade dos edifícios contíguos e estabelecerá a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

CAPÍTULO VII

Espaços culturais

Artigo 54.º

Caracterização

Os espaços culturais correspondem a áreas com uma identidade própria, integrando elementos de património arquitetónico e ou paisagístico.

Artigo 55.º

Usos

Nos espaços culturais são permitidos usos que promovam a sua valorização, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva, estabelecimentos hoteleiros nas tipologias de hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, na tipologia de hotéis rurais, e turismo de habitação.

Artigo 56.º

Regime de edificabilidade

1 – Admitem-se obras de ampliação e novas edificações, como complementares das existentes, devidamente integradas e em equilíbrio com estas.

2 – A superfície de pavimento que resulte da aplicação do número anterior não poderá ser superior a 30 % da superfície de pavimento existente à data da entrada em vigor da presente norma.

CAPÍTULO VIII

Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas

SECÇÃO I

Área de equipamentos

Artigo 57.º

Caracterização

A área de equipamentos destina-se à localização de equipamentos com carácter estruturante para o desenvolvimento territorial do município:

- a) Nova Cadeia Penitenciária de Coimbra;
- b) Casa do Médico.

Artigo 58.º

Regime de edificabilidade

A superfície de pavimento a autorizar será:

- a) Para a área destinada à nova Cadeia de Penitenciaría de Coimbra, a estritamente exigida pela própria natureza funcional do equipamento a instalar;
- b) Para a área destinada à Casa do Médico, a resultante da aplicação do índice de edificabilidade de 0,10.

SECÇÃO II

Área de infraestruturas ambientais

Artigo 59.º

Caracterização

A área de infraestruturas ambientais corresponde a áreas já afetas às seguintes estruturas:

- a) Aterro sanitário de Coimbra;
- b) Centro integrado de tratamento de resíduos sólidos urbanos de Coimbra;
- c) Estação de tratamento de águas residuais de Coimbra.

Artigo 60.º

Usos e regime de edificabilidade

1 – Na área de infraestruturas ambientais apenas são admitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função específica ou que a potenciem.

2 – Quando se verificar a desativação do Aterro Sanitário de Coimbra é admitida a sua transformação para os usos correspondentes à categoria de solo com que confronte em maior extensão ou para usos que potenciem as vertentes da valorização ambiental, do recreio e do lazer.

3 – A edificabilidade permitida é a estritamente exigida pela própria natureza funcional da infraestrutura instalada.

SECÇÃO III

Área de infraestruturas logísticas

Artigo 61.º

Caracterização

A área de infraestruturas logísticas destina-se à instalação da plataforma logística de Coimbra.

Artigo 62.º

Usos e regime de edificabilidade

Esta área constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão, cujos usos, condições de edificabilidade e forma de execução estão definidos no Anexo VII ao presente Regulamento.

SECÇÃO IV

Área de infraestruturas aeronáuticas

Artigo 63.º

Caracterização

A área de infraestruturas aeronáuticas corresponde à área do aeródromo Bissaya Barreto.

Artigo 64.º

Usos

Nesta área, para além dos usos próprios associados ao funcionamento do aeródromo, são admitidos:

- a) Usos complementares do funcionamento do aeródromo, designadamente hangares e oficinas;
- b) Usos associados à proteção civil, segurança pública e formação profissional;
- c) Estabelecimentos hoteleiros, estabelecimentos de restauração e bebidas e comércio de apoio.

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade

A ocupação desta área é sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:

- a) Índice de edificabilidade de 0,45;
- b) Altura da fachada de 9 metros, exceto instalações técnicas devidamente fundamentadas.

CAPÍTULO IX

Edificabilidade nos espaços agrícolas e florestais

Artigo 66.º

Tipologia da edificação

1 – Nos espaços agrícolas e florestais é admitida a edificação, quando destinada a:

- a) Edificação para fins habitacionais;
- b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
- c) Instalações pecuárias;
- d) Empreendimentos turísticos isolados;
- e) Instalações de recreio e lazer;
- f) Estabelecimentos industriais ligados à indústria alimentar, de bebidas e de artigos de madeira e cortiça, bem como estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa;
- g) Construções ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego no solo rústico;
- h) Equipamentos de utilização coletiva;
- i) Edificações ligadas à proteção civil.

2 – Podem ser implantados em um só prédio mais do que uma das tipologias de edificação referida no número anterior.

Artigo 67.º

Edificação para fins habitacionais

A edificação para fins habitacionais deve observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Comprovação de que o requerente exerce atividade agrícola ou florestal ou atividades conexas ou complementares daquelas, nos termos da lei.
- b) Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola ou florestal e de alternativas de localização;
- c) Tipologia unifamiliar;
- d) Área mínima do prédio de 3,25 hectares;
- e) Superfície de pavimento de 300,00 m²;
- f) Número de pisos de 2;
- g) Índice de impermeabilização do solo de 0,02.

Artigo 68.º

Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de edificabilidade de 0,10 aplicável à área da exploração agrícola;

b) Altura da edificação de 7,00 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

Artigo 69.º

Instalações pecuárias

As instalações pecuárias devem observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de edificabilidade de 0,10, aplicável à área da exploração agrícola;
- b) Altura da edificação de 7,00 m;
- c) Distarem mais de 200 metros do limite do perímetro urbano, exceto instalações que comprovadamente não afetem a sua qualidade ambiental.

Artigo 70.º

Empreendimentos turísticos isolados

1 – São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
 - i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;
 - ii) Pousadas;
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 – Os empreendimentos turísticos devem cumprir os seguintes critérios:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- c) Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - i) Mínimo de 3 estrelas;
 - ii) Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - iii) Número máximo de 200 camas;
 - iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
 - v) Número máximo de pisos de 3;
 - d) Exceciona-se da aplicação das subalíneas ii) a iv) da alínea anterior, os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial e as pousadas.

Artigo 71.º

Instalações de recreio e lazer

As instalações de recreio e lazer, nomeadamente picadeiros, redondéis em madeira, estruturas para apoio a parques zoológicos ou botânicos, praias fluviais, quintas e hortas pedagógicas, estruturas amovíveis para a observação de aves, pequenas estruturas para tiro desportivo, devem respeitar a topografia do terreno e observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de impermeabilização do solo de 0,10;
- b) Número máximo de pisos de 1.

Artigo 72.º

Estabelecimentos industriais

1 – Os estabelecimentos industriais, a que se refere a alínea f) do n.º 1 do artigo 66.º, devem observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) A sua localização se justifique pela proximidade da matéria-prima;
- b) Índice de edificabilidade de 0,10;
- c) Superfície de pavimento de 2000 m²;
- d) Altura da edificação de 10,0 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- e) Índice de impermeabilização do solo de 0,15.

2 – Em casos devidamente justificados, por questões técnicas, nomeadamente quando se tratar de estabelecimentos afetos à atividade extrativa, admite-se o não cumprimento dos parâmetros definidos no n.º 1.

Artigo 73.º

Construções ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego no solo rústico

As construções ligadas a atividades que contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego no solo rústico devem observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) A sua natureza técnica, económica e ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifique a sua localização em solo rústico;
- b) Índice de edificabilidade de 0,05;
- c) Superfície de pavimento de 1000 m²;
- d) Altura da edificação de 10,0 m;
- e) Índice de impermeabilização do solo de 0,10.

Artigo 74.º

Equipamentos de utilização coletiva

Os equipamentos de utilização coletiva, salvo as instalações desportivas ao ar livre, devem observar as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Localizarem-se na proximidade dos aglomerados rurais, possibilitando uma forte interação com estes e apenas quando o elevado grau de consolidação dos aglomerados não os permita receber;

- b) Índice de edificabilidade de 0,10;
- c) Superfície de pavimento de 500 m²;
- d) Número de pisos de 2.

Artigo 75.º

Infraestruturas territoriais e edificações ligadas à proteção civil

A edificabilidade permitida será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 76.º

Edifícios preexistentes

1 – Sem prejuízo de condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de ampliação de edifícios preexistentes para fins habitacionais ou de interesse público, designadamente instalação de museus, centros de exposição, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, para empreendimentos turísticos nas tipologias referidas no artigo 70.º, estruturas de apoio a atividades de animação turística, estabelecimentos de restauração ou de bebidas ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rústico.

2 – As obras referidas no número anterior ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem;
- b) Número máximo de pisos de 3, salvaguardando o número de pisos da construção existente se for superior;
- c) A superfície de pavimento, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² para fins habitacionais e 2000 m² para fins de interesse público, para empreendimentos turísticos, estruturas de apoio a atividades de animação turística, estabelecimentos de restauração ou de bebidas ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rústico.

CAPÍTULO X

Núcleos de Desenvolvimento Turístico

Artigo 77.º

Condições gerais

Nas categorias de espaços agrícolas e espaços florestais é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias onde se inserem.

Artigo 78.º

Tipologia de empreendimentos turísticos

1 – Os núcleos de desenvolvimento turístico integram conjuntos de empreendimentos turísticos, equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo.

2 – Nos núcleos de desenvolvimento turístico podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;

- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- e) Parques de campismo e caravanismo;
- f) Empreendimentos de turismo da natureza, nas tipologias anteriores;
- g) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 79.º

Condições de implementação

1 – A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

2 – O contrato de execução a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 80.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) Área mínima de 35 hectares;
- b) Categoria mínima de 4 estrelas;
- c) Número máximo de pisos de 3;
- d) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- e) A área de concentração não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- f) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- g) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- h) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 81.º

Parâmetros de qualidade

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;

c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

[Revogado]

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 82.º

Condições gerais de implantação das operações urbanísticas

Nas áreas em que não existam outros instrumentos de gestão territorial e de execução em vigor, as operações urbanísticas a concretizar devem respeitar as características urbanísticas do local, implantar-se com frente para o arruamento e seguir o alinhamento, recuo, profundidade e volumetria das edificações dominantes no troço do arruamento em que se inserem.

Artigo 83.º

Estabelecimentos industriais, de armazenagem e oficinas

1 – No exterior dos espaços de atividades económicas não são permitidos estabelecimentos industriais do tipo 1, salvo se já existentes à data da entrada em vigor da presente norma.

2 – Nas situações a que se refere o número anterior, a localização de estabelecimentos industriais, de armazenagem e oficinas deve ocorrer, em princípio, em prédio autónomo, e sempre no cumprimento do disposto no artigo 26.º do presente Regulamento.

3 – Admite-se a coexistência de estabelecimentos industriais, de armazenagem e oficinas com habitação no mesmo edifício, desde que compatíveis com o uso habitacional.

SECÇÃO II

Espaços centrais

SUBSECÇÃO I

Área central C1

Artigo 84.º

Caracterização

A área central C1 integra os tecidos urbanos consolidados mais antigos da Cidade de Coimbra.

Artigo 85.º

Usos

1 – Na área central C1 deve potenciar-se a vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de utilização coletiva e serviços de escala local e supralocal.

2 – São usos dominantes na área central C1 a habitação, o comércio, os serviços e os equipamentos de utilização coletiva.

3 – São usos complementares os preexistentes, os empreendimentos turísticos e os estabelecimentos de restauração e ou bebidas.

4 – São ainda admitidos outros usos desde que compatíveis com o uso dominante.

Artigo 86.º

Regime de edificabilidade

1 – As intervenções a levar a efeito nos edifícios existentes devem visar a sua proteção e ou a requalificação das suas características arquitetónicas e históricas e a sua integração na envolvente, assegurando a sua permanência futura.

2 – As obras de ampliação de edifícios existentes ou de construção de novos edifícios devem ter presente:

a) A 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;

b) O estabelecimento de recuos e alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público;

c) A conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana do local onde se inserem.

3 – Admitem-se, salvaguardadas as disposições regulamentares aplicáveis, obras que se destinem à satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais preexistentes.

4 – Nas operações urbanísticas de reconstrução é admitida, quando justificada pela degradação construtiva e dificuldade da sua manutenção, a reconstrução sem preservação das fachadas.

SUBSECÇÃO II

Área central C2

Artigo 87.º

Caracterização

A área central C2 corresponde à margem direita do Rio Mondego, compreendida entre a Ponte Açude e a Ponte de Santa Clara.

Artigo 88.º

Usos

Na área central C2 deve-se:

- a) 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) Reequacionar a circulação, privilegiando o transporte público e os modos suaves de transporte;
- c) Promover a ligação ao Rio, eliminando a barreira constituída pela linha de caminhos-de-ferro;
- d) Recuperar, com eventual reutilização, os edifícios existentes que apresentem valor patrimonial.

Artigo 89.º

Regime de edificabilidade

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.

2 – Excetuam-se do disposto no número anterior:

- 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;
- 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;
- 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 n.º 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.

SUBSECÇÃO III

Área Central C3

Artigo 90.º

Caracterização

A área central C3 corresponde à margem esquerda do rio Mondego compreendida entre a Ponte Açude e a Ponte de Santa Clara.

Artigo 91.º

Usos

Na área central C3 deve:

- a) Promover-se a multifuncionalidade, designadamente mediante a localização de equipamentos de utilização coletiva, turismo, recreio e lazer, estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio, serviços e habitação;
- b) Promover a deslocalização de usos inadequados;
- c) Promover o aproveitamento da margem do Rio com espaços lúdicos, permitindo o contacto com a água e privilegiando as vistas sobre a colina da Universidade.

Artigo 92.º

Regime de edificabilidade

1 – A ocupação da área central C3 fica sujeita aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- 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;
- b) Número de pisos de 4;
- c) Índice de impermeabilização do solo de 0,65.

2 – A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no n.º 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 93.º

Usos

1 – Os espaços habitacionais destinam-se predominantemente a funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.

2 – São usos complementares do uso dominante, designadamente, o comércio e os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração e bebidas.

3 – São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente, os estabelecimentos industriais, de armazenagem e as oficinas.

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 m², 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 m², 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 m², e de 0,65 à área restante de terreno;

ii) Número de pisos de 5;

iii) Índice de impermeabilização do solo de 0,65;

d) Área habitacional H4:

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 m², e de 0,90 à área restante de terreno;

ii) Número de pisos de 7;

iii) Índice de impermeabilização do solo de 0,70;

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 cobertas.

3 – A superfície de pavimento resultante da aplicação dos índices de edificabilidade referidos no n.º 1, poderá ser ultrapassada quando tal se mostre necessário para dotar a edificação preexistente 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:

a) A superfície máxima de pavimento admitida é de 250 m², a que poderá acrescer uma superfície de pavimento até mais 50 m², 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 m², 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.

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

SUBSECÇÃO I

Área de atividades económicas AE 1

Artigo 96.º

Caracterização

A área de atividades económicas AE1 corresponde ao iParque – Parque Tecnológico de Coimbra.

Artigo 97.º

Usos

1 – A área de atividades económicas AE1 destina-se ao acolhimento preferencial de atividades económicas, designadamente atividades industriais e de serviços ligadas à ciência, conhecimento e saúde.

2 – Complementarmente pode acolher outras funções, como habitação, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva e instalações de logística de apoio.

Artigo 98.º

Regime de edificabilidade

A ocupação da área de atividades económicas AE1 fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:

- a) Índice de edificabilidade de 0,40;
- b) Área verde mínima de 30 %.

SUBSECÇÃO II

Área de atividades económicas AE2

Artigo 99.º

Caracterização

A área de atividades económicas AE2 corresponde ao conjunto de áreas destinadas ao acolhimento de atividades económicas.

Artigo 100.º

Usos

1 – A área de atividades económicas AE2 para além do acolhimento de atividades económicas, designadamente estabelecimentos industriais, oficinas, atividades de transporte, armazenagem e logística, pode acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.

2 – São usos complementares do uso dominante, nomeadamente, os centros de investigação e desenvolvimento, os laboratórios e serviços e os equipamentos de apoio.

3 – É compatível com o uso dominante a instalação de unidades comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de restauração e bebidas e de diversão, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como atividades de produção de energia, de exploração de recursos geológicos e de gestão de resíduos levados a cabo nos termos da lei.

4 – Na área de atividades económicas AE2, não é permitida a construção de novas habitações, exceto se:

- a) Destinadas a apoiar o pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores;
- b) O prédio a edificar se localizar entre prédios já ocupados com habitação à data da entrada em vigor da presente norma, não distando de um e outro mais de 40 metros.

Artigo 101.º

Regime de edificabilidade

1 – A ocupação da área de atividades económicas AE2 fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:

- a) Índice volumétrico de 7,5 m³/m²;
- b) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;
- c) Altura da edificação de 15,0 m, exceto situações devidamente justificadas por razões técnicas;
- d) [Revogada.]

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

a) A construção, nos termos previstos na alínea b) do n.º 4 do artigo 100.º, de nova habitação, que fica sujeita aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i) Índice de edificabilidade de 0,75 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 50 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 3000 m², e de 0,50 à área restante de terreno;

ii) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;

iii) Número de pisos de 3.

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;

c) As situações de remate de frente urbana numa distância máxima de 50 metros medidos ao longo da via pública;

d) A realização de obras, sempre que tal se mostre necessário, para dotar as edificações de condições de funcionalidade.

3 – A ocupação das áreas de atividades económicas AE2, deverá ainda cumprir as seguintes condições:

a) Controlo eficaz, se for o caso, das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos;

b) Tratamento de efluentes, sempre que necessário, em estação própria antes de serem lançados na rede pública ou linhas de drenagem natural, devendo o projeto justificar tecnicamente o tratamento dos diferentes efluentes produzidos;

c) Tratamento dos espaços livres não impermeabilizados preferencialmente como espaços verdes.

4 – Quando a localização de novas atividades nestas áreas confinar com áreas habitacionais, deverá garantir-se entre estas e a nova edificação a existência de uma faixa arbórea e arbustiva contínua de proteção, com a largura mínima de 20 metros, devendo a utilização de valores menores ser devidamente justificada em função do fraco potencial lesivo para as atividades localizadas na contiguidade da zona habitacional e verificação prévia do Regulamento Geral do Ruído.

SECÇÃO V

Espaços verdes

SUBSECÇÃO I

Áreas verdes de recreio e lazer

Artigo 102.º

Caracterização e regime de intervenção

1 – As áreas verdes de recreio e lazer correspondem aos jardins e parques urbanos de maior dimensão existentes e a áreas que se pretende venham a adquirir estas características.

2 – As intervenções nos jardins e parques urbanos existentes devem ter em atenção as respetivas características originais e contribuir para a preservação da identidade e memória desses espaços.

3 – A conceção de novos jardins e parques urbanos deve promover a sua resiliência, utilizando pavimentos permeáveis, uma modelação de terreno que permita a infiltração *in situ* e uma estrutura de vegetação adaptada às condições edafo-climáticas locais, numa perspetiva de redução dos custos de instalação e manutenção, e contribuir para o aumento da biodiversidade.

Artigo 103.º

Usos

1 – As áreas verdes de recreio e lazer podem integrar infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, equipamentos de carácter lúdico associados à cultura, ao turismo e à ciência, e instalações desportivas.

2 – Estas áreas podem, ainda, acolher iniciativas de agricultura urbana, com vista ao aumento da produção alimentar à escala local, contribuindo para a coesão social e reforçando os níveis de autosuficiência e a resiliência urbana.

Artigo 104.º

Regime de edificabilidade

1 – A ocupação das áreas verdes de recreio e lazer é sujeita ao índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10, não incluindo a área correspondente aos edifícios preexistentes ou a construções amovíveis.

2 – As construções existentes, para além dos usos atuais e dos usos previstos no n.º 1 do artigo anterior, podem destinar-se a uso turístico, desde que a utilização não se mostre incompatível com a fruição de recreio e lazer.

3 – Admite-se a ampliação dos edifícios preexistentes até ao máximo de:

a) 10 % da superfície de pavimento, quando tenha como finalidade a melhoria das condições de habitabilidade ou funcionalidade;

b) 30 % da superfície de pavimento, quando tenha como finalidade os usos previstos no n.º 1 do artigo anterior e n.º 2 do presente artigo.

SUBSECÇÃO II

Áreas verdes de proteção e enquadramento

Artigo 105.º

Caracterização e regime de intervenção

1 – As áreas verdes de proteção e enquadramento visam a salvaguarda de valores naturais, designadamente a conservação de ecossistemas, habitats, povoamentos ou formações vegetais de valor ecológico e ou didático, assim como as estruturas vegetais de proteção do solo em situação de forte declive e erodibilidade ou de enquadramento a infraestruturas viárias.

2 – As intervenções nestas áreas devem promover a sua estabilidade e uma estrutura de vegetação autóctone ou adaptada às condições edafo-climáticas locais, numa perspetiva de redução do risco de incêndio e aumento da biodiversidade.

Artigo 106.º

Usos

As áreas verdes de proteção e enquadramento podem integrar, desde que não coloquem em causa a função de proteção e enquadramento, infraestruturas de apoio ao recreio e lazer ao ar livre, nomeadamente desportivas, e ao controle de incêndios.

Artigo 107.º

Regime de edificabilidade

1 – A ocupação das áreas verdes de proteção e enquadramento é sujeita ao índice máximo de impermeabilização do solo de 0,05, não incluindo a área correspondente aos edifícios preexistentes ou a construções amovíveis.

2 – Sem prejuízo do disposto no n.º 1, admite-se:

a) A ampliação de edifícios preexistentes, até 10 % da superfície de pavimento, quando tenha como finalidade a melhoria das condições de utilização.

b) A edificação de habitação unifamiliar em prédios preexistentes à data da entrada em vigor da presente norma de área não inferior a 3000 m², devidamente enquadrada em termos paisagísticos e arquitetónicos, de um só piso e com superfície de pavimento não superior a 250 m².

SECÇÃO VI

Espaços de uso especial

SUBSECÇÃO I

Área de Equipamento

Artigo 108.º

Caracterização

A área de equipamento corresponde a áreas afetas a equipamentos de utilização coletiva, designadamente de ensino, saúde e desporto.

Artigo 109.º

Usos

1 – Na área de equipamento o uso dominante é o correspondente ao equipamento ou função instalada.

2 – Admite-se a coexistência de outros usos, quando associados funcionalmente ao equipamento ou função existente.

3 – Admite-se a alteração da tipologia de equipamento ou função existente, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento e de tal facto não resulte um agravamento das condições urbanísticas e ambientais existentes.

Artigo 110.º

Regime de edificabilidade

As operações urbanísticas admitidas nestas áreas, designadamente de construção e ampliação, embora não sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, devem garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente.

SUBSECÇÃO II

Área de infraestruturas I1

Artigo 111.º

Caracterização

A área de infraestruturas I1 corresponde à área prevista para a nova estação central de Coimbra.

Artigo 112.º

Usos e regime de edificabilidade

Esta área constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão, cujos usos, condições de edificabilidade e forma de execução estão definidos no Anexo VII ao presente Regulamento

SUBSECÇÃO III

Área de infraestruturas I2

Artigo 113.º

Caracterização

A área de infraestruturas I2 corresponde às áreas afetas à estação de captação e tratamento de águas da Boavista e à central elétrica de Pereiros.

Artigo 114.º

Usos

Na área de infraestruturas I2, para além dos usos e funções a que se encontra afeta, admite-se a instalação de usos e serviços complementares de apoio, sem prejuízo da observância de legislação ou regulamentação que seja especificamente aplicável.

Artigo 115.º

Regime de edificabilidade

Na área de infraestruturas I2 admitem-se obras de edificação, essenciais ao funcionamento e viabilidade da infraestrutura existente, desde que salvaguardada a sua adequada inserção urbana.

SUBSECÇÃO IV

Área de turismo

Artigo 116.º

Caracterização

A área de turismo corresponde à Quinta das Lágrimas e ao Parque de Campismo de Coimbra.

Artigo 117.º

Usos

Nesta área podem potenciar-se os usos existentes associados ao turismo e ao recreio e lazer, desde que sejam devidamente salvaguardados todos os seus elementos patrimoniais, históricos e paisagísticos.

Artigo 118.º

Regime de edificabilidade

1 – Admitem-se obras de ampliação e novas edificações, como complementares das existentes, devidamente integradas e em equilíbrio com estas.

2 – A superfície de pavimento que resulte da aplicação do número anterior não poderá ser superior a 30 % da superfície de pavimento existente à data da entrada em vigor da presente norma.

CAPÍTULO II

[Revogado]

SECÇÃO I

[Revogada]

Artigo 119.º

[Revogado]

Artigo 120.º

[Revogado]

SECÇÃO II

[Revogada]

Artigo 121.º

[Revogado]

Artigo 122.º

[Revogado]

TÍTULO VII

Espaços canais

Artigo 123.º

Caracterização

Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

CAPÍTULO I

Rede rodoviária

Artigo 124.º

Hierarquização

A rede rodoviária, estruturada e classificada funcionalmente na perspetiva da utilização, com objetivo de dotar o município de um adequado sistema de mobilidade e transportes, hierarquiza-se em:

- a) Rede coletora, responsável pelo serviço das deslocações motorizadas de média e longa distância entre os principais polos de geração e atração de tráfego do município bem como pelo serviço das ligações de importância regional;
- b) Rede distribuidora principal, responsável por garantir adequadas ligações entre a rede coletora e as diferentes redes rodoviárias locais.

Artigo 125.º

Áreas de proteção

1 – As áreas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional existente ou prevista, às estradas regionais e às estradas nacionais desclassificadas, são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

2 – Para a rede rodoviária municipal prevista estabelecem-se as seguintes áreas de proteção, para um e outro lado do eixo:

- a) Para a rede coletora, uma área com a largura de 50 metros até à aprovação do estudo prévio e de 20 metros nas fases de projeto e execução e na rede já concluída;
- b) Para a rede distribuidora principal, uma área com a largura de 25 metros até à aprovação do estudo prévio e de 10 metros nas fases de projeto e execução e na rede já concluída.

3 – Nas áreas de proteção referidas no número anterior, pode a Câmara Municipal estabelecer condicionamentos a qualquer intervenção que impossibilite ou torne mais onerosa a execução das vias previstas.

Artigo 126.º

Condições técnicas de dimensionamento da rede viária

A rede rodoviária da responsabilidade municipal, salvo situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do Anexo II ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II

Rede ferroviária

Artigo 127.º

Caracterização

A rede ferroviária corresponde à infraestrutura da Linha do Norte e às infraestruturas previstas para a rede de Alta Velocidade e sistema do Metro Mondego.

Artigo 128.º

Áreas de proteção

1 – As áreas de proteção *non aedificandi* aplicáveis à linha do Norte são as estabelecidas na lei.

2 – Para a infraestrutura ferroviária da rede de alta velocidade prevista no presente plano, e enquanto não estiver aprovado o respetivo projeto de execução, estabelece-se uma área de proteção, para um e outro lado do eixo, com a largura de 200 metros, na qual ficam sujeitos a parecer da entidade responsável pela infraestrutura os seguintes atos e atividades

- a) Operações de loteamento;
- b) Construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações;
- c) Instalação de explorações ou ampliação das já existentes;
- d) Alterações importantes, por meio de aterros ou escavações, à configuração geral do terreno;
- e) Derrube de árvores em maciço, com qualquer área;
- f) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

3 – Para a infraestrutura ferroviária relativa ao Sistema do Metro Mondego estabelecem-se as seguintes áreas e condições de proteção:

- a) Uma área com a largura de 50 metros para cada um dos lados do eixo, até à aprovação do estudo prévio;
- b) Uma área com a largura de 20 metros para cada um dos lados do eixo, até à aprovação do projeto de execução;
- c) Uma área com a largura de 7 metros para cada um dos lados do eixo, após a aprovação do projeto de execução e exploração da infraestrutura, devendo ser respeitadas as condições previstas nos projetos de execução, incluindo as integrações funcionais.

4 – Nas áreas de proteção referidas no número anterior qualquer intervenção fica sujeita a parecer da entidade responsável pela infraestrutura do Sistema do Metro Mondego.

CAPÍTULO III

Rede de mobilidade suave

Artigo 129.º

Objetivo

A rede de mobilidade suave tem como objetivo promover a opção pelos modos suaves, com especial destaque para os modos pedonal e ciclável, devendo garantir o acesso aos principais geradores de viagens, tais como interfaces de transportes, equipamentos de utilização coletiva, zonas de comércio e de serviços e zonas habitacionais densas.

Artigo 130.º

Planeamento

Os planos de urbanização e de pormenor, as unidades de execução e as operações de loteamento devem prever:

- a) Percursos em modos suaves na sua área de intervenção, de forma a promover a boa ligação aos principais geradores de viagens, com indicação do tipo de segregação proposta em relação à circulação de veículos motorizados;

b) A continuidade da rede de mobilidade suave, ao nível pedonal e ciclável, sempre que esta última se justifique, otimizando a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis propostos, as respetivas redes envolventes e os transportes públicos.

TÍTULO VIII

Estacionamento

Artigo 131.º

Princípios gerais

1 – As operações urbanísticas devem prever áreas destinadas ao estacionamento de veículos, designadamente automóveis, para uso privado, e garantir, nas condições definidas no presente regulamento, a criação de áreas para estacionamento de uso público.

2 – 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 artigo seguinte, sem prejuízo do estabelecido em Regulamento Municipal, designadamente sobre as suas condições de concretização.

3 – A localização de estacionamento em garagem ao nível de rés-do-chão nas fachadas adjacentes à via pública apenas será permitida nos casos em que por razões técnicas e económicas não se mostre viável outra solução.

Artigo 132.º

Índices de estacionamento

1 – Para a aplicação dos índices de estacionamento, o território municipal é subdividido em cinco zonas, identificadas no Anexo III a este Regulamento, diferenciadas pelo nível de estacionamento exigido.

2 – Para as zonas referidas no número anterior são aplicados os índices de estacionamento definidos nos Anexos IV e V a este Regulamento, exceto nos casos previstos no artigo 133.º

3 – Os índices de estacionamento definidos no anexo IV correspondem a índices para zonas de nível mínimo.

4 – Os índices de estacionamento definidos no anexo V correspondem a índices para zonas de nível máximo de restrição.

5 – Para as zonas de nível elevado, médio e moderado de restrição de estacionamento multiplicam-se os índices definidos no Anexo V pelos fatores 1,25, 1,50 e 1,75, respetivamente.

6 – No caso de operações de loteamento em que não estejam definidas as tipologias ou usos específicos, de acordo com os Anexos IV e V, 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.

7 – Para usos não especificados nos anexos IV e V, a contabilização do número de lugares de estacionamento deve ter como referência os valores para usos similares indicados naqueles anexos, tendo 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.

Artigo 133.º

Casos especiais de aplicação dos índices

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:

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 edifica-

dos 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;

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.

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.

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.

TÍTULO IX

Execução e Programação do Plano

CAPÍTULO I

Execução do plano

Artigo 134.º

Execução em solo urbano

1 – Em solo urbano a execução do PDMC processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 – Excetuam-se do disposto do número anterior as situações para as quais a Câmara Municipal venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de planos de urbanização e de pormenor, unidades de execução ou programas de ação territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 135.º

[Revogado]

Artigo 136.º

Incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal

1 – É estabelecido um sistema de incentivos a operações urbanísticas que apresentem interesse municipal, a desenvolver através de regulamento municipal.

2 – A avaliação das operações urbanísticas deve ponderar o respetivo interesse para o município à luz dos objetivos do PDMC e da concretização de políticas de qualificação e valorização do ambiente urbano, de acordo com os seguintes critérios:

- 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 o domínio municipal, nomeadamente para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

3 – Os incentivos referidos no n.º 1 podem traduzir-se em:

- a) Redução nas taxas pela realização de operações urbanísticas;
- b) Atribuição de créditos de construção, utilizáveis nessas operações e transacionáveis.

4 – O valor dos créditos de construção é estabelecido em m² de superfície de pavimento.

5 – Os créditos de construção podem ser utilizados nas operações urbanísticas que lhes dão origem ou em outras operações que sejam realizadas nas áreas centrais C2 e C3 e nos espaços habitacionais.

6 – Os créditos de construção, quando utilizados em operações distintas daquelas que lhes 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 concretizada.

Artigo 137.º

Política municipal de habitação

As operações urbanísticas para fins habitacionais devem prever fogos destinados a habitação a custos controlados ou a renda condicionada, sempre que as mesmas ultrapassem a dimensão a definir em regulamento municipal e na proporção e tipologias a fixar pelo mesmo.

Artigo 138.º

Política de reabilitação urbana

A Câmara Municipal, tendo por objetivo formas de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, pode, para além das áreas de reabilitação urbana já aprovadas e identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, promover a delimitação de outras áreas de reabilitação urbana.

CAPÍTULO II

Programação do plano

Artigo 139.º

Programação estratégica

1 – A programação estratégica de execução do PDMC será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2 – No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização, privilegiando as seguintes intervenções:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;

b) As de consolidação e reabilitação urbana;

c) As de proteção e valorização da estrutura verde e ou ecológica urbana;

d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;

e) As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja necessária a oferta de solo, seja por força da procura verificada ou por razões de controlo do mercado de solos;

f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 140.º

Programação operacional

1 – A programação operacional consiste no estabelecimento pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizada pelo PDMC e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:

a) Objetivos e programa de intervenção;

b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;

c) Formas de execução, com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou aplicar e programação temporal.

2 – A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

a) Programa de ação territorial;

b) Plano de urbanização;

c) Plano de pormenor;

d) Unidades de execução.

CAPÍTULO III

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 141.º

Parâmetros de dimensionamento

1 – Os projetos de loteamento e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacte relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos.

2 – Os parâmetros de dimensionamento das áreas referidas no número anterior assumem os seguintes valores mínimos:

a) Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos:

i) 0,55 m² por m² de superfície de pavimento exceto na situação prevista na subalínea seguinte;

ii) 0,35 m² por m² de superfície de pavimento quando o tipo de ocupação for indústria e ou armazéns.

b) Áreas para infraestruturas:

i) Estacionamento de acordo com os valores definidos no Título VIII do presente Regulamento

ii) Arruamentos de acordo com os valores do Anexo VI, a este Regulamento.

3 – Quando os projetos de loteamento e as operações urbanísticas referidas no n.º 1 integrem novas vias coletoras ou distribuidoras principais, as áreas a elas destinadas serão contabilizadas para efeitos da alínea a) do número anterior.

4 – Excetuam-se do disposto no n.º 2, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município nos termos definidos em regulamento municipal, as seguintes situações:

a) O prédio a lotear já estar servido pelas infraestruturas a que se refere a alíneas b) do n.º 2 do presente artigo;

b) Não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público no referido prédio.

CAPÍTULO IV

Crítérios de perequação

Artigo 142.º

Âmbito

1 – O princípio de perequação compensatória a que se refere o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aplica-se de forma direta:

a) No âmbito da execução das UOPG definidas no PDMC;

b) Nas áreas a sujeitar a plano de pormenor ou unidades de execução, mesmo que não delimitadas no PDMC como tal.

2 – A Câmara Municipal pode, ainda, em regulamento municipal instituir um fator de equidade através de mecanismos de perequação indireta para as situações de licenciamento ou admissão de comunicação prévia assistemático e individualizado em solo urbano.

Artigo 143.º

Mecanismos de perequação

1 – Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e unidades de execução referidos no n.º 1 do artigo anterior são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 – Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de urbanização ou de pormenor, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente plano.

3 – No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, são:

a) O valor do índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de edificabilidade estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;

b) O valor da cedência média é de 0,55 m² por m² de superfície de pavimento.

Artigo 144.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1 – É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

2 – Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município uma área com a possibilidade construtiva em excesso.

3 – Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário deverá ser compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 – Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à correspondente cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

5 – A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 145.º

Identificação e delimitação

1 – As UOPG, identificadas no Anexo VII a este Regulamento e delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do PDMC no seu âmbito territorial.

2 – As UOPG podem ser ajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.

Artigo 146.º

Objetivos

Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do município;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o município;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

TÍTULO X

Disposições finais

Artigo 147.º

Acertos e ajustamentos

1 – No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso de solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 – Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG podem não aceitar estritamente os limites definidos na Planta de Ordenamento para as diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face a mudança de escala, limites cadastrais, aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou adequação aos objetivos programáticos definidos no PDMC para cada uma das UOPG.

3 – Os planos de urbanização e de pormenor que concretizarem as UOPG podem ainda estabelecer uma diferente qualificação do solo com os fundamentos referidos no número anterior e ainda com base numa melhor ponderação da solução territorial ou urbanística por eles efetuada.

Artigo 148.º

Regularização da atividade pecuária

A atividade pecuária existente à data da aprovação do PDMC, nomeadamente em solo urbano, que não garanta os necessários requisitos legais de funcionamento pode ser regularizada, podendo as instalações ser alteradas e ou ampliadas com vista a melhorar as condições de salubridade, sanidade e bem-estar animal.

Artigo 149.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 150.º

Omissões

A qualquer situação não prevista no presente Regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 151.º

Entrada em vigor

A revisão do PDMC entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

**CrITÉrios de Salvaguarda das Superfícies Limitativas de Obstáculos
para o Aeródromo Municipal Bissaya Barreto**

1 – Objetivo

O objetivo da servidão é a obtenção de um nível adequado de segurança, eficiência e regularidade nas operações das aeronaves na vizinhança imediata dos aeródromos relacionadas com a aterragem e a descolagem, bem como a proteção e segurança de pessoas e bens à superfície nessas mesmas áreas.

As características geométricas adiante expostas correspondem a parâmetros gerais, pelo que os valores definidos serão aqueles que resultem da aplicação do diploma legal específico que constituirá individualmente, a servidão aeronáutica particular da infraestrutura.

Não estando publicada qualquer servidão particular do Aeródromo Municipal Bissaya Barreto, e enquanto tal situação se mantiver, deverão ser cumpridos os condicionamentos a seguir definidos, com vista à salvaguarda das superfícies limitativas de obstáculos do referido aeródromo, tendo em atenção o objetivo atrás referido.

2 – Legislação a considerar

Lei n.º 2078, de 11 de junho de 1955;

Decreto-Lei n.º 45986, de 22 de outubro de 1964;

Decreto-Lei n.º 181/70, de 28 de abril;

Decreto-Lei n.º 45987, de 22 de outubro de 1994;

Decreto-Lei n.º 186/2007, de 10 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2010, de 31 de maio

Anexo 14 à Convenção da Avaliação Civil Internacional (ICAO).

3 – Coordenadas e cotas absolutas da extremidade da pista (incluindo um prolongamento de 185 metros para Sul):

Extremo Norte: M = – 28.997,77

P = + 54.966,01

N = 165 metros.

Extremo Sul: M = – 28.502,12

P = + 53.975,26

N = 178 metros.

Notas:

a) Coordenadas retangulares referidas ao ponto central (Sistema Hayford-Gauss);

b) N – Cota absoluta;

c) Nos cálculos a seguir apresentados onde for referido a soleira da pista deverão ser considerados os dados relativos à extremidade da pista.

4 – Classificação da pista

a) Código de referência: 2C

b) Tipo de aproximação: Instrumentos de não-precisão.

5 – Áreas e superfícies a considerar

As áreas e as superfícies limitativas de obstáculos destinadas à salvaguarda da segurança de pessoas e bens à superfície bem como à segurança, eficiência e regularidade das operações, são as seguintes:

Áreas de maior risco estatístico de acidentes;

Áreas e superfícies de aproximação e descolagem;

Superfície horizontal interior;

Superfície cónica;

Superfície de transição;

Superfície de proteção às rádio ajudas.

As superfícies limitativas de obstáculos definem os limites até onde qualquer construção ou objeto se poderá projetar no espaço.

As características geométricas são as que se indicam a seguir:

5.1 – Área de maior risco estatístico de acidente (Zona 1)

Esta área, com a largura de 300 metros, é simétrica em relação ao eixo da pista e seu prolongamento e estende-se por 1000 metros para além de cada extremidade da pista.

5.2 – Áreas e superfícies de aproximação e de descolagem (Zona 2)

As áreas de aproximação e descolagem correspondem em planta à projeção horizontal das superfícies de aproximação e descolagem e os seus limites são os seguintes:

Um bordo interior de 150 metros de comprimento, perpendicular ao eixo da pista e simétrico em relação a este, situado a uma distância de 60 metros medida horizontalmente a partir da soleira para o exterior;

Dois lados que divergem 15 % a partir dos extremos do bordo interior;

Um bordo exterior com 900 metros, paralelo ao bordo interior e dele distante 2 500 metros.

As superfícies de aproximação e descolagem são planos com uma inclinação, a partir da horizontal, medida para o exterior em sentido ascendente; por ser a mais restritiva, a superfície considerada é a de aproximação, com uma inclinação máxima de 3,33 % (1/30). O limite inferior das superfícies de aproximação e de descolagem é um segmento de reta horizontal contido no plano vertical que passa pelo bordo interior das áreas de aproximação e descolagem – com a cota de soleira.

5.3 – Superfície horizontal interior (Zona 3)

A superfície horizontal interior está contida num plano horizontal, situado à cota absoluta de 216 metros (correspondente à soma da média das altitudes das soleiras da pista mais 45 metros) e é limitada em planta por duas semicircunferências, dois arcos de circunferência de 3 500 metros de raio unidas pelos respetivos segmentos tangentes; os centros dos arcos de circunferência situam-se nas intersecções do prolongamento do eixo da pista com os bordos interiores das áreas de aproximação e descolagem.

5.4 – Superfície cónica (Zona 4)

A superfície cónica estende-se a partir da periferia da superfície horizontal interior com uma inclinação ascendente para o exterior de 5 %, até atingir a altitude de 60 metros acima da superfície horizontal interior.

5.5 – Superfície de transição (Zona 5)

Conjunto de superfícies planas que se estendem, a partir dos bordos da faixa paralelos ao eixo da pista e dos lados das superfícies de aproximação e de descolagem, com uma inclinação ascendente e para o exterior de 20 % (1/5), até à intersecção com a superfície horizontal interior.

As cotas dos bordos interiores destas superfícies deverão ser:

a) ao longo dos lados das superfícies de aproximação e descolagem – igual à cota destas superfícies em cada ponto;

b) ao longo de duas linhas paralelas ao eixo da pista (e respetivos prolongamentos de 60 metros para além de cada extremidade da pista), simétricas em relação a esse eixo e distantes de 150 metros entre si: igual em cada ponto à cota absoluta do ponto mais próximo do eixo da pista ou seu prolongamento.

5.6 – Superfície de proteção das rádio ajudas (Zona 6 – setores A e B)

Radiofarol a considerar: NDB.

Localização: M = – 28.965,53;

P = + 54.567,36;

Cota da base (estimada): 170 metros.

Condicionamentos:

a) Setor A (zona primária), abrangendo os terrenos situados no interior de uma circunferência de 60 metros de raio com centro no NDB: Proibida a construção.

b) Setor B (zona secundária), abrangendo os terrenos confinantes com o setor A e delimitado exteriormente por uma circunferência de 300 metros de raio com centro no NDB: é viável a existência de construções desde que os obstáculos deles resultantes não ultrapassem uma superfície limitativa de obstáculos que se eleva a partir do limite exterior do setor A, considerando-se este limite a cota absoluta de 170 metros. A inclinação dessa superfície limitativa é de 1 % para os obstáculos contendo superfícies metálicas e de 2 % para todos os restantes obstáculos.

5.6.1 – Caso particular de avaliação de obstáculos (Linhas aéreas)

a) Linhas de transporte de Energia Elétrica:

Em relação às linhas aéreas de eletricidade há que considerar superfícies de desobstrução específicas. Estas superfícies são paralelas às acima discriminadas e situam-se abaixo delas a uma distância medida na vertical no topo dos postes de suporte de:

1 – Para linhas de baixa tensão: 10 metros;

2 – Para linhas de média tensão: 15 metros;

3 – Para linhas de alta tensão: 25 metros.

b) Outras linhas aéreas:

Deverão ter um tratamento semelhante às linhas de baixa tensão.

A sinalização aeronáutica destas linhas aéreas deverá respeitar a Circulação de Informação Aeronáutica (CIA) n.º 10/03 de 6 de maio.

Notas:

a) Na área de maior risco estatístico de acidentes é proibida a construção de escolas, hospitais, recintos desportivos, casas de repouso, centros de saúde, e de edifícios de habitação ou quaisquer outros desde que motivem a aglomeração de pessoas no seu interior ou vizinhança, à exceção dos relacionados com o funcionamento do aeródromo, ou salvo quando o cálculo das superfícies de transição e superfícies de aproximação e de descolagem e da proteção das rádio ajudas indiquem a existências de alturas disponíveis para ocupação.

b) Quaisquer trabalhos ou atividades a desenvolver nas áreas atrás definidas e que possam conduzir à criação de obstáculos ou comprometam a segurança do voo das aeronaves, o normal funcionamento do aeródromo ou a eficiência das instalações deverão atender ao disposto na Circular de Informação Aeronáutica (CIA n.º 17/10) de 25 de maio) e serem previamente coordenadas com o Diretor do Aeródromo, de acordo com o ponto 4.1.2. da mesma CIA.

c) Na área de aplicação do presente anexo deverão ser respeitadas as regras de sinalização previstas na Circular de Informação Aeronáutica (CIA n.º 10/03) de 6 de maio;

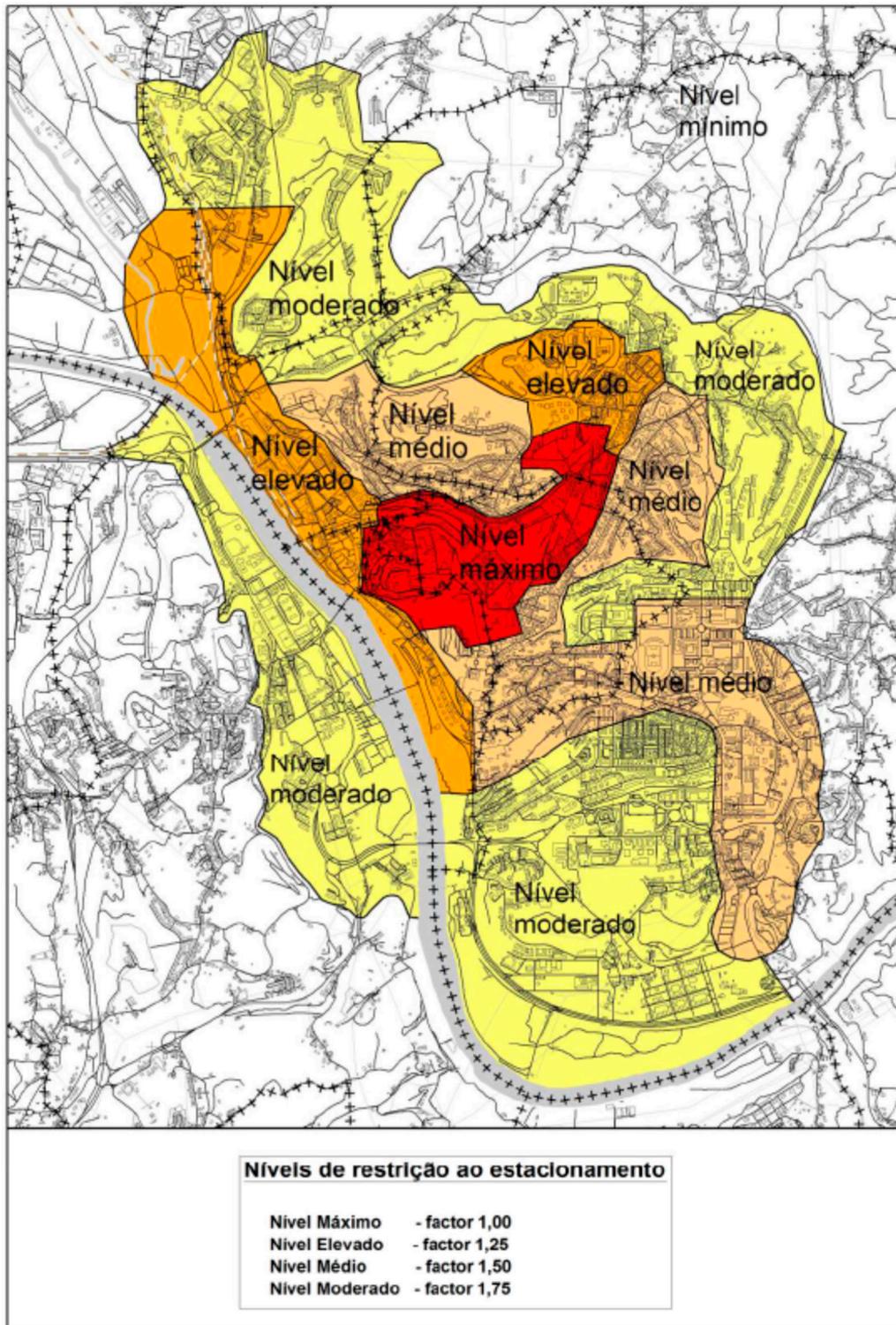
d) Em casos excecionais devidamente ponderados nos seus aspetos técnicos, a criação eventual de obstáculos que penetrem as respetivas superfícies limitativas descritas, deverá depender de um estudo aeronáutico específico do Instituto Nacional de Aviação Civil ou entidade que lhe suceder.

ANEXO II**Características Físicas e Operacionais da Rede Rodoviária Municipal**

Características físicas e operacionais	Rede coletora	Rede distribuidora principal
Características físicas		
N.º mínimo de vias		
1 sentido	2	1
2 sentidos	2 x 2	2 x 1
Separação física dos sentidos de circulação	Obrigatório, salvo se impraticável	Facultativa
Largura mínima das vias (m)	3,50	3,25
Largura mínima dos passeios (m)	2,25	2,25
Acessos a prédios marginantes	Interdito	Livre
Estacionamento	Interdito	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via
Cargas e descargas	Interditas	Reguladas
Transportes coletivos		
Corredores BUS	Permitido	Permitido
Paragens	Sítio próprio	Preferencialmente em sítio próprio
Circulação pedonal e velocípedes	Segregada	Preferencialmente segregada

ANEXO III

Zonamento para Aplicação de Índices de Estacionamento



ANEXO IV

Índices de Estacionamento para Zonas de Nível Mínimo de Estacionamento

Usos		Oferta Normal de Estacionamento	Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)	(mínimo)	
Residencial ou equiparado				
Habitacões T3 ou superior	Lugar/fogo	2,5	33,3 %	
Habitacões inferiores a T3	Lugar/fogo	1,5		
Serviços				
<= 2.500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	4	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
> 2.500 m ² Sp.	Lugar/100 m ² Sp.	3		
Comercial				
Retalhista < 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp.	3,5	80 %	10 m ² /100 m ² Sp. com um mínimo de 50 m ²
Shopping/Centro Comercial	Lugar/100 m ² Sp	4		
Grossista e hipermercados ou retalhista ≥ 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp.	3		
Industrial ou equiparado				
Indústria	Lugar/100 m ² Sp.	2,5	20 %	5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 70 m ²
Salas de uso público				
Sala com pista de dança	Lugar/100 m ² área pública	12	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Cinemas	Lugar/cadeira	0,3		
Teatros/Salas de Espetáculos/Equipamentos desportivos	Lugar/cadeira	0,35		
Museus/Galerias	Lugar/100 m ² Sp.	4		
Bibliotecas	Lugar/100 m ² Sp.	4		
Hotelaria				
Estabelecimentos hoteleiros de 4/5 estrelas	Lugar/unidade de alojamento	1,25	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 140 m ² + 1 autocarro se >50 unidades de alojamento, para largada /tomada de passageiros
Estabelecimentos hoteleiros inferiores a 4 estrelas e equiparados	Lugar/unidade de alojamento	1		

Usos		Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)		(mínimo)	
Restauração					
Restaurante	Lugar/100 m ² área pública	25		80 %	10 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 20 m ²
Bar/café					
Equipamentos para prestação de Serviços de Saúde					
Hospitais	Lugar/cama e por consultório	2		80 %	5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 50 m ²
Clínicas e centros de saúde	Lugar/consultório e por cama	2			
Equipamentos de ensino/Formação profissional					
Superior/Formação profissional	Lugar/estudante ou formando	0,3		50 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Secundário e básico	Lugar/estudante	0,1			
Primário e pré-primário	Lugar/sala de aula	1			

Sp – Superfície de pavimento

ANEXO V

Índices de Estacionamento para Zonas Nível Máximo de Restrição de Estacionamento

Usos		Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)	(máximo)	(mínimo)	
Residencial ou equiparado					
Habitacões T3 ou superior	Lugar/fogo	1,25	1,75	33,3 %	
Habitacões inferiores a T3	Lugar/fogo	0,75	1,50		
Serviços					
<= 2.500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	1,5	2	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
> 2.500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	1	1,5		

Usos		Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)	(máximo)	(mínimo)	
Comercial					
Retalhista < 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	1	1,75	80 %	10 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 50 m ²
Shopping/Centro Comercial	Lugar/100 m ² Sp		2		
Grossista e hipermercados ou retalhista ≥ 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp		1,5		
Industrial ou equiparado					
Indústria	Lugar/100 m ² Sp	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Salas de uso público					
Sala com pista de dança	Lugar/100 m ² área pública	3	6	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Cinemas	Lugar/cadeira	0,08	0,15		
Teatros/Salas de Espetáculos/Equipamentos desportivos	Lugar/cadeira	0,15	0,25		
Museus/Galerias	Lugar/100 m ² Sp.	1	2		
Bibliotecas	Lugar/100 m ² Sp.	0,75	1,5		
Hotelaria					
Estabelecimentos hoteleiros de 4/5 estrelas	Lugar/unidade de alojamento	0,6	1,25	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 140 m ² + 1 autocarro se >50 unidades de alojamento para largada/tomada de passageiros
Estabelecimentos hoteleiros inferiores a 4 estrelas e equiparados	Lugar/unidade de alojamento	0,5	1		
Restauração					
Restaurante	Lugar/100 m ² área pública	6	12	80 %	10 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 20 m ²
Bar/café					
Equipamentos para prestação de Serviços de Saúde					
Hospitais	Lugar/cama e por consultório	0,7	1	80 %	5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 50 m ²
Clínicas e centros de saúde	Lugar/consultório e por cama	0,7	1		

Usos	Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
	(mínimo)	(máximo)	(mínimo)	
Equipamentos de ensino/ Formação profissional				
Superior/ Formação profissional	Lugar/estudante ou formando	0,08	0,15	50 % 2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Secundário e básico	Lugar/estudante	0,03	0,05	
Primário e pré-primário	Lugar/sala de aula	0,25	0,5	

Sp – superfície de pavimento

n. a. – não aplicável

ANEXO VI
Parâmetros Mínimos de Dimensionamento de Infraestruturas Viárias

Tipos de ocupação	Valores
Habitação (Sp habitação > 80 % Sp total)	Perfil tipo \geq 9,90 m Faixa de Rodagem = 5,50 m Passeio = 2,20 m (x 2) Estacionamento = [(2,20 m (x 2))(opcional) Caldeiras para árvores = [(1,00 m) (x 2)] (opcional)
Habitação (se Sp habitação < 80 % Sp de comércio, serviços, indústria e ou armazéns)	Perfil tipo \geq 12,50 m Faixa de Rodagem = 6,50 m Passeio = 3,00 m (x 2) Estacionamento = [(2,50 m (x 2))(opcional) Caldeiras para árvores = [(1,00 m) (x 2)] (opcional)
Indústria e ou armazéns (Sp indústria e ou armazéns > 80 % total)	Perfil tipo \geq 13,50 m Faixa de Rodagem = 7,50 m Passeio = 3,00 m (x 2) Estacionamento = [(2,5 m (x 2))(opcional) Caldeiras para árvores = [(1,00 m) (x 2)] (opcional)

ANEXO VII
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
UOPG 1 – Cidade de Coimbra
1 – Objetivos programáticos:

a) Concretizar e desenvolver para a área da Cidade de Coimbra a política de ordenamento do território consagrada no Plano Diretor Municipal, nomeadamente:

i) O sistema de circulação, estacionamento e transportes decorrente das propostas contidas no estudo “Organização do Sistema de Transportes de Coimbra”, e onde se destaca o papel relevante da linha de metro ligeiro de superfície;

ii) A estrutura verde urbana, que se pretende de características contínuas garantindo o envolvimento geral da cidade e que deverá desenvolver a estrutura concelhia e regional, ficando essas áreas ligadas através de uma rede de caminhos pedonais e ciclovias;

iii) A localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, empresariais, bem como a delimitação das áreas a recuperar ou reconverter;

iv) A criação de mecanismos de controlo da dinâmica imobiliária e atitude perante os prédios devolutos e a excessiva terciarização dos bairros residenciais;

v) Orientação para uma política de solos, tanto públicos, como privados;

vi) Medidas mitigadoras da transformação clandestina do território;

vii) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;

b) Deverá ainda:

- i) Definir zonas de intervenção urbanística prioritária;
- ii) Interiorizar a realização de intervenções de qualificação do espaço público e reabilitação urbana;
- iii) Redimensionar as redes básicas de infraestruturas e de equipamentos coletivos complementares, em resposta às novas solicitações sociais e funcionais;
- iv) Articular/relacionar as duas margens do rio com a ampliação do conceito de “área central” da cidade;
- v) Considerar a permanência de diferentes graus de consolidação no tecido urbano que carecem de soluções urbanísticas adequadas;
- vi) Assumir a importância da recuperação do edificado, relativamente à construção nova, corrigir assimetrias e contrariar a desertificação;
- vii) Requalificar e valorizar os bairros camarários e de índole cooperativa;
- viii) Apoiar a construção de habitação própria;
- ix) Criar mecanismos de cedência, em espécie, de fogos construídos, assim como a construção de fogos a custos controlados;
- x) Conferir flexibilidade quanto à natureza e localização de atividades produtivas, garantindo adaptação às oscilações das tendências de investimento sem comprometer os equilíbrios funcional e ambiental do território;
- xi) Prever a transformação e renovação de áreas e edifícios com usos desadequados;
- xii) Promover modelos para a recuperação e revitalização das áreas históricas, nomeadamente, a Alta, a Baixa e Santa Clara.

2 – Parâmetros urbanísticos:

São adotados como parâmetros urbanísticos de referência, os parâmetros definidos pelo presente Regulamento para as diferentes categorias e subcategorias de solo que integram esta UOPG.

3 – Forma de execução:

Plano de Urbanização.

UOPG 2-Lordemão

1 – Objetivos programáticos:

- a) Concretizar e desenvolver a política de ordenamento do território consagrada no Plano Diretor Municipal, para a área;
- b) Articular-se com o “Anel da Pedrulha”, via pertencente à estrutura viária definida no PDM e no estudo “Organização do Sistema de Transportes de Coimbra”, elaborado no âmbito do processo de revisão do PDM;
- c) Reforçar as relações urbanas entre o Bairro do Ingote/Monte Formoso e Lordemão, designadamente pela presença de grandes equipamentos: ARCA e o Instituto Educativo de Lordemão (conferindo, por exemplo, maior densidade construtiva ao longo deste eixo);
- d) Salvar as condições ambientais designadamente a minimização dos impactes na Ribeira de Coselhas, por força da necessária impermeabilização das novas áreas a urbanizar:

2 – Parâmetros urbanísticos:

São adotados como parâmetros urbanísticos de referência os parâmetros definidos pelo presente Regulamento para as diferentes categorias e subcategorias de solo que integram esta UOPG.

3 – Forma de execução:

Plano de pormenor, unidades de execução e ou operações urbanísticas previstas no regime jurídico da urbanização e edificação.

UOPG 3 – Entrada Poente e Nova Estação Central de Coimbra

1 – Objetivos programáticos:

a) Considerar a situação de “pórtico” como referência de entrada na Cidade pelo seu lado Norte e Poente;

b) Promover a articulação com a cidade, designadamente com o Choupal, EN 111-1/Campos do Bolão, Loreto/Pedrulha, Monte Formoso/R. do Padrão/Av. Fernão de Magalhães e Estrada de Coselhas/Rua de Aveiro;

c) Promover o reforço das continuidades naturais e ambientais, designadamente linhas de água e de drenagem natural, Leito Periférico Direito, Vale de Coselhas e Choupal;

d) Promover a articulação com os estudos e compromissos existentes, designadamente, retificação do IC2 e nova ponte sobre o Mondego, traçado do Metro Ligeiro do Mondego e possibilidade de sua expansão para Norte;

e) Localizar uma gare intermodal que associe e articule os diferentes modos de transporte ferroviário, designadamente Metro Ligeiro, RAVE, Linha do Norte, rodoviário, nomeadamente, transportes urbanos, suburbanos e expresso, táxis e privados, e tipos de uso, nomeadamente, passageiros e pequenas cargas de mercadorias;

f) Promover outros usos, desde que complementares ou associados funcionalmente à gare intermodal, designadamente comércio e serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e habitação;

g) Localizar um pavilhão multiúso com uma capacidade próxima dos 5000 lugares sentados;

h) Promover estacionamento com características de “park&ride”;

i) Promover acessibilidades adequadas, nomeadamente, infraestruturas viárias, como o “Anel da Pedrulha”, a EN 111-1 e reformulação da “Casa do Sal”;

j) Considerar como cota mínima de projeto a cota de 15,20 metros, de acordo com as indicações do Ministério do Ambiente/Instituto da Água;

k) Articular-se com a UOPG 1.

2 – Parâmetros urbanísticos:

a) Índice de edificabilidade de 0,3;

b) Índice de impermeabilização de 0,4.

3 – Forma de execução:

Plano de Urbanização.

UOPG 4 – Estaco e zona envolvente

1 – Objetivos programáticos:

a) Ter em consideração o “ramo oeste do Anel da Pedrulha”;

b) Considerar os compromissos existentes (projetos aprovados e obras em curso);

c) Prever a extensão, para norte, da linha do Metro Ligeiro de Superfície;

d) Promover o alargamento do conceito de “zona industrial” para “atividade empresarial” (flexibilização de usos compatíveis);

e) Recuperar e renovar o núcleo edificado existente;

f) Criar espaços verdes de proteção entre o uso empresarial e o habitacional;

g) Potenciar os pontos de vista de grande interesse, na direção dos Campos do Mondego.

2 – Parâmetros urbanísticos:

a) Índice de edificabilidade de 0,5;

b) Cércea máxima das construções industriais de 9 m;

c) Número máximo de pisos para edifícios habitacionais, atividade empresarial e equipamentos de 3.

3 – Forma de execução:

Plano de Pormenor e ou unidades de execução.

UOPG 5 – Parque Empresarial de Coimbra Norte

1 – Objetivos programáticos:

a) Garantir a articulação com a envolvente, nomeadamente com a zona industrial de Torre de Vilela a sul do IP3;

b) Considerar a eventual passagem, na área do Plano, da variante Norte ao IC2, na direção Norte-Sul, assim como a transformação do IP3 em autoestrada;

c) Respeitar as preexistências e compromissos urbanísticos;

d) Considerar o alargamento do conceito de zona industrial a outros usos compatíveis, designadamente atividades empresariais, equipamentos e terciário;

e) Criar espaços verdes de proteção entre o uso empresarial/industrial e o habitacional.

2 – Parâmetros urbanísticos:

a) Índice de edificabilidade de 0,40;

b) Cércea máxima de 9,0 m para instalações industriais e número máximo de pisos de 3 para os edifícios destinados a outras funções, sem prejuízo de serem previstas exceções devidamente justificadas, em termos regulamentares.

3 – Forma de execução:

Plano de Pormenor e ou unidades de execução.

UOPG 6 – Fonte do Bispo

1 – Objetivos programáticos:

a) Articular-se com o projeto da Avenida da Lousã;

b) Articular-se com o projeto do metro ligeiro do Mondego e a paragem que está programada para a área objeto do plano;

c) Respeitar a linha de água existente, parcialmente enterrada e designada por Vala da Arregaça;

d) Respeitar o conjunto edificado existente do século XVIII, na Rua Sanches da Gama, e que inclui um pórtico sobre a rua;

e) Manter, eventualmente em moldes diferentes dos atuais, as funções desportivas desenvolvidas pelo União de Coimbra, reconhecidas como uma mais-valia para a zona, designadamente para os escalões etários mais jovens;

f) Articular a solução urbanística com a envolvente, designadamente através de uma volumetria equilibrada;

g) Indicar os mecanismos executórios do plano, designadamente através da perequação compensatória e justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da solução.

2 – Parâmetros urbanísticos:

São adotados como parâmetros urbanísticos de referência os parâmetros definidos pelo presente Regulamento para as diferentes categorias e subcategorias de solo que integram esta UOPG.

3 – Forma de execução:

Plano de Pormenor e ou unidades de execução.

UOPG 7 – Plataforma logística de Coimbra

1 – Objetivo estratégico:

Promover uma estratégia de desenvolvimento local e regional, que assente numa lógica de complementaridade e especialização logística, garanta uma oferta integrada e abrangente de condições e serviços, assegurando um incremento significativo da capacidade de atrair e fixar atividades, empresas, investimento e emprego.

2 – Objetivos programáticos:

O desenho da plataforma deverá garantir uma oferta diversificada de serviços e espaços, nomeadamente:

a) Armazéns modulares e integrais – estruturas de armazéns para empresas que necessitem de pequenos espaços;

b) Área logística multifuncional – área para o desenvolvimento de estruturas à medida das necessidades do cliente;

c) Centro de serviços – destinado à fixação de empresas de serviços de apoio à comunidade logística e portuária;

d) Área intermodal – destinada à criação de uma plataforma ferroviária para ações de transporte intermodal e serviços relacionados;

e) Área complementar – destinada à fixação de indústrias em geral, sem diferenciação, suportando a vocação de parque industrial.

3 – Parâmetros urbanísticos:

a) Índice volumétrico de 5 m³/m²;

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

4 – Forma de execução:

Plano de urbanização.

5 – Medidas supletivas:

Até à execução da UOPG são permitidas atividades agrícolas, pecuárias e florestais, bem como construções de apoio àquelas atividades e instalações pecuárias, as quais devem observar os parâmetros máximos de edificabilidade definidos nos artigos 68.º e 69.º do presente Regulamento, respetivamente.

UOPG 8 – Área empresarial de Andorinha

1 – Objetivo estratégico:

Aumentar a atratividade e competitividade de Coimbra, dotando a zona noroeste do município de um polo de localização empresarial como fator de desenvolvimento local.

2 – Objetivos programáticos:

- a) Acolher atividades industriais e empresariais e outras funções complementares;
- b) Possibilitar a instalação de serviços de apoio às empresas e utilizadores;
- c) Promover a integração paisagística e ambiental desta área com a envolvente urbana e rural.

3 – Usos e parâmetros urbanísticos:

- a) Usos: os identificados nos números 1 a 3 do artigo 100.º do presente Regulamento;
- b) Parâmetros de edificabilidade:
 - i) Índice de edificabilidade de 0,50;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;
 - iii) Altura da edificação de 12,5 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas.

4 – Forma de execução:

Plano de pormenor com efeitos registais

5 – Medidas supletivas:

Até à execução da UPOG apenas são permitidas atividades agrícolas, pecuárias e florestais, bem como construções de apoio àquelas atividades e instalações pecuárias, as quais devem observar os parâmetros máximos de edificabilidade definidos nos artigos 68.º e 69.º do presente Regulamento, respetivamente.

618256812