

a preencher pelos serviços

data de entrada: 1-8-2013

N.º: 42071

## 1. Identificação do Requerente

1.1. Nome

Consbal - Empreendimentos Imobiliários S.A.

1.2 Bilhete Identidade /  
Cartão Cidadão

1.3 Identificação  
Fiscal

504 000 985

1.4 Morada

Alameda dos Oceanos, Lote 3.13.02D S 1, 1990-196 Lisboa

1.5 Endereço eletrónico

[plarq@plarq.com](mailto:plarq@plarq.com)

1.6 Contacto  
telefónico

239 708 980

## 2. Local de consulta do Plano

2.1 Internet

☒

2.2 Divisão de Planeamento

☐

## 3. Identificação da Sugestão / Reclamação

3.1 Freguesia

Santa Clara

3.2 N.º Processo na  
Câmara  
(se aplicável)

## 4. Elementos em anexo

4.1 Planta de localização

☒

4.2 Outros (indique quais)

Peças desenhadas:

0563-PLA-CARTOGRAFIA-ÁREAS PASSÍVEIS DE IMPLANTAÇÃO.pdf

0563-PLA-CARTOGRAFIA-COIMBRA PDM ÁREAS VERDES. pdf

0563-PLA-CARTOGRAFIA-VIA PANORÂMICA. pdf

5. Observação

☒

Sugestão

☒

Reclamação

☒

Pedido de esclarecimento

☐

(Efetuada no âmbito da discussão pública da proposta da 1ª revisão do PDM de Coimbra, em conformidade com o disposto no artigo 77º do D.L. nº 380/99, de 22 de setembro, na redação que lhe foi conferida pelo D.L. nº 46/2009, de 20 de fevereiro)

Ao Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Coimbra,

Em sede do período de discussão pública da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), serve o presente para tecer algumas considerações e formular sugestões tendo em vista a viabilidade de concretização de intenção de investimento específica no local assinalado na peça desenhada em anexo.

O signatário possui duas parcelas de terreno no Planalto da Santa Clara conforme ilustrado na peça desenhada em anexo.

A intenção de investimento nestas parcelas remonta já a 2000, sendo que até à data não foi ainda possível a sua concretização. De facto, desde 2000 que os signatários da presente missiva se encontram a envidar esforços no sentido de investir nesta zona da cidade, através de uma intervenção urbanística de escala e de qualidade, de resto em articulação com os restantes proprietários vizinhos, inclusivamente em regime de associação. De tal forma que, em conjunto, contrataram com a equipa projetista PLARQ – *Estudos de Arquitetura e Urbanismo, Lda.*, o desenvolvimento de projetos de urbanização/ loteamento no Planalto de Santa Clara.

Após o indeferimento de um Pedido de Informação Prévia em setembro de 2001 e uma série de outros fatores, seguiu-se em outubro de 2005 a publicação em Diário da República da constituição de uma *Unidade de Execução* (U E) para aquela zona.

O envolvimento da Câmara Municipal de Coimbra (CMC) em todo este processo foi desde cedo evidente através dos diversos contributos para o desenvolvimento do projeto, e inclusive desenvolvendo projeto, formalizados em parte através da articulação com a equipa projetista PLARQ, trocando entre si informação diversa já desde 2002.

Nas parcelas assinaladas na peça desenhada em anexo, assiste-se nesta revisão do PDM, ao redesenho da mancha de verde *V2/Verde de Proteção e Enquadramento*, através da sua ampliação considerável para poente. Tendo em conta a mancha de sobreiros existente e respetivo regime

legal a eles aplicável, verifica-se que a área para implantação de edificação diminui significativamente com este novo PDMC.

Ora, neste cenário, não poderia a signatária deixar de trazer à reflexão todos os antecedentes da pretensão de concretização de uma intervenção urbanística de escala e de qualidade nestes terrenos. Antecedentes esses que se traduzem em diversos estudos urbanísticos elaborados pela equipa projetista contratada em conjunto pelos vários proprietários que em certo momento se articularam entre si como forma de alcançarem uma solução de grande qualidade formal, funcional e ambiental. Salienta-se porém que estes estudos foram desenvolvidos em articulação próxima e estreita com a CMC, de forma assumida após a constituição da U E, naquela que pretendia ser uma atitude partilhada de planeamento entre a CMC e os privados.

Tendo presente esta proximidade da CMC relativamente aquelas que eram, e continuam a ser, as pretensões dos proprietários nesta zona da Cidade, é curioso que tal não tenha sido minimamente acautelado, assistindo-se à proposta de uma ampliação significativa do *Verde de Proteção e Enquadramento* para uma área outrora ocupada com edificação, de resto conforme propostas da própria CMC.

De facto, sobretudo na parcela 5, a que se encontra mais próxima do "Centro Comercial Forum" CCF, a delimitação do *Verde de Proteção e Enquadramento*, praticamente inviabiliza a implantação de edificação em metade da superfície da parcela. Tal situação, em complementaridade com a implantação dos sobreiros existentes, reduz muito significativamente as possibilidades de implantação de edificação nesta parcela.

Não podemos deixar de salientar alguns aspetos que condicionam e orientam o pensamento em termos de ocupação urbanística, até por força dos estudos que têm vindo a ser desenvolvidos desde há mais de uma década, e que não podem ser descurados somente para se adequarem a uma nova mancha cujos critérios poderão não ser tão sustentados quanto desejável:

- 1 – Considerando o acesso sul ao CCF (atualmente desativado) bem como os percursos pedonais criados em sede deste equipamento, e tendo presentes os circuitos pedonais também já existentes a nascente, criados em sede da urbanização vizinha, será razoável que qualquer intervenção urbanística a sul (concretamente na denominada parcela 5) preveja a articulação entre estes dois momentos, vital sobretudo sob o ponto de vista da qualificação da zona verde;

2 – A proposta de uma via automóvel panorâmica na fronteira poente da zona verde, a cotas altas, parece-nos fundamental, não só em termos de qualificação dessa mesma zona, mas também por forma a assegurar uma adequada articulação entre a urbanização existente a sul e o CCF.

3 – A parcela 5 apresenta uma zona a nascente em R4, zona essa que surge na continuidade da banda edificada a sul e se encontra adjacente à via automóvel e respetivos viadutos com desenvolvimento em altura. Ainda que esta zona surja no seguimento de uma banda edificada, é notório que se trata por motivos óbvios de uma zona menos apelativa para a edificação, desde logo pela proximidade à rede de viadutos que em muito reduz a apetência desta zona a uma ocupação urbanística.

Face a estes aspetos elencados, atente-se na peça desenhada que ilustra as áreas passíveis de ocupação na parcela 5, sendo notória a dificuldade em implantar edificação, encontrando-se também comprometida a via panorâmica a cotas altas que, conforme já o dissemos, consideramos determinante numa contexto mais alargado.

Deste modo, não sendo sequer considerada a possibilidade de construção a cotas baixas, restará de facto propor edificação a cotas altas onde será possível garantir adequadas condições de utilização e vivência.

É neste sentido que se sugere a realocação de área verde para cotas baixas, abdicando da zona R4 junto à via automóvel e sobretudo criando as condições para que esta via se desenvolva de forma integrada na zona em que apresenta um desenvolvimento em altura. Simultaneamente, sugere-se a cotas altas, o recuo da zona verde para nascente, para o limite definido pela via panorâmica proposta no desenho em anexo. Saliente-se que ao traçado desta via panorâmica está subjacente o conceito de fronteira, uma vez que a implantação de edificação ficará cingida a poente desta via panorâmica, sendo que a nascente desta via se prevê exclusivamente uma zona verde, de resto já pontuada com alguns percursos pedonais. Aquela que poderá *a priori* ser encarada como uma redução da área verde, não o será de facto, dado que a área verde estará obrigatoriamente implícita na zona ocupada pelos sobreiros.

Face ao exposto é impossível não questionar quais os motivos que terão conduzido a esta nova delimitação da mancha de verde.

Sobretudo se tivermos em conta que nos restantes documentos constituintes desta revisão do PDM, não se encontra para esta zona qualquer situação capaz de justificar a sua qualificação e "proteção" numa área significativamente maior. Atente-se por exemplo na planta de ordenamento "Suscetibilidade de Movimentos de Massa" que não identifica nesta zona qualquer restrição, ou nas plantas de condicionantes de REN, RAN e Floresta, ou mesmo na planta da estrutura ecológica municipal que não integram nem contemplam esta área de verde a cotas altas.

Perante esta aparente ausência de motivos para a ampliação da zona verde, não podemos deixar de tentar encontrar possíveis consequências porventura qualificantes para o território que tenham estado na origem desta opção. Contudo, contrariamente ao esperado, parece-nos que tal opção pode sim comprometer o desenho da encosta e o enquadramento do equipamento comercial de grande dimensão, o "Centro Comercial Forum", que atualmente pontua e marca de forma inequívoca a paisagem.

Nem que seja só por mera precaução, acreditamos que a nova área agora ocupada pelo *Verde de Proteção e Enquadramento* deveria ser encarada como vital, porquanto é determinante para o desenho da articulação com o grande equipamento comercial existente. Esta área, que pode ou não ser resolvida com edificação, deve permanecer disponível para tal, por forma a não comprometer qualquer que seja o desenvolvimento da futura solução urbanística, solução esta que ditará para sempre aquele que será o perfil da encosta esquerda do rio Mondego junto ao açúde.

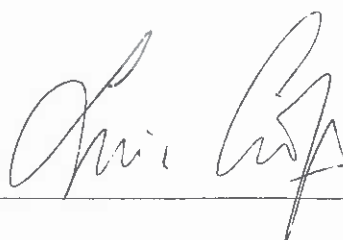
Perante o exposto, e não encontrando razão plausível para tal, consideramos que a ampliação do *Verde de Proteção e Enquadramento* compromete o futuro desenho urbanístico da encosta e lesa as lícitas expectativas da signatária, decorrentes de estudos efetuados pela própria CMC, não deixando antever qualquer consequência o/ou objetivo qualificantes para o território e ambiente urbano.

Deste modo, sugere-se desde já a modificação da área verde para o limite da via panorâmica proposta, porquanto será esta a forma mais serena e prudente de agir perante os antecedentes e as especificidades da zona, perante a ausência de critérios objetivos que tal impossibilitem.

Data:

1/8/2013

Assinatura.





**CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA**  
(VIA WEB)

**Planta de Localização**

Requerente: Consbal SA

Local: Planalto de Sta. Clara

Freguesia: Santa Clara

Doc. n.º:

Data: 30-07-2013

Escala: 1:5.000



CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE  
COIMBRA

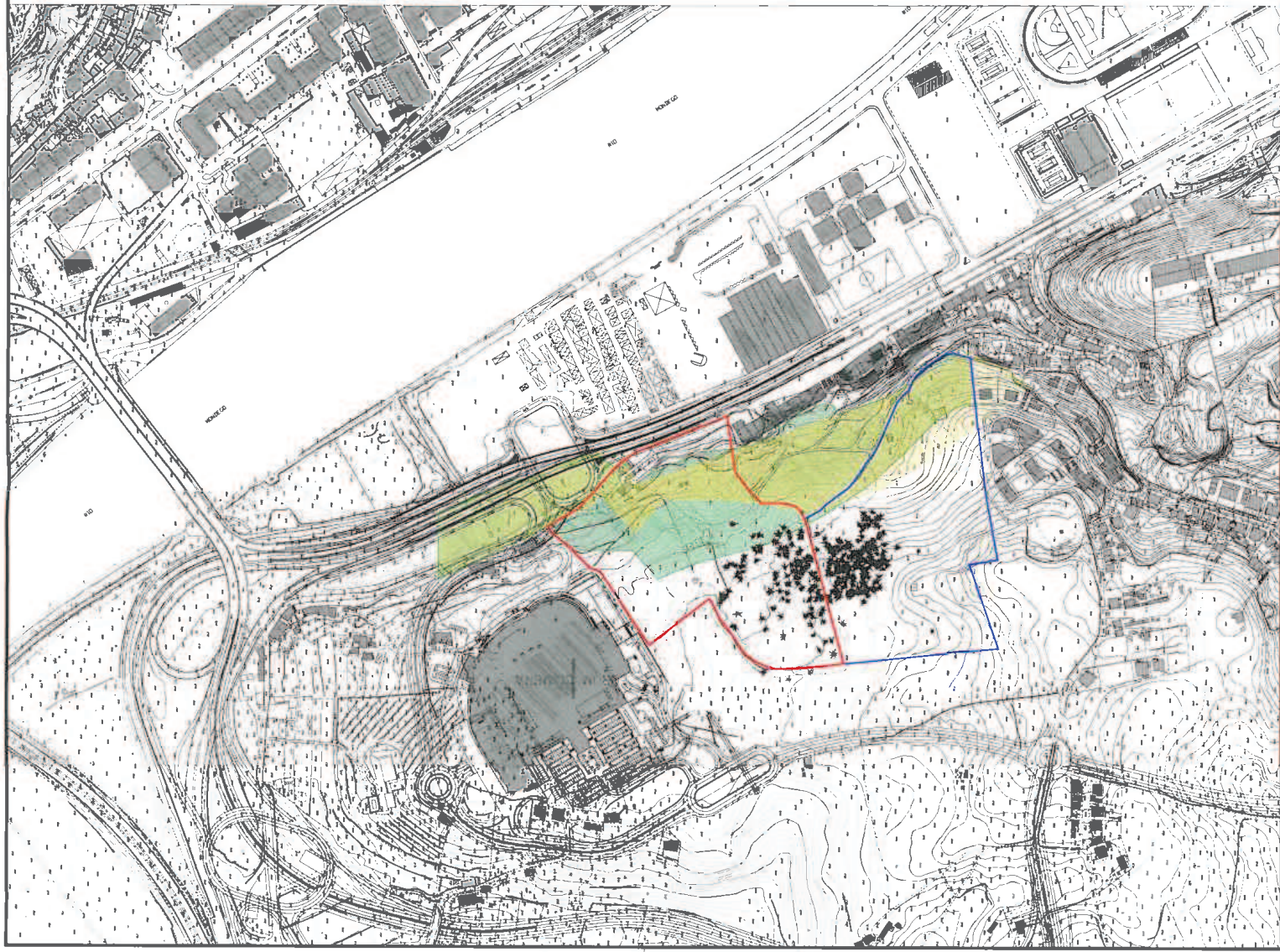


(x,y): -28605 ; 59415,7

Base Cartográfica: Levantamento Aerofotogramétrico de 2007  
Datum: ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

(x,y): -25723,9 ; 59415,7





LEGENDA:



PARCELA 5



PARCELA 6

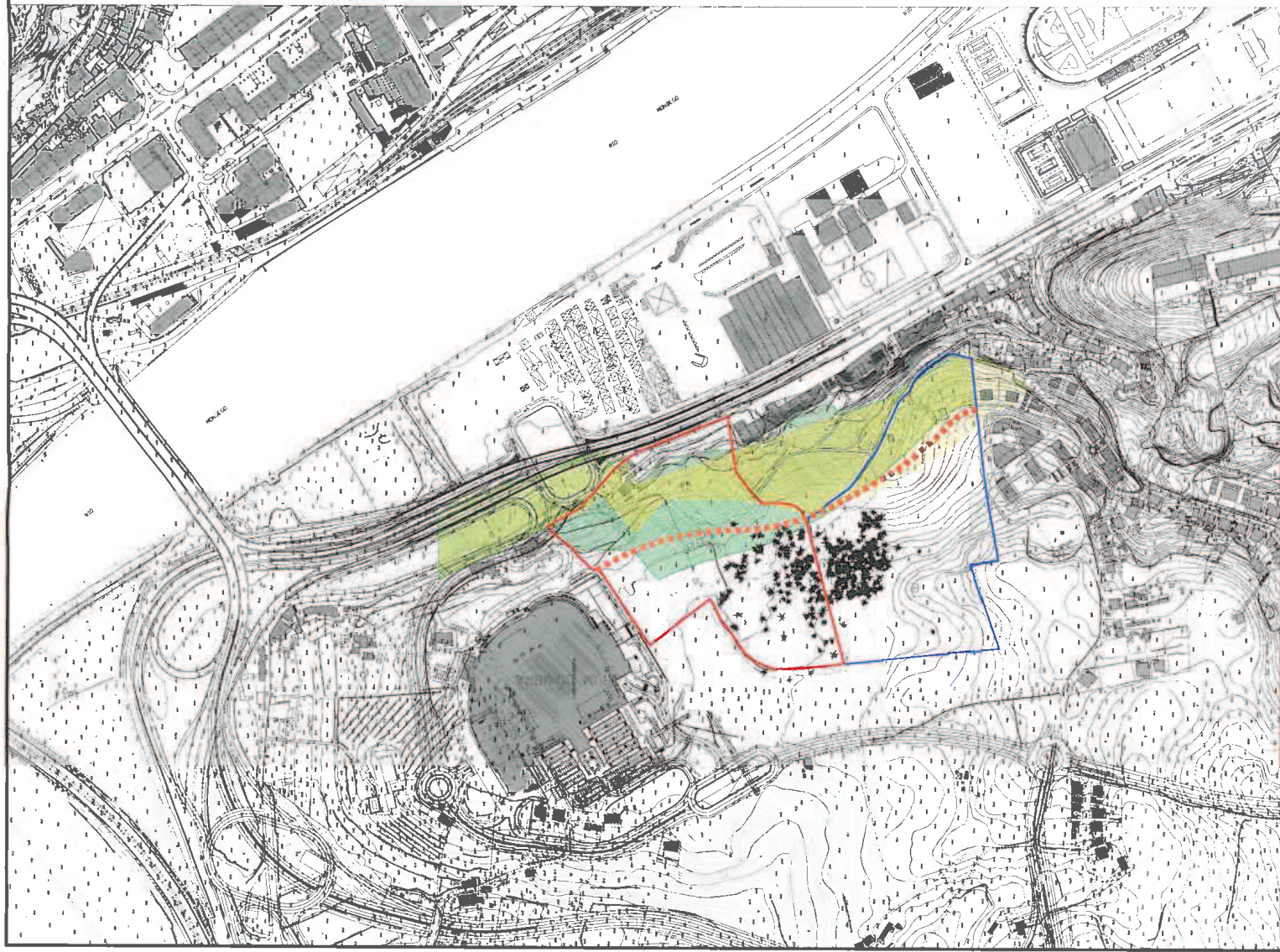


ÁREA VERDE - PDM EXISTENTE



ÁREA VERDE - PDM NOVO - VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO





LEGENDA:

PARCELA 5

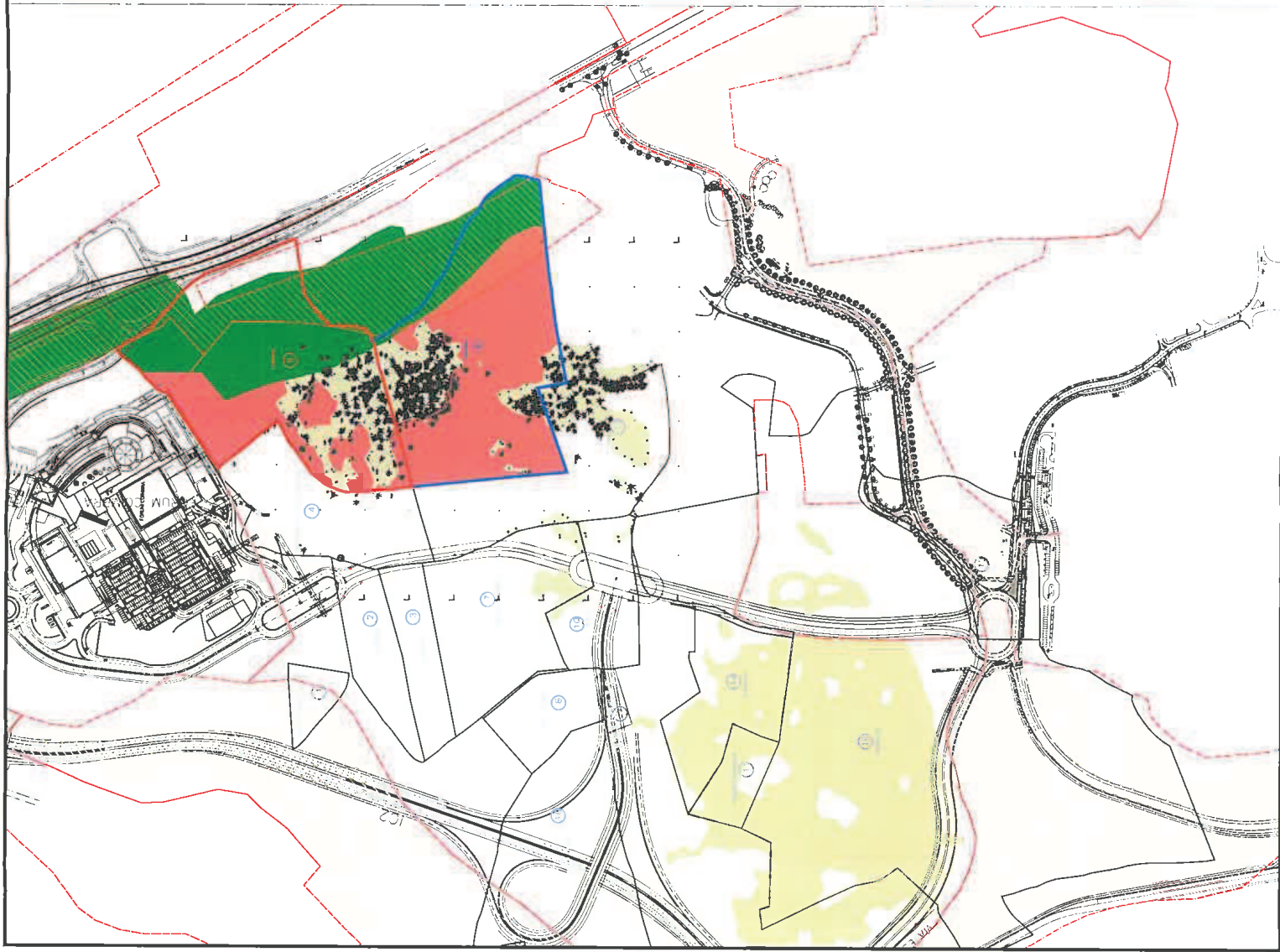
PARCELA 6

ÁREA VERDE - PDM PLANO EXISTENTE

ÁREA VERDE - PDM NOVO - VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO

VIA PANORÂMICA / INTEGRAÇÃO COM EXISTENTE





LEGENDA:

PARCELA 5

PARCELA 6

ÁREA VERDE - PDM NOVO - "VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO"

ÁREA VERDE - PDM NOVO - "VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO"

ÁREA PASSÍVEL DE IMPLANTAÇÃO