CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Unidade de Execução 7 Fontes

RELATÓRIO de PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA



AGOSTO 2026

Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial
Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos

FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

Título	**Proposta de Delimitação da Unidade de Execução das 7 Fontes** **Relatório da Participação Pública**
Descrição	Apresenta a forma como decorreu o processo da participação pública da Unidade de Execução "7 Fontes" e sintetiza as sugestões/observações apresentadas e respetiva análise.
Serviço	Departamento Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial I Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos
Data do documento	Novembro de 2025, atualizado Ago/2026
Coordenação	Rui Campino, Arquiteto Paisagista I Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial Paulo Fonseca, Arquiteto I Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos
Equipa de projeto	Tiago Cardoso, Chefe da DMTT; Fernando Rebelo, Téc. Sup.
Estado do documento	Para conhecimento da Câmara Municipal de Coimbra e divulgação na página eletrónica oficial do Município.

ÍNDICE

1. Introdução 1

2. Abertura do procedimento de discussão pública 2

3. Âmbito do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 2

4. Discussão pública 2

4.1 Período de discussão pública 2

4.2 Divulgação do período de participação pública 3

4.3 Locais de consulta 9

4.4 Forma de participação 10

4.5 Participações 10

5. Considerações finais 30

1. Introdução

O presente documento constitui o **Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública** da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução das 7 Fontes, aprovado pela Câmara Municipal na sua reunião realizada a 25 de agosto de 2025, através da deliberação n.º 3981/2025, que aprovou a abertura de um período de discussão pública de vinte dias úteis.

Tratando-se de uma área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, este período de discussão pública decorre do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT que determina, previamente à aprovação da unidade de execução, um procedimento análogo ao previsto para o Plano de Pormenor. Trata-se de um período durante o qual os interessados podem apresentar as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, ficando a Câmara Municipal obrigada a resposta fundamentada perante aqueles, designadamente:

i. A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devam ser ponderados em fase de elaboração;
ii. A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
iii. A lesão de direitos subjetivos.

Este período de discussão pública **decorreu entre 1 e 28 de outubro de 2025** (20 dias úteis), tendo sido divulgado através de Edital publicitado nos painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Concelho, nas sedes das Juntas de Freguesia do Município de Coimbra e na página eletrónica oficial do Município *(www.cm-coimbra.pt)*, e demais lugares de uso e costume.

Durante o período de participação pública foram recebidas **8 (oito)** participações que incidem sobre diversas matérias.

O presente Relatório tem, assim, como objetivo:

- Informar como decorreu o processo da participação pública;
- Sintetizar a participação recebida;
- Dar resposta aos participantes.

2. Abertura do procedimento de discussão pública

O procedimento de delimitação da Unidade de Execução das 7 Fontes foi determinado pela Câmara Municipal de Coimbra na sua reunião realizada a 25 de agosto de 2025, através da deliberação n.º 3981/2025, que a seguir se transcreve:

- *Aprovar, ao abrigo dos artigos 147.º, 148.º e 150.º do RJIGT, a delimitação da Unidade de Execução "7 Fontes" com os limites físicos fixados em planta cadastral (Anexo 3), incluindo a proposta da "Solução Urbanística Base" (Anexo 1 e Anexos 4 a 14) e a Minuta do Contrato de Urbanização (Anexo 2), a desenvolver no "sistema de iniciativa dos particulares";*
- *Submeter a proposta de delimitação da Unidade de Execução, bem a proposta da Solução Urbanística Base e a Minuta do Contrato de Urbanização, a um período de discussão pública, com a duração de 20 dias úteis (por analogia ao previsto no RJIGT para os Planos de Pormenor);*
- *Solicitar, em simultâneo, os pareceres às seguintes entidades externas:*

  i) Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, IP;
  ii) Agência Portuguesa do Ambiente, IP;
  iii) E-Redes, Distribuição de Eletricidade, SA;
  iv) Águas do Centro Litoral, SA;
  v) Metro Mondego, SA.

3. Âmbito do procedimento de delimitação da EU

O presente procedimento de delimitação da Unidade de Execução das 7 Fontes tem por âmbito:

- Promover a urbanização de uma área de 6,2 hectares, entre os Hospitais da Universidade e o Hospital Pediátrico de Coimbra, em conformidade com o PDM em vigor;
- Articular proprietários em uma operação conjunta de reparcelamento, com repartição de benefícios e encargos.

4. Discussão Pública

4.1 Período de discussão pública

O período de discussão pública, com a duração de **20** (vinte) **dias úteis** contados a partir do 5.º dia útil à data da publicação do Edital n.º 259/2025 em Diário da República, 2.ª série – Aviso n.º 23465/2022/2, de 23 de setembro, **decorreu entre 01/10/2025 e 28/10/2025**.

4.2 Divulgação do período de discussão pública

A abertura do período de discussão pública, o modo de participação e os locais de consulta foram divulgados através do Edital n.º 259/2025, de 9 de setembro, publicitado nos painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Concelho, nas sedes das Juntas de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica oficial do Município *(www.cm-coimbra.pt)*, no Diário da República e demais lugares de uso e costume, como a seguir se mostra:

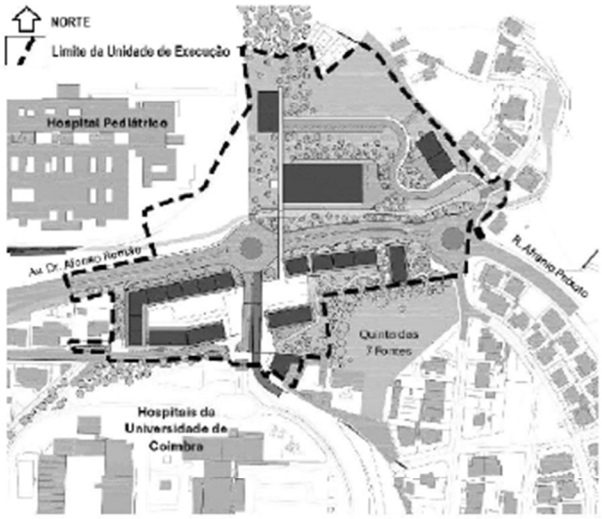
- **Edital N.º 259/2025 (09.09.2025)**

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

EDITAL N.º 259/2025

Proposta de Delimitação da Unidade de Execução "7 Fontes"

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, na sua atual redação, conjugado com o n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), nas suas atuais redações, **que a Câmara Municipal, na sua reunião pública de 25 de agosto de 2025, deliberou aprovar** a delimitação da **Unidade de Execução "7 Fontes"**", de acordo com a figura infra e com os limites físicos fixados em planta cadastral, bem como a respetiva solução urbanística de base, através do sistema de execução por iniciativa dos interessados, assim como a minuta do contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários/promotores da intervenção urbanística.



A Câmara Municipal deliberou, ainda, estabelecer um período de participação pública de 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia útil à data da publicação de Aviso em Diário da República, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento desta unidade de execução.

Telefone: (+351) 239 857 500 • Fax: (+351) 239 820 114 • e-mail: geral@cm-coimbra.pt • Praça 8 de Maio – 3000-300 COIMBRA - PORTUGAL NIF: 506 415 082

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

A participação poderá ser formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra e enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt ou, entregue no Atendimento ao Público da Câmara Municipal situado no Mercado D. Pedro V ou na Loja do Cidadão, contendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) subscritor(es).

Mais se informa que o processo estará disponível para consulta no sítio do Município na internet (https://www.cm-coimbra.pt/areas/e-balcao/documentos-em-apreciacao-publica) e, mediante marcação prévia, na Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (Praça 8 de maio, n.º 37, Coimbra) nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

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, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt), no Diário da República, na comunicação social e demais lugares de uso e costume.
Registe-se e publique-se.

Paços do Município de Coimbra.

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

ANA MARIA CESAR BASTOS SILVA
Digitally signed by ANA MARIA CESAR BASTOS SILVA
Date: 2025.09.09 10:58:44 +01:00
Local: Portugal

(Professora Doutora Ana Maria César Bastos Silva)

- **Diário da República (2.ª Série – N.º 183) – Aviso n.º 23465/2025/2, de 23 de setembro de 2025:**

DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 183
23-09-2025

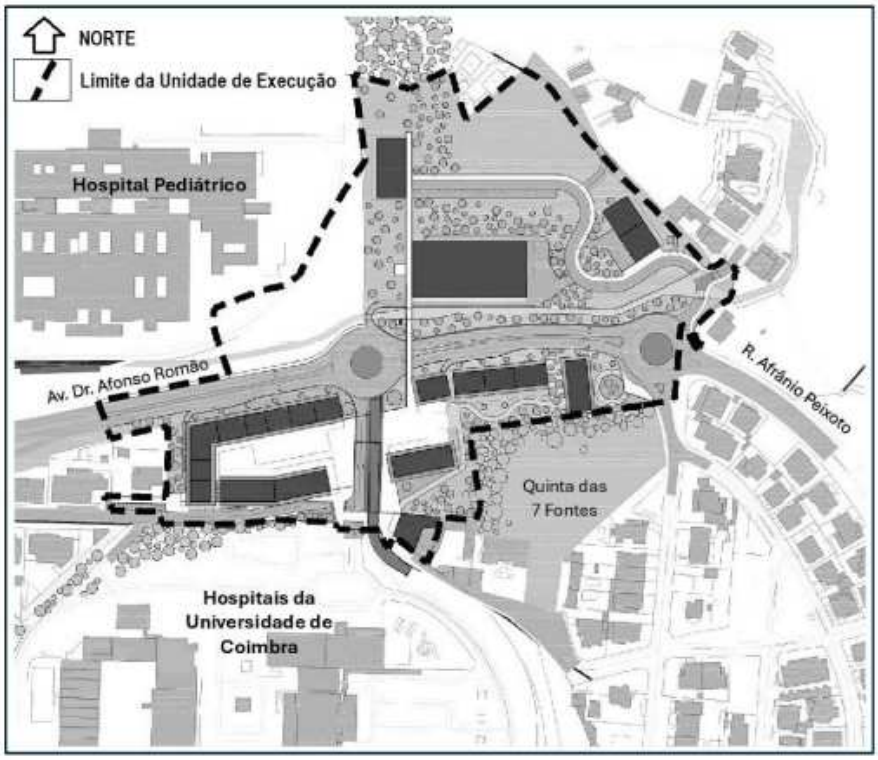
MUNICÍPIO DE COIMBRA

Aviso n.º 23465/2025/2

Sumário: Aprovação da proposta de delimitação da Unidade de Execução das «7 Fontes» e abertura de período de discussão pública.

Proposta de Delimitação da Unidade de Execução «7 Fontes»

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, na sua atual redação, conjugado com o n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), nas suas atuais redações, que a Câmara Municipal, na sua reunião pública de 25 de agosto de 2025, deliberou aprovar a delimitação da Unidade de Execução «7 Fontes», de acordo com a figura infra e com os limites físicos fixados em planta cadastral, bem como a respetiva solução urbanística de base, através do sistema de execução por iniciativa dos interessados, assim como a minuta do contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários/promotores da intervenção urbanística.



A Câmara Municipal deliberou, ainda, estabelecer um período de participação pública de 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia útil à data da publicação de Aviso no *Diário da República*, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento desta unidade de execução.

Aviso n.º 23465/2025/2

1/2

DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 183
23-09-2025

A participação poderá ser formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra e enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt ou, entregue no Atendimento ao Público da Câmara Municipal situado no Mercado D. Pedro V ou na Loja do Cidadão, contendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) subscritor(es).

Mais se informa que o processo estará disponível para consulta no sítio do Município na internet (https://www.cm-coimbra.pt/areas/e-balcao/documentos-em-apreciacao-publica) e, mediante marcação prévia, na Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (Praça 8 de maio, n.º 37, Coimbra) nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

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, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt), no *Diário da República*, na comunicação social 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.

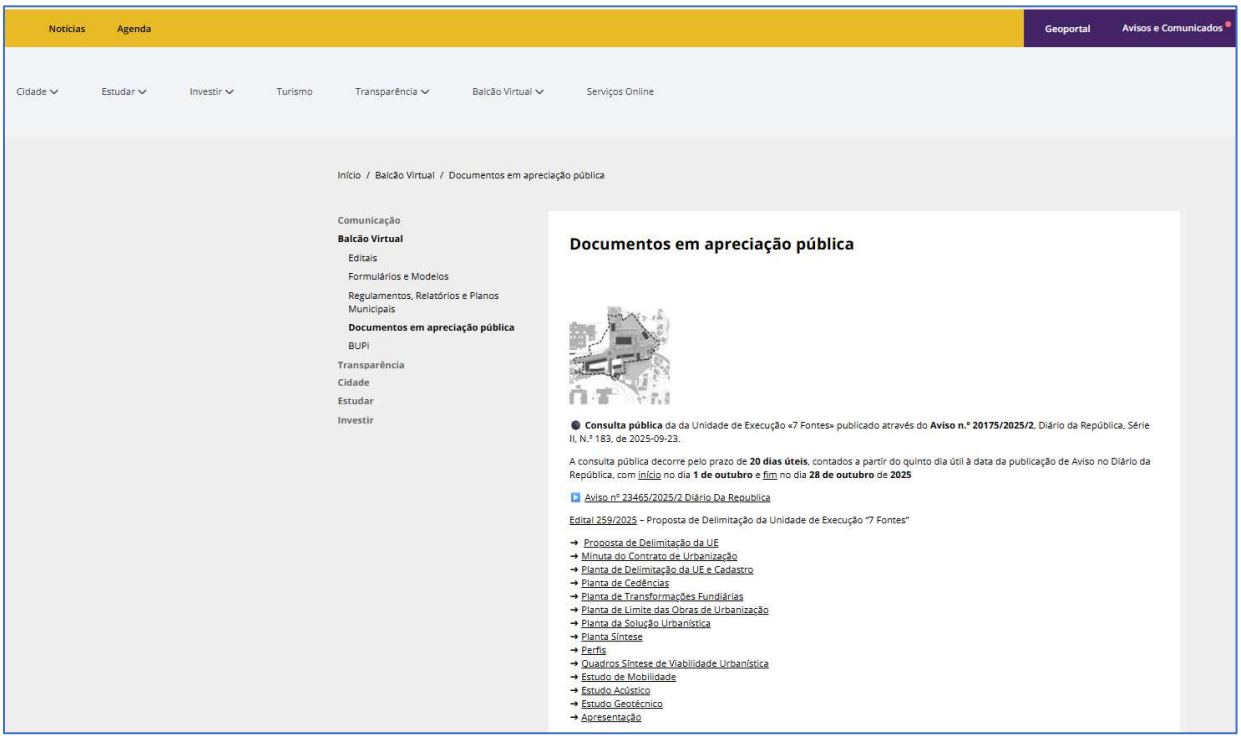
9 de setembro de 2025. — A Vereadora, Prof.ª Doutora Ana Maria César Bastos Silva.

319525353

Aviso n.º 23465/2025/2

2/2

- **Página eletrónica oficial do Município *(www.cm-coimbra.pt)***



Separador "Transparência/Documentos em discussão pública"

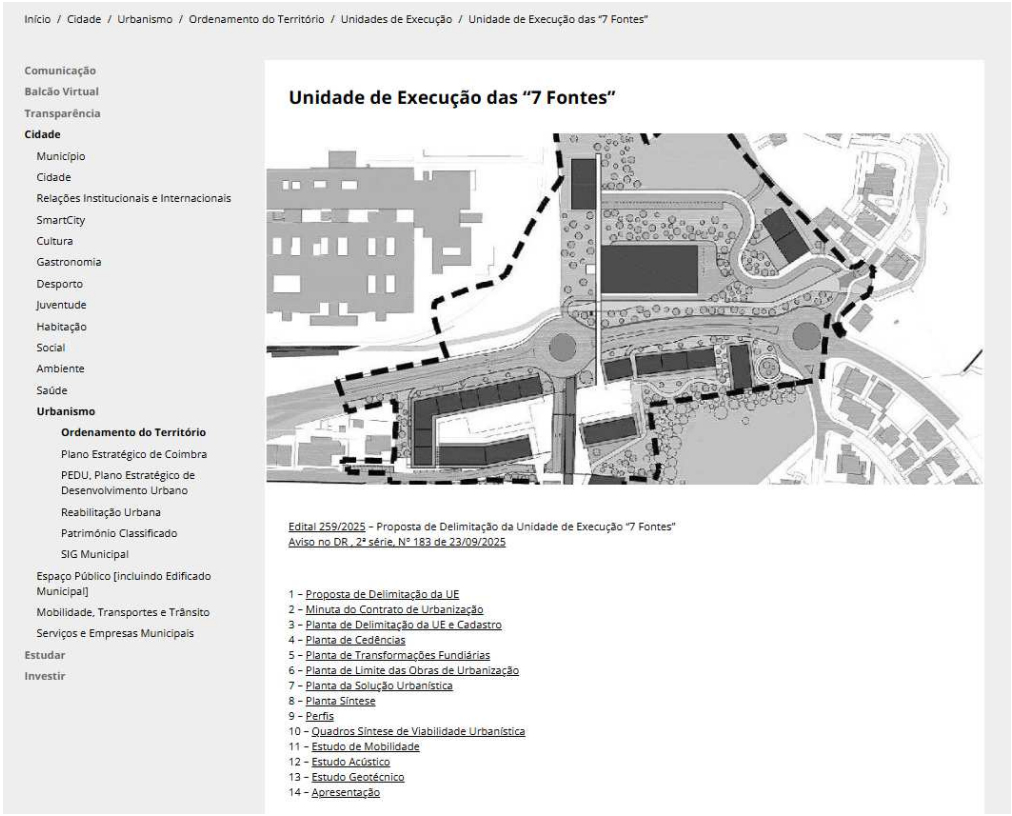


Separador "Editais"

4.3 Locais de consulta

O processo esteve disponível para consulta dos interessados nos seguintes locais:

- Sítio internet do Município de Coimbra (www.cm-coimbra.pt).



- Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (DEPE) da Câmara Municipal, sita na Praça 8 de Maio, n.º 37, Coimbra, nos dias úteis das 9:30 às 12:00 horas e das 14:30 às 17:00 horas.



4.4 Forma de participação

A participação dos interessados foi formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio – 3000-300 Coimbra ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt.

4.5 Participações

Durante o período de participação preventiva foram rececionadas **8 participações**, registadas e numeradas no sistema de gestão documental, cuja síntese se apresenta nos quadros seguintes:

Participação 1	
Requerente: Adelino Gonçalves; Sónia Filipe	Reg. n.º 94834/2025
Teor da participação: Reconhecem ser relevante intervir nesta área sensível da cidade, em contacto com grandes equipamentos e património Classificado de Interesse Público (CIP), como é a Casa das Sete Fontes. Ainda assim, consideram que os documentos disponibilizados para consulta pública "*apresentam lacunas técnicas, incongruências jurídicas, desconformidades e omissões de fundamentação que comprometem a transparência, a avaliação da exequibilidade e a salvaguarda do interesse público municipal*", a saber:	Comentários:
1. Os documentos não permitem compreender de que forma é respeitada a salvaguarda patrimonial e valorização do conjunto Casa das Sete Fontes, capela e edifícios anexos e, por consequência, qual a mais-valia que decorre da proposta de urbanização;	1. Entretanto, já foi elaborado e entregue o **Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis,** nos termos do DL n.º 140/09, de 15 de junho, adicionado ao respetivo processo e que permite já dar resposta a algumas das preocupações manifestadas com os valores ambientais e patrimoniais existentes. Neste documento é referido que a proposta se insere, parcialmente, na zona de proteção da Casa das Sete Fontes, incluindo a Capela, os edifícios anexos e a Mata das Sete Fontes. Apesar da proposta procurar um diálogo com o contexto patrimonial, reconhecendo a existência da pequena mata como elemento estruturante da identidade do sítio, propõe uma gradação volumétrica que pretende reforçar a ideia de abrigo e continuidade, protegendo o interior do quarteirão, que funcionando como um pátio urbano, pedonal, estabelece a articulação com as zonas verdes a nascente, e com a entrada dos HUC, criando no seu conjunto uma nova centralidade. Contudo, no sentido de dar resposta cabal ao parecer NÃO FAVORÁVEL do Património Cultural, IP/CCDRC, de 19/12/2025, entretanto rececionado, a proposta urbanística foi revista em estreita articulação com essa entidade, e as restantes as partes envolvidas, resultando em novo Relatório Prévio que se sujeitou, novamente, a parecer da entidade. Este documento decorre da nova solução urbanística que foi revista e corresponde a um reforço do respeito pelo conjunto classificado. Uma relação melhorada da Mata com a envolvente, especialmente na direção norte/Vale de Coselhas, através da reformulação volumétrica e redução de cérceas ao longo da R. Afonso Romão (Circular Interna), lado sul.
2. Não é suficientemente descrito e fundamentado o modo como são concretizados os objetivos de criação	2. A nova centralidade referida em 1 está associada à entrada de um importante equipamento como os HUC e

de centralidade, integração com o Serviço de Mobilidade do Mondego e a valorização patrimonial:	integra a proposta do MetroBus na solução. Fica em aberto a possibilidade de se optar pela solução mais favorável para este traçado, no acesso ao Pediátrico, permitindo, quando tal se vier a revelar necessário e adequado, que o mesmo se desenvolva em via dedicada.
a) As vias e estações do MetroBus não estão integralmente representadas;	a) Embora não esteja prevista nenhuma paragem de MetroBus na área da UE (pela proximidade às programadas), a proposta terá de indicar a localização e relação com a mais próxima (H. Pediátrico), evidenciando os percursos de acesso pedonal.
b) Os extratos do PDM não apresentam legenda nem escala;	b) Os extratos do PDM são figuras ilustrativas de apoio ao texto, ampliadas para leitura mais facilitada, sendo que a base "PDM" pode ser consultada no site institucional, com legendas e escala.
c) Os atributos e valores reconhecidos ao património da Casa das 7 Fontes não são compreensíveis e o ofício do IPPAR, que é referido (2015, ref. 2701/2005), deveria ter sido integrado como anexo, em prol da transparência e da análise da manutenção da sua validade.	c) Ver o referido em 1, sendo que o "Ofício enviado pelo IPPAR, do dia 19/12/2015, com referência 2701/2005" será solicitado aos projetistas, não sendo determinante tendo em conta a participação ativa da CCDRC/ Património Cultural no presente processo.
3. Ainda sobre o CIP, depreende-se que estão previstas demolições sem que se apresente qualquer representação gráfica da proposta de intervenção, pelo que será fundamental aumentar o nível de detalhe, tanto nos espaços classificados como dentro da respetiva Zona Geral de Proteção (ZGP). O IPPAR foi extinto em 2006, pelo que o reconhecimento e a licença emitida, por esta entidade, para a demolição de determinado edifício do CIP, carece de verificação de validade, para além da necessidade do documento ser tornado público. A descrição do CIP é insuficiente, não cronológica e omissa quanto à identificação dos valores que conduziram à sua classificação. Mesmo no caso da "mata", a descrição é frágil, sendo muito vagas as propostas de reabilitação, reintegração e renaturalização. Acresce o facto de não se clarificar o cumprimento da Lei de Bases do Património Cultural, DL n.º 107/01, de 8 de setembro, assim como do DL n.º 140/09, de 15 de junho – regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, de interesse nacional/ público/ municipal.	3. As omissões relativas à proposta sobre o conjunto classificado, bem como a atualização do seu enquadramento na legislação em vigor, são avaliadas no parecer do Património Cultural, IP/CCDRC, tendo já em atenção o Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis, atualizado e revisto mais tarde, nos termos do DL n.º 140/09, de 15 de junho. Nesse documento são identificadas, além do seu estado de conservação, mediante levantamento, as intervenções (e demolição) a realizar nos edifícios e na mata existentes. Igualmente, clarifica-se o cumprimento da Lei n.º 107/01, de 8 de setembro, mediante a realização, no início e durante os trabalhos de construção, de uma série de propostas e medidas de minimização da afetação do património e incluídos levantamentos, registos, imagens, relatórios e fichas, necessárias à compreensão de toda a intervenção realizada, incluindo soluções construtivas e materiais escolhidos, sendo a intervenção acompanhada por um arqueólogo.
4. Ao referir-se, no Relatório, que a solução urbanística é apenas indicativa e que a solução poderá admitir variantes ou acertos, este facto não assegura a coerência morfológica nem a qualidade arquitetónica e urbanística do conjunto, o que	4. A decisão, neste momento, restringe-se à aprovação da delimitação da UE, fase em que se revela difícil aferir da "qualidade arquitetónica". Assim, neste momento é admissível e adequado admitir-se alguma flexibilidade, já que o procedimento está sujeito a desenvolvimento em

contraria os fins da política pública de solos, ordenamento do território e urbanismo - artigo 2.º, alíneas f), g) e h) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que impõem a valorização da identidade territorial, a coerência dos sistemas urbanos e a salvaguarda do património natural, cultural e paisagístico.	fases subsequentes: operações urbanísticas materializadas em loteamento/reparcelamento. No entanto, os elementos agora apresentados permitem avaliar, de uma forma aproximada, as opções de solução urbana adotadas e sua articulação com os elementos patrimoniais existentes, conforme estipulado no Artigo 2.º da Lei 31/2014, de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo). Os cuidados a ter com a articulação e salvaguarda com o património existente, decorrem dos cuidados já referidos no ponto anterior. A qualidade arquitetónica do edificado só poderá ser avaliada posteriormente, com o desenvolvimento dos projetos dos edifícios.
5. Verificando-se um acréscimo de 2 pisos, acima dos 5 inicialmente previstos, a proposta gera um aumento significativo de edificabilidade e valor fundiário. No entanto, não são explicadas com detalhe as contrapartidas públicas consideradas proporcionais, nem em equipamentos, nem em habitação a custos controlados/acessíveis. Esta omissão pode não assegurar o cumprimento do princípio da equidade conforme artigo 3.º, n.º 1, alínea f). da Lei n.º 31/2024, de 30 de maio, que impõe a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da aplicação dos programas/planos territoriais e dos instrumentos de política de solos.	5. Apesar do acréscimo de dois pisos acima dos cinco indicados no PDM, tornados possíveis por se tratar de uma UE, não decorre daí qualquer aumento de edificabilidade (ou de valor fundiário), dado que não são ultrapassados os valores da Superfície Máxima de Pavimento prevista no PDM. Apenas se verifica concentração da edificabilidade em determinado local. Por consequência, não é posto em causa o princípio da equidade dado que, tratando-se de uma UE de iniciativa dos (dois) proprietários, e não havendo lugar a cedências de áreas para construção pelo Município, a repartição dos benefícios e encargos será feita nos termos do acordo escrito, conforme referido no Ponto 8 da Proposta de Delimitação da UE.
6. São propostos 2 atravessamentos pedonais em ponte – sobre a Circular e sobre o acesso viário aos HUC - sendo que o Relatório as justifica pela necessidade de assegurar a ligação entre as 3 parcelas da UE e os principais equipamentos adjacentes. No entanto, não são apresentadas garantias para a sua execução e manutenção ao longo do tempo.	6. As pontes pedonais propostas serão construídas pelos promotores (alínea b) ii) do ponto 3 da Cláusula Quarta do Contrato), tal como a execução das restantes obras de urbanização, designadamente infraestruturas e espaço público, sendo que a sua manutenção, no tempo e após a receção definitiva das obras, ficará a cargo da CMC, conforme uso e costume.
7. A proposta baseia-se em modelo centrado no automóvel e o estudo de mobilidade assume que "não foi considerada nenhuma transferência modal a favor do transporte coletivo". Portanto, ignora-se a articulação entre o Serviço de Mobilidade do Mondego, os SMTUC e outros meios de deslocação, designadamente os suaves.	7. O ponto em questão alega que o estudo de mobilidade apresentado está centrado no automóvel e não considera uma transferência modal para o transporte coletivo, ignorando a integração do futuro Sistema de Mobilidade do Mondego (SMM), dos SMTUC e dos modos suaves. Sobre este assunto, cumpre esclarecer o seguinte: a. O Estudo de Tráfego seguiu as disposições legais e normativas em vigor, que exigem apenas a caracterização da oferta existente de transporte coletivo na área de influência do projeto (por exemplo, a identificação das linhas dos SMTUC e da futura infraestrutura do SMM) e não a quantificação de uma eventual transferência modal nas previsões de tráfego. Embora seja boa prática de planeamento considerar cenários de maior adesão ao transporte público, a legislação atual não obriga os estudos de tráfego a

	incorporarem essa migração modal nos cálculos de fluxos futuros, apenas a enquadrar a disponibilidade dessas alternativas. De facto, o estudo inclui uma descrição da acessibilidade por transporte coletivo, referindo que a zona é bem servida pelos SMTUC e que no futuro contará com duas estações do SMM nas imediações do empreendimento. b. O estudo opta deliberadamente por não considerar nenhuma redução de tráfego por efeito de transferência modal para o transporte público, apesar de se reconhecer que a qualidade prevista do novo sistema do Mondego provavelmente induzirá uma parte dos utilizadores do automóvel a migrar para o transporte coletivo. Esta opção metodológica foi adotada com o objetivo de apresentar uma análise de pior caso, ou seja, um cenário conservador que salvaguarda uma margem de segurança, assumindo que, mesmo se ninguém trocar o automóvel pelo transporte público, a rede viária ainda assim será capaz de suportar os volumes de tráfego projetados. Essa abordagem garante que todas as conclusões sobre a capacidade viária são válidas mesmo nas condições mais desfavoráveis. c. Mesmo neste cenário conservador (centrado no automóvel, sem transferência modal), os resultados do estudo demonstram que a infraestrutura viária prevista consegue acomodar o aumento de tráfego estimado tanto para 2027 (ano de abertura do empreendimento) quanto para 2037 (horizonte de longo prazo), comparando-se as situações com e sem o novo loteamento. Todas as principais interseções e rotundas analisadas na envolvente mantêm níveis de serviço adequados, situando-se entre os níveis A e C, em todos os cenários e horizontes temporais considerados. Isto significa que o desempenho da rede viária permanecerá satisfatório e dentro da capacidade, não surgindo congestionamentos significativos decorrentes do empreendimento, mesmo sem depender de melhorias de tráfego por uso acrescido do transporte público. d. Importa ainda salientar que estão em fase de implementação diversas medidas de política de mobilidade sustentável em Coimbra, as quais tendem a promover efetivamente uma transferência modal a favor do transporte coletivo e dos modos suaves nos próximos anos. Entre essas medidas destacam-se a entrada em funcionamento do Sistema de Mobilidade do Mondego (um sistema de metrobus que terá duas estações de paragem nas proximidades do empreendimento, conforme referido no estudo), a reestruturação da rede de transportes públicos urbanos dos SMTUC em articulação com o SMM, a aplicação do Plano de Mobilidade Sustentável do município e o novo Regulamento Municipal de Estacionamento. Todas

	essas iniciativas, em conjunto, visam reduzir a dependência do automóvel particular e incentivar opções de deslocação mais sustentáveis. Como consequência, é expectável que a procura real por transporte individual venha a ser menor do que a assumida no cenário do estudo de tráfego, uma vez que mais utilizadores deverão optar pelos meios alternativos disponibilizados. e. Pelos motivos expostos, considera-se que o cenário apresentado no estudo de mobilidade corresponde a uma situação de pior caso em termos de utilização do automóvel, servindo como referência conservadora para avaliação de impactes. Na prática, com a concretização das melhorias na oferta de transporte público e das políticas de mobilidade mencionadas, prevê-se que as condições reais de circulação venham a ser mais favoráveis do que as do cenário modelado no estudo, isto é, deverão verificar-se volumes de tráfego rodoviário inferiores aos projetados (devido à migração de uma fração dos atuais automobilistas para os novos serviços de transporte coletivo e modos suaves), pelo que os impactes viários efetivos do empreendimento tenderão a ser inferiores aos do pior cenário considerado na análise.
8. A Minuta do Contrato de Urbanização apresenta contradições e omissões relevantes quanto às responsabilidades das partes e ao controlo municipal da execução, o que compromete a capacidade da CMC assegurar o cumprimento integral das obrigações dos promotores, especialmente quanto à execução das infraestruturas de uso público e à articulação funcional com o tecido urbano existente:	8. No que a Minuta de Contrato for omissa, considera-se o que está definido na legislação aplicável, nomeadamente, RJUE, RMUE e PDM.
a) Na Cláusula 4.ª, ponto 2, alínea e) é atribuído à CMCo dever de "*assegurar a articulação paisagística e funcional com os equipamentos existentes na envolvente, designadamente a sua ligação pedonal*". No entanto, no ponto 3, alínea b), ii), essa obrigação parece ser imputada ao promotor 2.º Outorgante: "*acesso, por via de atravessamento pedonal elevado, a estacionamento público, em silo, localizado na parcela da UE, a norte da via distribuidora*". Este facto gera ambiguidades na efetiva responsabilidade de execução e financiamento, tratando-se de ligações cruciais para a coerência urbanística da operação.	a) A articulação paisagística e funcional com os equipamentos existentes na envolvente, designadamente as suas ligações pedonais, serão construídas pelos promotores, (alínea b) iii) do ponto 3 da Cláusula Quarta), tal como a execução das restantes obras de urbanização, designadamente infraestruturas e espaço público, mas a sua manutenção ficará a cargo da CMC.
b) A Cláusula 5.ª (Incentivos) prevê a possibilidade de redução das taxas previstas no RMUE, caso venha a ser reconhecido o interesse municipal das obras, não sendo definidos critérios objetivos, nem o procedimento de reconhecimento. Este	b) Os critérios para eventual redução de taxas (por Interesse Municipal), são objetivos e constam do Artigo 92.º do RMUE, aplicáveis a qualquer operação urbanística prevista no Artigo 4.º do RJUE.

facto pode originar decisões discricionárias, sem base técnica ou contratual transparente.	
c) A Cláusula 10.ª obriga os promotores a manter os lotes e parcelas "*em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário*", mas não estabelece sanções, prazos, nem mecanismos de verificação municipal, o que torna a condição ineficaz.	c) A definição de sanções, prazos e mecanismos de verificação municipal, não se aplica na fase de UE, mas sim no procedimento subsequente (loteamento/ reparcelamento).
d) O documento não inclui qualquer cláusula de garantia financeira ou caução que garanta a boa execução, nem define um plano de fiscalização municipal, considerando-se isso essencial para a dimensão da operação da UE.	d) As cláusulas de garantia financeira ou caução de boa execução não se aplicam na fase de UE, mas sim nas operações subsequentes, resultando da aprovação de projetos de especialidade /infraestruturas e respetivos orçamentos. Quanto à fiscalização municipal, a mesma está prevista nos Artigos 93.º e seguintes do RJUE (Fiscalização administrativa).
9. O Estudo Geotécnico apresenta falhas graves de rigor técnico e indícios de reutilização indevida de relatórios anteriores, comprometendo a sua validade enquanto suporte da operação urbanística. Por consequência, não demonstra a compatibilidade da operação com as condições do solo, da drenagem e da estabilidade:	9. O Estudo Geotécnico, corresponde a uma especialidade específica e, por norma, só é pedido quando se justifique pela existência de Movimentos de Massa identificados no PDM, o que não se verifica neste caso, (Artigo 13.º do PDM). Nos termos do nº 8 do Artigo 20.º e do n.º 4 do Artigo 10.º, ambos do RJUE, os Termos de Responsabilidade dos seus autores constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, estando a CMC isenta da sua avaliação. No entanto, e uma vez que o estudo foi apresentado, os lapsos detetados foram corrigidos embora, só por si, não sejam suscetíveis de pôr em causa a validade técnica do documento.
a) Na 1.ª página do documento refere-se um local alheio a Coimbra e à UE das 7 Fontes: "*antigas instalações da Solusa, no Instituto da Vinha e do Vinho, no troço da EN9 que passa na zona e na Estação de Caminho de Ferro, em Torres Vedras";*	a) Confirma-se o lapso da referência a outra localidade, na 1.ª página do documento, entretanto corrigido.
b) O posicionamento da área de estudo sobre a Carta Geológica está incorreto;	b) Confirma-se o incorreto posicionamento da área de estudo sobre a Carta Geológica, entretanto corrigido.
c) Não é incluída planta georreferenciada das sondagens;	c) Confirma-se que o documento não inclui planta georreferenciada das sondagens, embora inclua uma imagem aérea com indicação do local das mesmas. Eventualmente poderá vir a revelar-se necessário complementar a informação agora disponibilizada, nomeadamente para a elaboração dos projetos de estabilidade.
d) Não são identificadas coordenadas, nem cotas altimétricas;	d) Confirma-se não serem identificadas as coordenadas e cotas altimétricas das amostras recolhidas, assim como os resultados da sua análise, considerados dispensáveis nesta fase.

e) Ignora-se o sistema hidrogeológico e patrimonial das Sete Fontes, situado precisamente sob parte da área em estudo;	e) O estudo de caracterização geológica/hidrogeológica do terreno, com reconhecimento dos sistemas hidráulicos e trabalhos prévios de prospeção geofísica da área é solicitado quando se justifique, pela existência de Linhas de Água identificadas no PDM (Artigo 14.º do PDM), tal como sucede no caso presente.
f) Relativamente ao nível freático, o estudo recomenda o acompanhamento, na fase de escavação, por técnico de geotecnia, de forma a confirmar se as condições encontradas estão de acordo com as definidas em projeto. Pergunta-se: o objetivo deste estudo não era conhecer e caracterizar o aquífero agora?	f) O estudo de caracterização geológica/hidrogeológica deve fornecer o máximo de informação que for possível obter nesta fase.
g) O estudo não contempla uma prévia prospeção geofísica, que permitiria identificar e georreferenciar anomalias com possível correspondência a estruturas hidráulicas subterrâneas (minas de captação, condução e abastecimento de água), ou outras de cariz arqueológico-patrimonial. Factos essenciais para a viabilidade da proposta, desenvolvimento do projeto, valores de investimento e/ou prazos de execução.	g) O estudo de caracterização geológica/hidrogeológica deve fornecer o máximo de informação que for possível obter nesta fase.
10. Pelo exposto, propõe-se a suspensão do procedimento de aprovação da UE das 7 Fontes até que sejam supridas as omissões e incoerências identificadas, devendo ser apresentados estudos complementares, nomeadamente de integração patrimonial, mobilidade e de caracterização geológica/hidrogeológica do terreno (incluindo reconhecimento dos sistemas hidráulicos presentes trabalhos prévios de prospeção geofísica);	10. Concorda-se que, antecedendo a aprovação da delimitação final da UE, se proceda à correção dos lapsos detetados, para além do cumprimento dos pareceres das entidades consultadas.
11. Deve ser clarificado o regime dominial das áreas públicas, incluindo as pontes pedonais, garantindo o seu estatuto público;	11. Concorda-se com a necessidade de clarificação do regime dominial das áreas públicas e devidamente identificadas as áreas privadas de uso público.
12. Antes de qualquer aprovação definitiva, deve envolver-se a CCDRC – Unidade de Cultura, o Património Cultural, Instituto Público, a APA, o ICNF (caso seja necessário para a questão da mata), o Metro Mondego e o CHUC	12. Está-se perante a fase inicial de um procedimento pelo que, neste momento, no que diz respeito a condicionantes, apenas foram consideradas as decorrentes do enquadramento da proposta no PDM. Assim, as entidades consultadas nesta fase do processo foram: a CCDRC/Património Cultural, IP, a APA, a E-Redes, a Águas do Centro Litoral, SA e a Metro Mondego, SA. No desenvolvimento do processo, serão consultadas estas e/ou outras entidades, que em cada fase se revelem necessárias.

Participação 2	
Requerente: António Malva	Reg. n.º 94038/2025
Teor da participação: 1. Reclama que estão previstas obras de urbanização – passeio e estacionamento público – em terreno privado, parte do prédio sito na R. Aníbal de Lima, n.º 146, sendo que os proprietários nunca foram contactados, nem autorizam qualquer intervenção. Juntam cópia de escritura de habilitação de herdeiros. 2. Solicita esclarecimento sobre eventuais contrapartidas referentes a áreas já ocupadas pelo Município e ainda não regularizadas/formalizadas: integrante do Hospital Pediátrico, já protocolada; Circular Interna	Comentários: 1. A proposta de realização de obras de urbanização na área em causa tem como objetivo garantir a adequada ligação da nova urbanização à envolvente direta, como é o caso da R. Aníbal de Lima, através do tratamento do espaço público, Por consulta à Divisão de Informação Geográfica e Cadastral da CMC, que procedeu à recolha e cruzamento da informação disponível em arquivo, conclui-se, tudo indica, tratar-se de espaço do domínio público municipal: a) Processo de obras particulares n.º 01/1977/1894 relativo à construção de uma habitação e do qual consta uma planta de localização/implantação, apresentada pelo requerente, na qual o limite da propriedade não inclui a área agora reclamada como privada. Deste processo não faz parte qualquer documento de registo predial. b) Processo de obras particulares n.º 01/2012/156 relativo à instalação de infraestruturas de suporte de uma estação de radiocomunicações no logradouro do prédio, em que o espaço em causa não figura como parte integrante do prédio e é assinalado como “estacionamento privado”. c) Pelo referido em b), os serviços consultaram o Departamento de Mobilidade, Trânsito e Transportes que esclareceu ter existido sinalização vertical com indicação de “reservado a moradores”, mas que, em tempo, foi retirada. 2. A autorização de ocupação de áreas privadas para fins públicos – como é o caso da área que integrou o Hospital Pediátrico e a que permitiu a construção da Circular/ Av. Afonso Romão – não envolve qualquer contrapartida. São áreas cuja cedência ao Município apenas é formalizada no âmbito de operações urbanísticas, como é o caso. Ainda assim, as mesmas são contabilizadas para efeitos de índice de edificabilidade/área de construção, a materializar na área remanescente do prédio.

Participação 3	
Requerente: Emanuel Barros	Reg. n.º 94182/2025
Teor da participação: Apresenta um conjunto de críticas/observações que seguidamente se enumeram:	Comentários:
1. As zonas verdes (propostas) parecem ser o "mato" que já existe;	1. As zonas verdes podem assumir várias funções sendo que o "mato" é a expressão natural da função enquadramento/proteção. No presente caso, a urbanização da área da UE irá garantir o adequado tratamento das zonas verdes previstas, consequência do projeto a elaborar e a licenciar, em fase mais adiantada. A melhoria dos acessos à encosta norte, poderá criar condições para um melhor usufruto dessa zona verde.
2. Não há zonas destinadas a crianças, parques ou jardins de infância;	2. As crianças também poderão usufruir dos espaços exteriores previstos, designadamente o espaço/ praça central de uso pedonal, fazendo a transição para a mata da Casa das Sete Fontes. Essa praça central, poderá estar associada a funções lúdicas e espaço de estar. Creches e jardins de infância poderão ocorrer nas áreas previstas para funções terciárias e dependerá do mercado privado da procura e da oferta.
3. Não há ciclovia (mobilidade suave);	3. A inexistência de ciclovia ao longo da Circular Interna resulta de uma opção técnica, atendendo aos volumes de tráfego e às velocidades praticadas neste eixo viário estruturante. A implantação de ciclovias na Circular Interna não é aconselhável do ponto de vista da segurança rodoviária, nem compatível com as boas práticas de planeamento da mobilidade suave. A promoção da mobilidade ciclável deve privilegiar arruamentos secundários adjacentes, com menores intensidades de tráfego e velocidades mais reduzidas, assegurando condições efetivas de conforto e segurança para os utilizadores, em articulação com os principais polos de atração, nomeadamente os Hospitais. No âmbito da Unidade de Execução, o projeto de execução deverá salvaguardar que todas as zonas pedonais previstas são circuláveis por bicicletas e trotinetas, promovendo a mobilidade suave em condições adequadas, assegurando a continuidade dos percursos e o acesso funcional aos equipamentos existentes, incluindo os Hospitais.
4. Não há preocupação com os peões como, por exemplo, na ligação pedonal entre os HUC e o Hospital Pediátrico. Reconhece a proposta de uma ponte, mas que se destina a servir a zona comercial. E para quem tem mobilidade reduzida?	4. A ponte pedonal prevista sobre a R. Afonso Romão, para além de ligar ao edifício de Silo/ Comércio a norte, aponta também um percurso até à paragem de MetroBus do Pediátrico, através da área que lhe é cedida. Essa ponte pedonal será servida também por meios mecânicos, que devem garantir a acessibilidade a quem tem mobilidade reduzida.
5. Considera insuficiente a proposta de criação de 326 lugares de estacionamento público (dá como exemplo o Fórum Coimbra, com 2579 lugares),	5. Para além do silo-automóvel proposto pela UE, há ainda o silo previsto nos HUC. A questão da capacidade de aparcamento também está relacionada com as vias de acesso e saída, em

situação que irá manter o problema de falta de estacionamento;	tempo útil. Está em causa a questão da segurança, em caso de evento extremo (incêndio, etc.). A apreciação apresentada assenta numa comparação com o Fórum Coimbra, a qual não é tecnicamente adequada, atendendo a que se trata de um equipamento comercial de escala regional, monofuncional e concebido para atrair fluxos muito elevados e concentrados de tráfego automóvel, realidade substancialmente distinta da Unidade de Execução das 7 Fontes, que corresponde a uma operação urbana mista e integrada no tecido urbano consolidado. A proposta de estacionamento, incluindo a criação de 326 lugares de estacionamento público, foi dimensionada em conformidade com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra e com o Regulamento Municipal de Estacionamento. O Estudo de Tráfego e Estacionamento demonstra que a oferta global prevista (estacionamento privado afeto aos usos e estacionamento público) é suficiente para satisfazer as necessidades legais e funcionais associadas aos usos propostos, não se identificando défices de estacionamento nos cenários analisados. Importa ainda referir que a política municipal de mobilidade privilegia uma gestão equilibrada da oferta de estacionamento, articulada com o reforço do transporte coletivo, a implementação do Sistema de Mobilidade do Mondego e a promoção de modos de deslocação mais sustentáveis, não sendo objetivo criar soluções de estacionamento excessivas que incentivem a utilização do automóvel. Assim, considera-se que a solução apresentada é tecnicamente adequada, legalmente conforme e urbanisticamente equilibrada, não se justificando a comparação com equipamentos de natureza e função distintas.
6. Critica o estudo de tráfego por ter baseado o seu cálculo nas "Vendas de Combustíveis" sendo que, atualmente, 40% das vendas são destinadas a veículos elétricos;	6. A crítica apresentada assenta num pressuposto incorreto quanto ao alcance e à finalidade da metodologia utilizada no Estudo de Tráfego. A referência à evolução das vendas de combustíveis é empregue exclusivamente como indicador estatístico de tendência da mobilidade rodoviária, amplamente utilizado em estudos de tráfego para estimar fatores de crescimento da procura, não tendo qualquer relação com a tipologia de motorização dos veículos. O Estudo de Tráfego não tem por objeto a análise de consumos energéticos, emissões ou tecnologias de propulsão, mas sim a avaliação do desempenho da infraestrutura viária face aos volumes de tráfego. Para esse efeito, um veículo elétrico e um veículo com motor de combustão interna têm exatamente o mesmo impacto funcional na rede viária, nomeadamente ao nível da capacidade, ocupação do espaço viário, níveis de serviço e segurança. Importa ainda sublinhar que a utilização deste indicador não exclui, nem ignora, a crescente eletrificação do parque automóvel, sendo irrelevante para os objetivos do estudo a

	distinção entre tipos de veículos. A alegação de que 40% das vendas se destinam atualmente a veículos elétricos não invalida, nem fragiliza, as conclusões do estudo, uma vez que essas viaturas continuam a gerar viagens rodoviárias e a utilizar a infraestrutura viária da mesma forma. Acresce que a metodologia adotada é prudente e conservadora, garantindo que as estimativas de tráfego não são subavaliadas, assegurando assim uma análise robusta da capacidade da rede viária nos horizontes temporais considerados. Em face do exposto, conclui-se que o Estudo de Tráfego utiliza critérios tecnicamente corretos, adequados ao seu objeto e alinhados com as práticas correntes de planeamento, não se reconhecendo fundamento à crítica apresentada.
7. Não compreende que não existam planos para a ligação dos automóveis à Circular Externa.	7. A ligação da R. Afonso Romão à Circular Externa, embora esteja prevista há vários anos e integrada no PDM, tem-se revelado de difícil concretização, devido às características de morfologia sinuosa e instabilidade dos terrenos abrangidos.

Participação 4	
Requerente: Isabel Neves	Reg. n.º 95459/2025
Teor da participação: Reconhece mérito e qualidade global da proposta, destacando a criação de uma praça pública, o reforço da circulação pedonal, a integração do MetroBus e a construção de um silo automóvel. Ainda assim, considera haver necessidade de uma maior visão de conjunto em prol da integração e articulação com o espaço público envolvente: 1. Na ligação ao Hospital Pediátrico e à respetiva paragem do MetroBus. A malha pedonal proposta deve prolongar-se até esta paragem, precisamente pelo terreno que, neste momento, se pretende formalizar a cedência do Município ao Hosp. Pediátrico; 2. No espaço público junto dos HUC, não se compreendendo a ausência de envolvimento e contributo dos HUC, nomeadamente na R. Aníbal de Lima, essencial para completar o sistema de acessos e melhorar as condições de mobilidade suave e segurança rodoviária; 3. Na necessidade de alargamento da plataforma do MetroBus, uma vez que não se entende por que razão este transporte não segue em via dedicada ao longo da Circular, garantindo a fiabilidade e a qualidade do serviço.	Comentários: 1. Concorda-se que é indispensável conseguir-se uma melhoria das condições de acessibilidade pedonal ao Hospital Pediátrico e respetiva paragem do MetroBus; 2. Não tendo sido possível envolver os HUC nesta operação, concorda-se que as atuais condições da R. Aníbal de Lima justificam uma intervenção global, quer seja nesta UE, quer seja por investimento público. 3. Trata-se de uma opção a assumir no futuro e que não colide com a solução urbanística da UE. Pese embora o Município possa defender a validade de uma solução em canal dedicado, cabe à Metro do Mondego a responsabilidade do eventual alargamento da linha de MetroBus. A observação apresentada não tem em conta que a definição de uma via totalmente dedicada ao MetroBus ao longo da Circular Interna depende de um conjunto de decisões de âmbito mais amplo, que extravasam o objeto da presente Unidade de Execução e que se encontram articuladas com opções ainda em avaliação, designadamente ao nível da organização dos acessos, entradas e saídas dos Hospitais da Universidade de Coimbra e dos restantes fluxos estruturantes da Circular. Com efeito, a eventual criação de vias dedicadas ao MetroBus na Circular Interna poderá vir a ser equacionada, nomeadamente através da afetação de duas das quatro vias atualmente existentes, solução cuja viabilidade técnica depende da validação global do funcionamento da rede viária, da segurança rodoviária e da compatibilização com os acessos hospitalares, matéria que se encontra a ser analisada no âmbito próprio do Sistema de Mobilidade do Mondego e do planeamento da mobilidade municipal.

	Importa ainda esclarecer que a situação referida ocorre apenas num troço limitado da Circular Interna, não comprometendo a continuidade, a fiabilidade nem a qualidade global do serviço do MetroBus, as quais são asseguradas por um conjunto de soluções integradas, designadamente prioridade semafórica, segregação da plataforma noutros troços, desenho adequado das paragens e articulação com a restante rede de transportes públicos. No âmbito da Unidade de Execução, a solução urbanística e viária foi desenvolvida de forma a salvaguardar a compatibilização com o MetroBus, garantindo as larguras necessárias e a possibilidade de futuras adaptações da plataforma, sem prejuízo do funcionamento da Circular Interna nem das decisões estruturais que venham a ser tomadas em sede própria.

Participação 5	
Requerente: João Branco	Reg. n.º 95202/2025
Teor da participação:	Comentários:
1. Confessa estranheza por o Município ficar na posse da área situada "*do lado de fora da circular interna, em talude, supostamente destinada a uma eventual expansão do Hospital Pediátrico. Tendo em conta a morfologia do terreno e a dimensão já considerável desse equipamento, parece duvidoso que tal área venha a revelar-se útil para esse fim*". Refere ainda que seria mais do interesse municipal a alternativa de cedência de terrenos destinados à construção de habitação pública ou acessível;	1. A referida parcela, de cedência ao Pediátrico, corresponde a uma área que já se encontra dentro dos limites do Pediátrico (no interior da vedação), tendo participado na formatação da área necessária. À data, a utilização dessa parcela para esse fim foi autorizada pelo proprietário sendo que, só agora, irá verificar-se a formalização dessa cedência.
2. A informação disponibilizada não permite um entendimento cabal da solução, por ausência de cortes/seções. Não se entende a relação volumétrica e a qualidade dos espaços: a diferença de cotas entre a nova praça e a cota da circular aparenta ser de cerca de 10 metros, não se entendendo qual o tratamento deste desnível. Fachada de 3 pisos virada a norte? Estacionamento?	2. Da informação disponibilizada, designadamente o Anexo 9, consta um conjunto de 6 perfis que permitem avaliar a relação volumétrica dos edifícios e destes com a envolvente.
3. Do ponto de vista urbano e paisagístico, parece-lhe que uma implantação dos edifícios habitacionais segundo o eixo norte-sul (fachadas principais orientadas a este e oeste) poderia oferecer uma continuidade mais coerente à malha urbana e melhores condições de habitabilidade. A solução proposta constitui barreira limitadora à expansão urbana, enquanto uma solução "transversal" permitiria pensar o futuro de forma mais aberta (expansão da cidade para além da circular). Acresce que uma mistura funcional (habitação/comércio/serviços) seria um contributo para um tecido urbano mais vivo e integrado.	3. Objetivamente, são possíveis diferentes abordagens e opções de desenho urbano, como as referidas, mas todas com as suas vantagens e desvantagens. No presente caso, os projetistas privilegiaram marcar e densificar a entrada do Hospital, dando continuidade ao arruamento existente (R. Aníbal de Lima), procurando uma relação com a Casa das Sete Fontes e com a sua mata através da criação de uma zona verde que remata uma praça alongada, (espaço pedonal de uso público delimitado entre os edifícios), servida de comércio de apoio. A banda edificada proposta no lado sul da R. Afonso Romão, pela sua densidade e dimensão dos edifícios, reforça a urbanidade da zona, marcando a "porta" de acesso ao Hospital. Os edifícios a norte da R. Dr. Afonso Romão, aparecem mais isolados, pontuando o território sem constituir uma frente urbana, fazendo a transição para o carácter diferente da encosta norte que, pelas suas características topográficas, com declives acentuados, constitui uma barreira topográfica e, por isso mesmo, limite natural da cidade densificada a sul.
4. A solução em discussão "*transmite a sensação de se estar a repetir um modelo pouco equilibrado, em que os promotores concentram a valorização nos lotes mais expostos e ensolarados, enquanto as cedências públicas e os serviços ficam confinados às zonas de menor valor urbano*".	4. É deliberada a opção de não procurar uma distribuição uniforme do edificado pela área de intervenção, assumindo-se as características distintas de ambos os lados da R. Dr. Afonso Romão, sendo o lado sul mais urbano e densificado, e o lado norte uma encosta acentuada, marcada por edifícios pontuais com funções complementares aos primeiros, (comércio, estacionamento público, serviços), ligados por passagens pedonais desniveladas, e propondo a requalificação das áreas verdes da encosta.

Participação 6	
Requerente: João Santos	Reg. n.º 96636/2025
Teor da participação: 1. Necessidade de se verificar uma maior articulação entre a proposta da UE e a envolvente: a ligação entre o Hospital Pediátrico, a paragem do MetroBus e a nova urbanização poderia ser melhorada, bastando prolongar a zona pedonal entre a paragem do Pediátrico e o silo automóvel/zona comercial; 2. A linha do MetroBus ao longo da circular deveria ser em canal dedicado.	Comentários: 1. Concorda-se com a importância de ligação pedonal entre a área de estudo, nomeadamente o silo-auto, o edifício pedonal e a passagem superior pedonal, ao Pediátrico e, em especial, à sua paragem de MetroBus. Aliás esse percurso já está apontado na proposta, dentro da área a ceder para o Pediátrico. **2.** Trata-se de uma opção a assumir no futuro e que não colide com a solução urbanística da UE. Pese embora o Município possa defender a validade de uma solução em canal dedicado, cabe à Metro do Mondego a responsabilidade do eventual alargamento da linha de MetroBus. A observação apresentada não tem em conta que a definição de uma via totalmente dedicada ao MetroBus ao longo da Circular Interna depende de um conjunto de decisões de âmbito mais amplo, que extravasam o objeto da presente Unidade de Execução e que se encontram articuladas com opções ainda em avaliação, designadamente ao nível da organização dos acessos, entradas e saídas dos Hospitais da Universidade de Coimbra e dos restantes fluxos estruturantes da Circular. Com efeito, a eventual criação de vias dedicadas ao MetroBus na Circular Interna poderá vir a ser equacionada, nomeadamente através da afetação de duas das quatro vias atualmente existentes, solução cuja viabilidade técnica depende da validação global do funcionamento da rede viária, da segurança rodoviária e da compatibilização com os acessos hospitalares, matéria que se encontra a ser analisada no âmbito próprio do Sistema de Mobilidade do Mondego e do planeamento da mobilidade municipal. Importa ainda esclarecer que a situação referida ocorre apenas num troço limitado da Circular Interna, não comprometendo a continuidade, a fiabilidade nem a qualidade global do serviço do MetroBus, as quais são asseguradas por um conjunto de soluções integradas, designadamente prioridade semafórica, segregação da plataforma noutros troços, desenho adequado das paragens e articulação com a restante rede de transportes públicos. No âmbito da Unidade de Execução, a solução urbanística e viária foi desenvolvida de forma a salvaguardar a compatibilização com o MetroBus, garantindo as larguras necessárias e a possibilidade de futuras adaptações da plataforma, sem prejuízo do funcionamento da Circular Interna nem das decisões estruturais que venham a ser tomadas em sede própria.

Participação 7	
Requerente: Pedro Correia	Reg. n.º 96617/2025
Teor da participação: Reconhece mérito e qualidade global da proposta, destacando a criação de uma praça pública, o reforço da circulação pedonal, a integração do MetroBus e a construção de um silo automóvel. Ainda assim, considera haver necessidade de uma maior visão de conjunto em prol da integração e articulação com o espaço público envolvente: 1. Na ligação ao Hospital Pediátrico e à respetiva paragem do MetroBus. A malha pedonal proposta deve prolongar-se até à Urbanização das 7 Fontes, nomeadamente até ao silo automóvel e à zona comercial, situação que considera tecnicamente simples, promovendo a coerência e a continuidade do espaço público; 2. No espaço público junto aos HUC, não se compreende a ausência de envolvimento e contributo dos HUC, nomeadamente na R. Aníbal de Lima, essencial para completar o sistema de acessos e melhorar as condições de mobilidade suave e segurança rodoviária; 3. Na necessidade de alargamento da plataforma do MetroBus, uma vez que não se entende por que razão este transporte não segue em via dedicada ao longo da Circular, garantindo a fiabilidade e a qualidade do serviço.	Comentários: 1. Concorda-se com a importância de ligação pedonal entre a área de estudo, nomeadamente o silo-auto, o edifício pedonal e a passagem superior pedonal, ao Pediátrico e, em especial, à sua paragem de MetroBus. Aliás esse percurso já está apontado na proposta, dentro da área a ceder para o Pediátrico. 2. A requalificação do espaço público junto à entrada dos HUC, é reforçada, não só pela sua relação com a R. Aníbal de Lima, mas, sobretudo, pela sua ligação direta a uma praça alongada central, de uso pedonal. Não tendo sido possível alargar a área de intervenção até dentro dos HUC, a proposta prevê a requalificação parcial da R. Aníbal Lima e seu acesso, deixando em aberto a possibilidade futura de uma melhoria da entrada nos HUC. **3.** Trata-se de uma opção a assumir no futuro e que não colide com a solução urbanística da UE. Pese embora o Município possa defender a validade de uma solução em canal dedicado, cabe à Metro do Mondego a responsabilidade do eventual alargamento da linha de MetroBus. A observação apresentada não tem em conta que a definição de uma via totalmente dedicada ao MetroBus ao longo da Circular Interna depende de um conjunto de decisões de âmbito mais amplo, que extravasam o objeto da presente Unidade de Execução e que se encontram articuladas com opções ainda em avaliação, designadamente ao nível da organização dos acessos, entradas e saídas dos Hospitais da Universidade de Coimbra e dos restantes fluxos estruturantes da Circular. Com efeito, a eventual criação de vias dedicadas ao MetroBus na Circular Interna poderá vir a ser equacionada, nomeadamente através da afetação de duas das quatro vias atualmente existentes, solução cuja viabilidade técnica depende da validação global do funcionamento da rede viária, da segurança rodoviária e da compatibilização com os acessos hospitalares, matéria que se encontra a ser

	analisada no âmbito próprio do Sistema de Mobilidade do Mondego e do planeamento da mobilidade municipal. Importa ainda esclarecer que a situação referida ocorre apenas num troço limitado da Circular Interna, não comprometendo a continuidade, a fiabilidade nem a qualidade global do serviço do MetroBus, as quais são asseguradas por um conjunto de soluções integradas, designadamente prioridade semafórica, segregação da plataforma noutros troços, desenho adequado das paragens e articulação com a restante rede de transportes públicos. No âmbito da Unidade de Execução, a solução urbanística e viária foi desenvolvida de forma a salvaguardar a compatibilização com o MetroBus, garantindo as larguras necessárias e a possibilidade de futuras adaptações da plataforma, sem prejuízo do funcionamento da Circular Interna nem das decisões estruturais que venham a ser tomadas em sede própria.

Participação 8	
Requerente: Rui Loureiro	Reg. n.º 96639
Teor da participação: Reconhecimento do mérito global da proposta, designadamente pela criação de uma nova praça, pela valorização do peão, pela integração do MetroBus e construção do silo automóvel. Ainda assim, observa a necessidade de uma maior integração da proposta no território envolvente: 1. Uma ligação mais direta entre o Hospital Pediátrico/paragem de MetroBus e a nova urbanização, prolongando a via pedonal prevista até ao silo automóvel e zona comercial; 2. Lamenta a falta de contributo dos HUC na qualificação do espaço público adjacente, nomeadamente na R. Aníbal de Lima; 3. Não se compreende como a linha de MetroBus não se desenvolve em via dedicada ao longo da Circular Interna.:	Comentários: 1. Concorda-se com a importância de ligação pedonal entre a área de estudo, nomeadamente o silo-auto, o edifício pedonal e a passagem superior pedonal, ao Pediátrico e, em especial, à respetiva paragem de MetroBus. Aliás esse percurso já está apontado na proposta, dentro da área a ceder para o Pediátrico. 2. A requalificação do espaço público junto à entrada dos HUC, é reforçada, não só pela sua relação com a R. Aníbal de Lima, mas, sobretudo, pela sua ligação direta a uma praça alongada central, de uso pedonal. Não tendo sido possível alargar a área de intervenção até dentro dos HUC, a proposta prevê a requalificação parcial da R. Aníbal Lima e seu acesso, deixando em aberto a possibilidade futura de uma melhoria da entrada nos HUC. 3. Trata-se de uma opção a assumir no futuro e que não colide com a solução urbanística da UE. Pese embora o Município possa defender a validade de uma solução em canal dedicado, cabe à Metro do Mondego a responsabilidade do eventual alargamento da linha de MetroBus. A observação apresentada não tem em conta que a definição de uma via totalmente dedicada ao MetroBus ao longo da Circular Interna depende de um conjunto de decisões de âmbito mais amplo, que extravasam o objeto da presente Unidade de Execução e que se encontram articuladas com opções ainda em avaliação, designadamente ao nível da organização dos acessos, entradas e saídas dos Hospitais da Universidade de Coimbra e dos restantes fluxos estruturantes da Circular. Com efeito, a eventual criação de vias dedicadas ao MetroBus na Circular Interna poderá vir a ser equacionada, nomeadamente através da afetação de duas das quatro vias atualmente existentes, solução cuja viabilidade técnica depende da validação global do funcionamento da rede viária, da segurança rodoviária e da compatibilização com os acessos hospitalares, matéria que se encontra a ser analisada no âmbito próprio do Sistema de Mobilidade do Mondego e do planeamento da mobilidade municipal.

	Importa ainda esclarecer que a situação referida ocorre apenas num troço limitado da Circular Interna, não comprometendo a continuidade, a fiabilidade nem a qualidade global do serviço do MetroBus, as quais são asseguradas por um conjunto de soluções integradas, designadamente prioridade semafórica, segregação da plataforma noutros troços, desenho adequado das paragens e articulação com a restante rede de transportes públicos. No âmbito da Unidade de Execução, a solução urbanística e viária foi desenvolvida de forma a salvaguardar a compatibilização com o MetroBus, garantindo as larguras necessárias e a possibilidade de futuras adaptações da plataforma, sem prejuízo do funcionamento da Circular Interna nem das decisões estruturais que venham a ser tomadas em sede própria.

5. Considerações finais

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial determina que a delimitação das unidades de execução, a ocorrer para território não abrangido por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, deve ser submetida à discussão pública nos termos previstos para os Planos de Pormenor (n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT), sem prejuízo da audição de eventuais interessados ao longo do processo de concretização da Unidade de Execução.

O presente relatório é, assim, o culminar do período de discussão pública relativo ao procedimento de delimitação da Unidade de Execução das 7 Fontes, que decorreu entre 01/10/2025 e 28/10/2025 (20 dias úteis), período durante o qual os interessados puderam apresentar reclamações, observações ou sugestões, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito da Unidade de Execução.

A observação mais recorrente diz respeito à possibilidade da extensão da Linha de MetroBus em canal dedicado ao longo da Circular, matéria que teve bom acolhimento por parte da entidade responsável (Metro Mondego) e que justificou os estudos neste momento em curso. A presente UE garante o espaço canal para essa hipótese, validada pela equipa técnica da Metro Mondego.