FAQ E ESCLARECIMENTOS

O Município de Coimbra saúda o crescente interesse da cidade pelo Plano Diretor Municipal (PDM). Este envolvimento constitui uma oportunidade para aprofundar a reflexão sobre o futuro do concelho e deve traduzir-se numa participação informada, construtiva e, sobretudo, assente em informação rigorosa.
Perante as questões frequentemente levantadas, importa esclarecer o alcance dos procedimentos em curso e a forma como a suspensão, a alteração e a revisão do PDM se articulam numa estratégia territorial comum.

1. **O que é a suspensão parcial do PDM?**

   A suspensão parcial do PDM é um mecanismo excecional, previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que permite deixar temporariamente sem efeito determinadas normas ou partes do plano numa área delimitada do território municipal, mantendo-se o restante plano em vigor.
   A suspensão implica o estabelecimento de medidas preventivas, destinadas a assegurar um regime transitório aplicável às áreas abrangidas.

2. **Em que circunstâncias pode ser adotada?**

   Pode ser adotada quando se verifiquem circunstâncias excecionais resultantes de uma alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, ou situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano.

3. **Porque foi necessária?**

   O regime regulamentar atualmente estabelecido no PDM encontra-se, em parte, desajustado às dinâmicas urbanas em curso. A alteração estrutural das perspetivas de desenvolvimento, resultante da convergência de investimentos públicos estruturantes que importa otimizar, designadamente o Sistema de Mobilidade do Mondego e a futura ligação ferroviária de Alta Velocidade, associada à existência de oportunidades concretas de regeneração e valorização de áreas urbanas centrais e à necessidade urgente de resposta à crise de acesso à habitação, determinou a necessidade de avançar com um procedimento de suspensão.

4. **Quais os principais riscos em causa que levaram à decisão de suspensão?**

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

5. Porque se recorreu à suspensão antes da alteração ao PDM?

A suspensão constituiu o mecanismo imediato e transitório adequado para responder às circunstâncias excecionais identificadas, num contexto em que os procedimentos ordinários de revisão ou de alteração do PDM não permitiriam produzir efeitos em tempo compatível com as transformações em curso.
Nos termos do RJIGT, a suspensão determina a abertura de um procedimento de revisão ou de alteração do plano. É nesse enquadramento que se encontra em curso a alteração ao PDM, destinada a substituir o regime transitório por disposições estáveis, após a tramitação legalmente prevista.

6. Onde posso consultar a suspensão parcial em vigor da qual decorre o procedimento de alteração ao PDM em curso?

A suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas em vigor, da qual decorre a alteração ao PDM em curso, foram publicados em Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 12382/2026/2, de 25 de maio de 2026, disponível, para consulta, em:

https://www.cm-coimbra.pt/wp-content/uploads/2026/05/04_AvisoDR_12382_2026_2.pdf

7. Que áreas estão abrangidas?

As áreas abrangidas integram:

- *A margem direita do rio Mondego, entre a Ponte de Santa Clara e a Ponte-Açude, enquanto área estruturante da centralidade urbana, correspondendo no PDM à área central C2;*
- *A margem esquerda do Mondego, entre a Ponte de Santa Clara e a Ponte-Açude, enquanto área de expansão e consolidação do centro urbano, correspondendo no PDM à área central C3;*
- *As áreas habitacionais inseridas no corredor de influência direta do Sistema de Mobilidade do Mondego (MetroBus), numa distância de cerca de 350m.*

8. Como posso consultar as áreas abrangidas?

As áreas abrangidas estão identificadas na planta anexa ao Aviso publicado no Diário da República, disponível, para consulta, em:

https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PSusp_86654_0603_Del_Area_MP.jpg

9. As áreas abrangidas inserem-se em REN ou RAN?

Não.
Nenhuma das áreas abrangidas pela suspensão estão inseridas em Reserva Ecológica Nacional (REN) ou Reserva Agrícola Nacional (RAN).

10. O PGRI e as regras relativas ao risco de inundação continuam em vigor?

Sim.
Mantêm-se plenamente em vigor as disposições que incorporam o Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), transpostas para a Planta de Ordenamento e para o Regulamento do PDM (art.º 12.º-A e Anexo VIII), bem como a incidência das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis.
A suspensão não afeta os mecanismos de salvaguarda das áreas vulneráveis, garantindo-se a continuidade da aplicação de todas as normas destinadas à proteção de pessoas e bens.

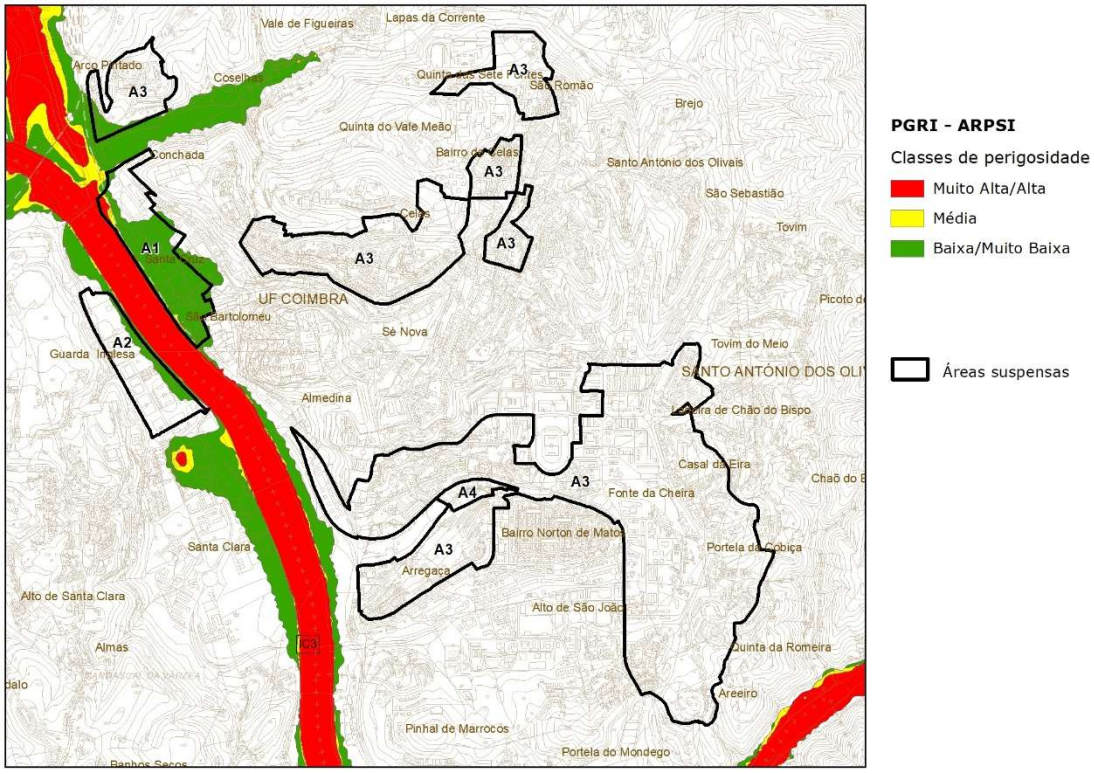
11. Onde posso consultar as zonas de perigosidade do PGRI?

A Planta de Ordenamento do PDM relativa às "Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações", está disponível, para consulta, em:

https://www.cm-coimbra.pt/wp-content/uploads/2018/11/02_1.5-Areas-de-Risco-Potencial-Significativo-de-Inundacoes.pdf

12. Quais as zonas de perigosidade do PGRI abrangidas?

As zonas abrangidas pela suspensão, identificadas no PGRI como áreas com "Classe de Perigosidade Baixa/Muito Baixa", correspondem a parte da área suspensa para a margem direita do rio Mondego (área A1), a uma pequena faixa da área suspensa ao longo da margem esquerda (área A2) e uma pequena parte da área habitacional do Arco Pintado (área A3), conforme demonstrado na figura seguinte:



13. A suspensão permite aumentar a impermeabilização?

Não.
A suspensão parcial do PDM não implica qualquer flexibilização dos índices de impermeabilização do solo atualmente estabelecidos, os quais se mantêm integralmente aplicáveis.
A abordagem adotada favorece soluções urbanísticas mais eficientes do ponto de vista da ocupação do solo, promovendo modelos de edificação mais concentrados que permitem libertar área para espaços verdes e para funções de retenção e infiltração natural, contribuindo para uma redução da impermeabilização efetiva do solo e para uma melhor adaptação ao risco de cheia.

14. A suspensão permite construir livremente ou sem controlo municipal?

Não.
As operações urbanísticas inseridas nas áreas suspensas são analisadas, por uma equipa multidisciplinar municipal, segundo os parâmetros legais e regulamentares em vigor e com base em critérios já utilizados na apreciação urbanística, que avaliam e asseguram:

- *A correta integração urbana e paisagística, no respeito das características urbanísticas do local e salvaguarda dos pontos de vista na paisagem;*
- *A adequada articulação com o espaço de uso público e com o edificado existente, nomeadamente quanto a alinhamentos, recuos, altura da edificação e ou altura da fachada, considerando a frente urbana onde a operação se insere, a frente urbana confrontante e o quarteirão.*

15. Quais são as principais regras atualmente aplicáveis à ocupação das margens do rio Mondego?

Nas áreas suspensas para as margens do rio Mondego, correspondentes às áreas centrais C2 e C3, as operações urbanísticas deverão promover a multifuncionalidade, devendo, em sede de unidade de execução ou operação de loteamento (na margem direita), o uso habitacional ocupar entre 30% a 70% da superfície total de pavimento.
Na margem esquerda do rio Mondego (área central C3) admite-se, apenas em sede de Unidades de Execução, que os índices de edificabilidade e o número de pisos possam ser ultrapassados por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano, e desde que a solução urbanística:

- *Promova a coesão das duas margens, procurando relações de continuidade urbana com vista à sua unificação e consolidação;*
- *Assegure a correta integração urbana e paisagística e salvaguarde os pontos de vista na paisagem, a articulação com o edificado existente a preservar e as características urbanísticas existentes em ambas as margens, nomeadamente a altura da edificação.*

16. A possibilidade de ultrapassar o número de pisos nas zonas indicadas permite construir qualquer altura?

Não.
A possibilidade de ultrapassar o número de pisos não dispensa a avaliação urbanística da operação.
Essa possibilidade visa favorecer soluções que permitam libertar e aumentar o solo permeável ou viabilizar habitação acessível, mantendo-se a apreciação dos critérios de integração urbana e paisagística, articulação com o edificado existente e relação com o espaço público referidos na resposta à questão 16.

17. Os 30% adicionais são atribuídos automaticamente?

Não.
A majoração, até ao máximo de 30% da superfície de pavimento, apenas pode ser atribuída nas áreas habitacionais inseridas no corredor de influência do MetroBus, e depende da produção efetiva de habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível e da avaliação da operação, por uma equipa multidisciplinar, nomeadamente quanto à integração urbana e paisagística, à articulação com o edificado e espaço público existentes e à qualidade da operação.

18. A que tipo de habitação se destinam esses 30%?

A majoração de 30% deverá ser destinada à habitação pública ou à habitação pública ou privada de custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.

19. A APA e a ANEPC participaram no procedimento?

Sim.
A APA - Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. e a ANEPC - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, foram convocadas, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. (CCDRC), para emissão de parecer no âmbito da Conferência Procedimental da Suspensão Parcial do PDM, realizada a 13 de março de 2026.

20. Onde posso consultar os pareceres da APA e da ANEPC?

Os pareceres das duas entidades integram os anexos da Ata da Reunião de Conferência Procedimental, e estão disponíveis, para consulta, em:

https://www.cm-coimbra.pt/wp-content/uploads/2026/09/01_Parecer_APA_12_03_2026.pdf

https://www.cm-coimbra.pt/wp-content/uploads/2026/09/02_Parecer_ANEPC_12_03_2026.pdf

21. A suspensão obriga à abertura de um procedimento de alteração do PDM?

Sim.
Nos termos do RJIGT, a suspensão, parcial ou total, obriga à abertura de um procedimento de revisão ou de alteração do PDM. No presente caso, encontra-se em curso um procedimento de alteração do plano.

22. Em que momentos e de que forma pode a população participar na alteração do PDM?

A participação pública ocorre em dois momentos. O primeiro correspondeu à participação preventiva, anterior à elaboração da proposta, cujo período formal decorreu entre 11 e 31 de agosto de 2026.
Terminado esse período, o Município continua a receber contributos dos interessados, os quais poderão ser considerados na medida em que sejam compatíveis com o estado de desenvolvimento dos trabalhos.
O segundo momento terá lugar após a elaboração da proposta de alteração, através de um período formal de discussão pública que permitirá à comunidade pronunciar-se sobre as soluções apresentadas.

23. O procedimento de alteração será sujeito à Avaliação Ambiental Estratégica?

Não.
O documento disponível para consulta "Definição de oportunidade, termos de referência e justificação de não sujeição a avaliação ambiental estratégica", apresenta a ponderação realizada sobre a probabilidade da alteração ser suscetível de ter efeitos significativos no ambiente de acordo com os critérios estabelecidos na lei, tendo-se determinado que o procedimento de alteração ao PDM não pressupõe uma alteração aos objetivos e estratégia nele delineados, não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, e por isso não será sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).
Não significa que as questões ambientais tenham sido ignoradas, mantendo-se aplicáveis todas as condicionantes ambientais e territoriais, incluindo as relativas às zonas inundáveis, ao risco de cheias e à impermeabilização do solo.

24. A justificação de não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica foi sujeita a pareceres das entidades?

Sim.
A documentação referente à alteração ao PDM foi sujeita a consulta e parecer das entidades, no âmbito da Conferência Procedimental da Suspensão Parcial, nomeadamente da APA, tendo esta concordado com a conclusão alcançada pela Câmara Municipal de não qualificação da alteração do PDM a AAE.

25. Como será desenvolvida a alteração ao PDM e quais são as suas principais etapas?

A alteração ao PDM deverá estar concluída durante a vigência da suspensão e das medidas preventivas, e será desenvolvida nas seguintes fases:

- *Elaboração da proposta: análise, avaliação e ponderação das participações recebidas, elaboração da proposta de alteração e do Relatório da Participação Preventiva, e apreciação da proposta pela Câmara Municipal;*
- *Concertação e discussão pública: remessa da proposta à CCDRC, realização da Conferência Procedimental com as entidades competentes, apreciação da respetiva ata e dos pareceres e abertura do período de discussão pública;*
- *Aprovação e entrada em vigor: ponderação das participações apresentadas em discussão pública, elaboração da proposta final e do respetivo relatório de ponderação, aprovação pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal e publicação no Diário da República.*

26. *Qual o ponto de situação do procedimento em curso da 2.ª revisão do PDM?*

A 2.ª revisão do PDM, em curso, deverá definir um modelo integrado para todo o concelho, articulado com os programas nacionais e regionais e capaz de orientar, de forma coerente, a transformação do território, da escala regional à cidade, às freguesias e aos bairros.
Para esse efeito, o Município está a atualizar os dados do território e a articular os diversos estudos em curso, bem como as estratégias de mobilidade, desenvolvimento económico, habitação, estrutura ecológica, espaço público, infraestruturas e equipamentos.
Esta base de conhecimento servirá para fundamentar as opções do modelo territorial e preparar as respetivas iniciativas de participação pública.
Atendendo à fase atual dos trabalhos e à dimensão e a complexidade do processo, o procedimento da revisão demorará necessariamente alguns anos a concluir.

27. *Como se articulam os diferentes procedimentos: suspensão, alteração e revisão?*

O planeamento é um processo dinâmico e contínuo. A duração da revisão não suspende a transformação da cidade nem elimina a necessidade de responder aos problemas atuais. Por esse motivo, o Município mobilizou, de forma articulada, os diferentes mecanismos de adaptação e atualização do PDM previstos no RJIGT:

- *A suspensão responde, de forma delimitada, excecional e transitória, a problemas que exigem intervenção imediata;*
- *A alteração atualiza disposições específicas do plano, substituindo o regime transitório após a tramitação legalmente prevista;*
- *A revisão reavalia o modelo territorial e as opções estratégicas de longo prazo para todo o concelho.*

Os três procedimentos atuam em tempos e escalas diferentes, mas são complementares e prosseguem objetivos comuns de política territorial. Importa responder às necessidades atuais enquanto se prepara, com conhecimento, dados e participação, a revisão estrutural do plano.

28. Onde posso obter outros esclarecimentos?

Na Divisão de Planeamento Territorial da Câmara Municipal de Coimbra, sita na Praça 8 de Maio, n.º 37, Coimbra, durante o período de atendimento ao público: terça-feira, das 9h30 às 12h00, e quinta-feira, das 14h30 às 17h00.

Câmara Municipal de Coimbra, agosto de 2026