



079

discussão pública

a preencher pelos serviços  
DP  
UP

data de entrada: 2 - 8 - 2013

N.º: 42395

**1. Identificação do Requerente**

1.1. Nome

Germano Rui Fernandes Lopes

1.2 Bilhete Identidade /  
Cartão Cidadão

1506822

1.3 Identificação  
Fiscal

132870088

1.4 Morada

Rua Mário Pais nº 12 – 2º Dto  
3000-268 Coimbra

1.5 Endereço eletrónico

germanolopes@gmail.com

1.6 Contacto  
telefónico

917243520

**2. Local de consulta do Plano**

2.1 Internet

☒

2.2 Divisão de Planeamento

☐**3. Identificação da Sugestão / Reclamação**

3.1 Freguesia

Santo António dos Olivais

3.2 N.º Processo na  
Câmara  
(se aplicável)

Reg.º 31764, de 91.10.28

**4. Elementos em anexo**

4.1 Planta de localização

☒

4.2 Outros (indique quais)

- Plantas de localização e de ordenamento (4 folhas A4)
- Estudo de conjunto com sobreposição da proposta de revisão do PDM (1 desenho em folha A3);
- Estudo de conjunto e perfil A (1 desenho em folha A3);
- Estudo de Urbanização à Calç. Quinta das Fontes (1 desenho em folha A3);
- Estudo de Urbanização para a Zona RU (1 desenho em folha A3);
- Imagens virtuais (12 folhas em A4)



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,

### 1 – ANTECEDENTES

A propriedade em questão situa-se à margem das actuais Circulares Interna e Externa da Cidade de Coimbra. Antes da construção do sistema viário referido, a propriedade teve um aproveitamento diversificado e era explorada pelo pai do signatário Germano Henriques Lopes, já falecido.

O ora reclamante é hoje, devido à morte dos seus referidos Pais, o único e legítimo proprietário de tal propriedade, tendo-a herdado com todos os direitos e deveres a eles inerentes existentes à data do falecimento dos seus Pais, onde se incluem, os direitos consequentes de todas as operações que foram levadas a efeito dentro dos pressupostos resultantes dos usos de solo que o actual PDM atribui às partes do terreno.

A propriedade é constituída do modo seguinte:

Matriz	Descrição na CRP	Freguesia	Área (m2)
Rústica nº 152	9052/20110502	S.to António dos Olivais	66.850,00
Urbana nº 892	9050/20110502	S.to António dos Olivais	166,00
Urbana nº 893	9051/20110502	S.to António dos Olivais	72,00
Área parcial			67.088,00
Área desanexada para construção da Circular			14.698,00
Área total do terreno			52.390,00

Zonamento de acordo com o PDM:

Zonamento	Área (m2)
Zona Residencial (R 2.4)	10.811,18
Zona de Reserva de Urbanização (RU)	23.663,60
Zona de Núcleo Residencial (RN)	2.202,90
Zona Verde de Protecção (V2)	15.712,32
Área total	52.390,00

## 2 – CAPACIDADE CONSTRUTIVA DO TERRENO DE ACORDO COM O PDM EM VIGOR

Zonamento	Área do terreno/Zonamento	Artº do PDM	Índice	Abc total (m2)
R 2.4	10.811,18	artºs 33º, 60º e 61º	0,65	7.027,27
RU	23.663,60	artº 47º e 59º	0,45(*)	10.648,62
RN	2.202,90	artºs 46º, 60º e 61º	0,35	700,00
V2	15.712,32	Artºs 38º, 39º e 40º	0,225	3.535,27
Área bruta de construção total				21.911,16

(\*) Índice, atribuído para o uso de Equipamento a que se refere o ponto 4 do artº 47º, é o previsto no [...] **Artigo 59.º Índice médio de utilização 1** - O Índice médio de utilização para a cidade de Coimbra, calculado a partir do zonamento e respectivos Índices e atribuindo 0,45 às zonas de equipamento e 0,225 às zonas verdes, é de 0,45.[...]

## 3 – SITUAÇÃO PERANTE A PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

Zonamento	Área do terreno/Zonamento	Artº do Reg. (Revisão do PDM)	Parâmetros de edificabilidade [Área (m2) x Índice]	Abc total (m2)
R3	10.811,18	artº 94º	1.000,00 x 1,3	1.300,00
			9.811,18 x 0,65	6.377,27
R2	4.237,15	artº 94º	1.000,00 x 0,9	900,00
			3.237,15 x 0,45	1.456,72
Área Verde		Artºs 105º, 106º e 107º	0,00	0,00
Área bruta prevista de construção total				10.033,99

## 4 – RECLAMAÇÃO

1 - Com as alterações preconizadas pelo Município na presente revisão do PDM, verifica-se que o zonamento da proposta da revisão do plano deixa sem capacidade construtiva a Área Verde que abrange agora cerca de 80% do terreno desvalorizando consequentemente o terreno na mesma proporção.

2 – Também a expectativa criada para a Zona de Reserva de Urbanização, levou os proprietários, o anterior e o agora signatário a desenvolverem em tempos diferentes, estudos e projectos para esta propriedade.

Os estudos apresentados à Câmara em tempo anterior e referidos na 1ª página levaram a Câmara a por em marcha o processo de Planeamento para esta Zona, de acordo com os pareceres da altura.

Mais recentemente, no seguimento da obtenção da posse plena da propriedade, o signatário quis dar continuidade a esses estudos no sentido de analisar potenciais alternativas e acautelar eventuais futuros investimentos a fazer. A parte significativa desses estudos é incluída nesta reclamação.



3 – A área passível de ser edificada de acordo com o Zonamento agora proposto, mesmo com o prejuízo de ser reduzida para metade, é manifestamente insuficiente para a distribuição da área bruta de construção que corresponde à capacidade construtiva do terreno.

Os constrangimentos são de várias ordens:

a) os Económicos que aconselham no actual enquadramento a tipologias residenciais unifamiliares que visam complementar as densas áreas de construção para habitação colectiva já aprovadas em localização adjacente.

b) O cumprimento do Índice de impermeabilização do solo que passa a ser de 0,60 para a R3 e de 0,55 para a R2 é também um constrangimento para a distribuição da área bruta de construção.

4 – A proposta de alteração plasmada na revisão do PDM para a sua propriedade, resulta assim num prejuízo enorme para o seu actual proprietário, que herdou o terreno com reais direitos do seu aproveitamento urbano e por esse facto despendeu verbas consideráveis em estudos e projectos.

5 – Porque o prejuízo é evidente o signatário aponta a discriminação notória quando estabelece comparação com o modo como a revisão do PDM trata outros usos de solo. Evoca-se nesta altura o Princípio da Equidade que significa o uso da imparcialidade para reconhecer o direito de cada um bem como o Princípio da igualdade estabelecido no artigo 13.º da Constituição Portuguesa que reconhece que todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei.

6 - Nesta conformidade, o signatário vem por este meio requerer a V.ª Ex.ª se digne dar provimento à reclamação apresentada, alargando à agora denominada Área Verde de Protecção e Enquadramento a capacidade de, para além dos atributos que lhe são inerentes de Protecção e Enquadramento que o signatário não contesta, também poder construir por forma a possibilitar a rentabilidade da operação urbana em condições menos desfavoráveis e evitando desse modo que o seu actual proprietário seja gravemente lesado com a alteração preconizada na proposta de alteração do Zonamento prevista nos estudos de revisão do Plano e se veja obrigado, para evitar tal, a recorrer aos meios legítimos e constitucionais.

Data: 2013 – 07 – 31

Assinatura.

*Fernando Rui Fernandes*



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA

Requerente Germano R.F.Lopes

Planta de Localização n.º

Carta n.º

230-4/4-1

Escala 1:2 000

O Funcionário

Data 31-07-2013





# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA

Requerente Germano R.F.Lopes

Planta de Localização n.º

Carta n.º

230-4/4-1

Escala 1:2 000

O Funcionário

Data 31-07-2013



x y -23928 38 6°44'40"

x y -23476 23 6°44'40"

**CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA**  
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA  
PDM - PLANTA DE ORDENAMENTO DA CIDADE

Requerente Germano R.F.Lopes

Planta Topográfica n.º

Carta n.º

2

Escala 1:10 000

O Funcionário

Data 31-07-2013

CÂMARA MUNICIPAL



COIMBRA

Legenda:

R - Zona Residencial

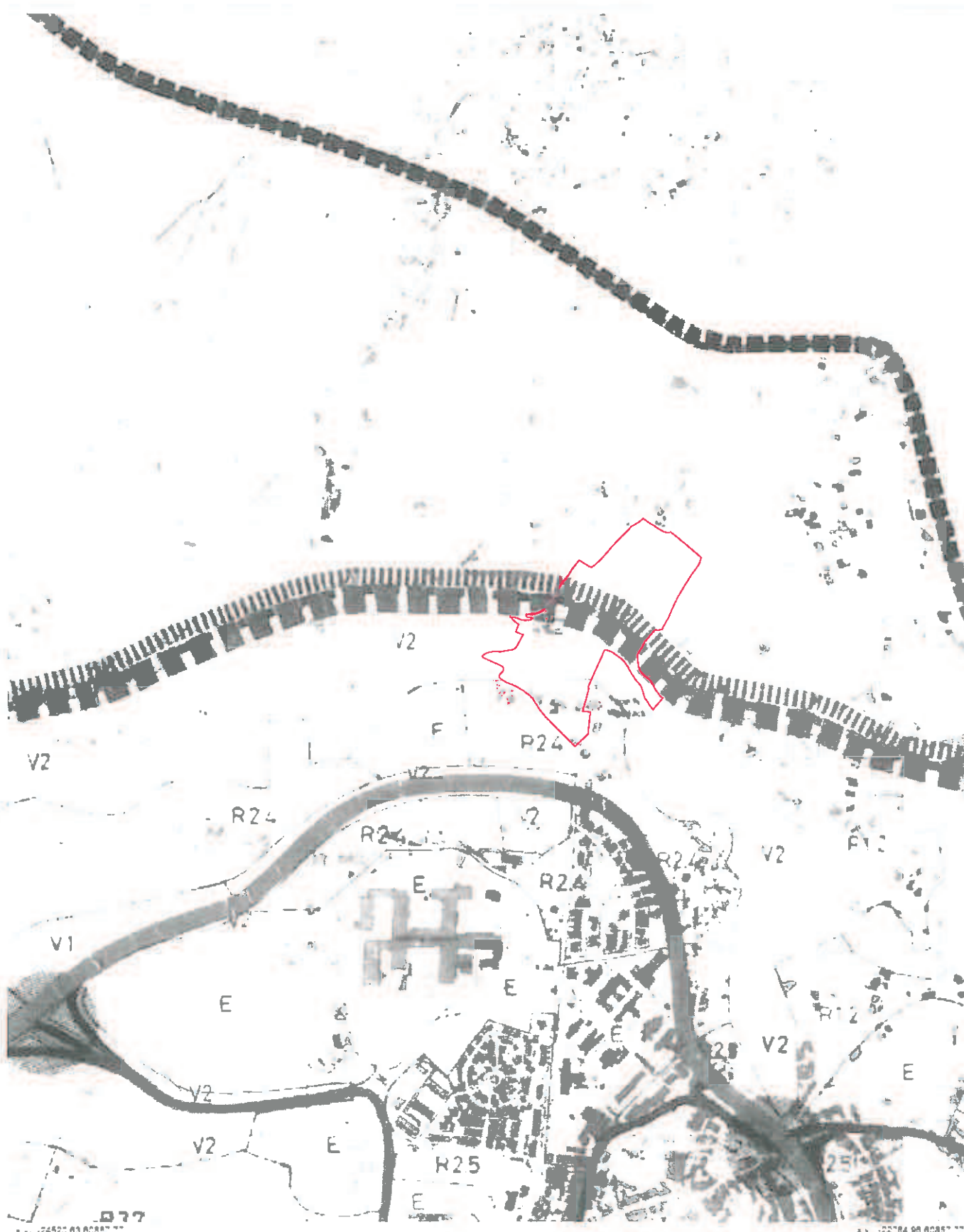
C - Zona Central

V1 - Zona Verde de Uso Público

E - Zona de Equipamento

I - Zona Industrial

V2 - Zona Verde de Protecção





# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA

PDM - PLANTA DE ORDENAMENTO EXTERIOR À CIDADE

Planta Topográfica n.º

Requerente Germano R.F.Lopes

Carta n.º

1

Escala 1:25 000

O Funcionário

Data 31-07-2013

CÂMARA MUNICIPAL



COIMBRA

Legenda: RA - Residencial Aglomerado  
RN - Residencial Núcleo  
RU - Reserva para Urbanização

I - Industrial  
A - Agrícola  
F - Florestal

CN - Conservação da Natureza  
E - Equipamento  
T - Turística















Data de impressão: 14/06/2012 49°13'32.68"N 8°24'33.03"O elev 50 m

A3 ARQUITECTOS

7D  
fnt













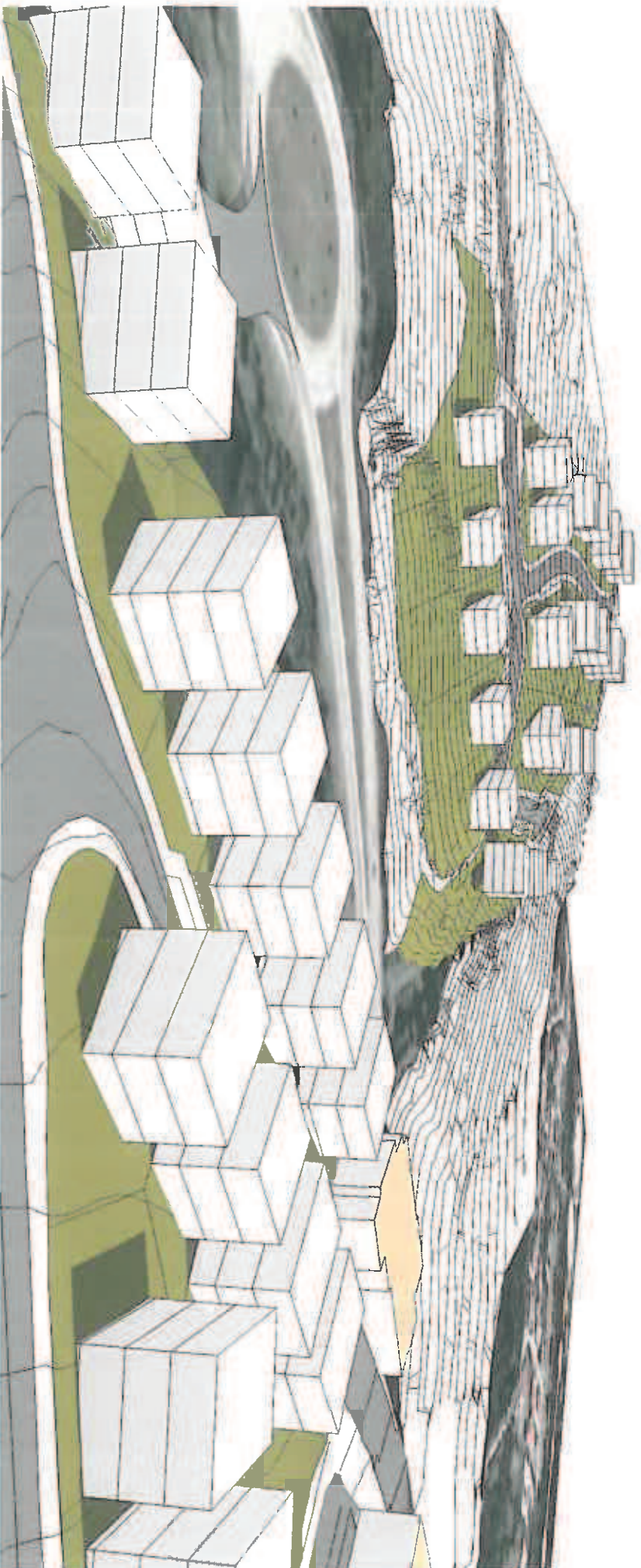








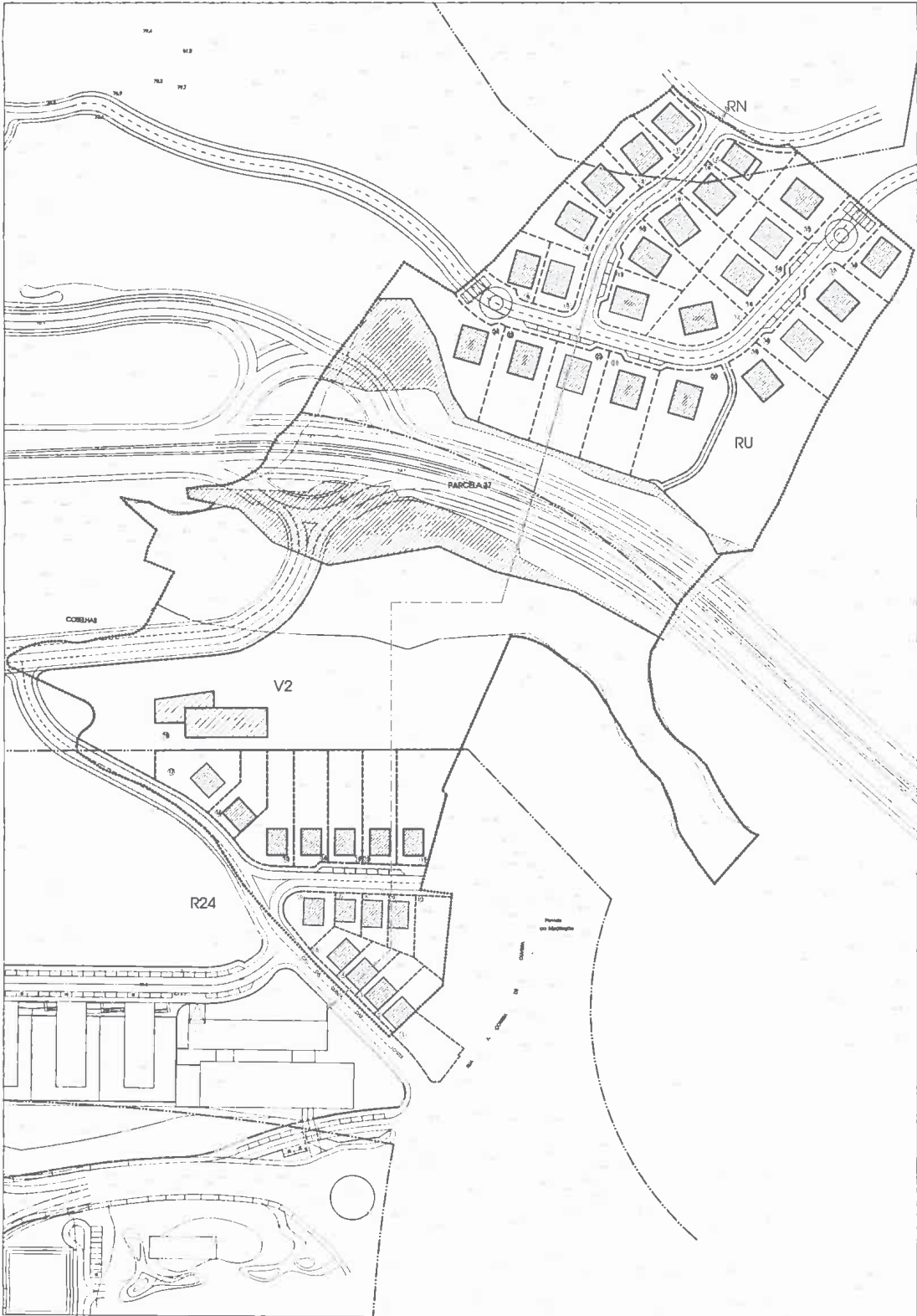








esp.	data	designação	nu.
CAD	ABRIL 2013	1277EPAR_PUL12	MLHS
CAD	Jan. 2012	1277EPAR_PLTACT.01	AMC



LEGENDA	
CONSTRUÇÃO	HABITAÇÃO
LIMITES	EQUIPAMENTO SOCIAL
	LIMITE DO TERRENO A LOTEAR
	LIMITE DOS LOTES
	IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES
	ZONAMENTO

URBANIZAÇÃO QUINTA DOS REMÉDIOS  
REVISÃO DO PDM - DISCUSSÃO PÚBLICA

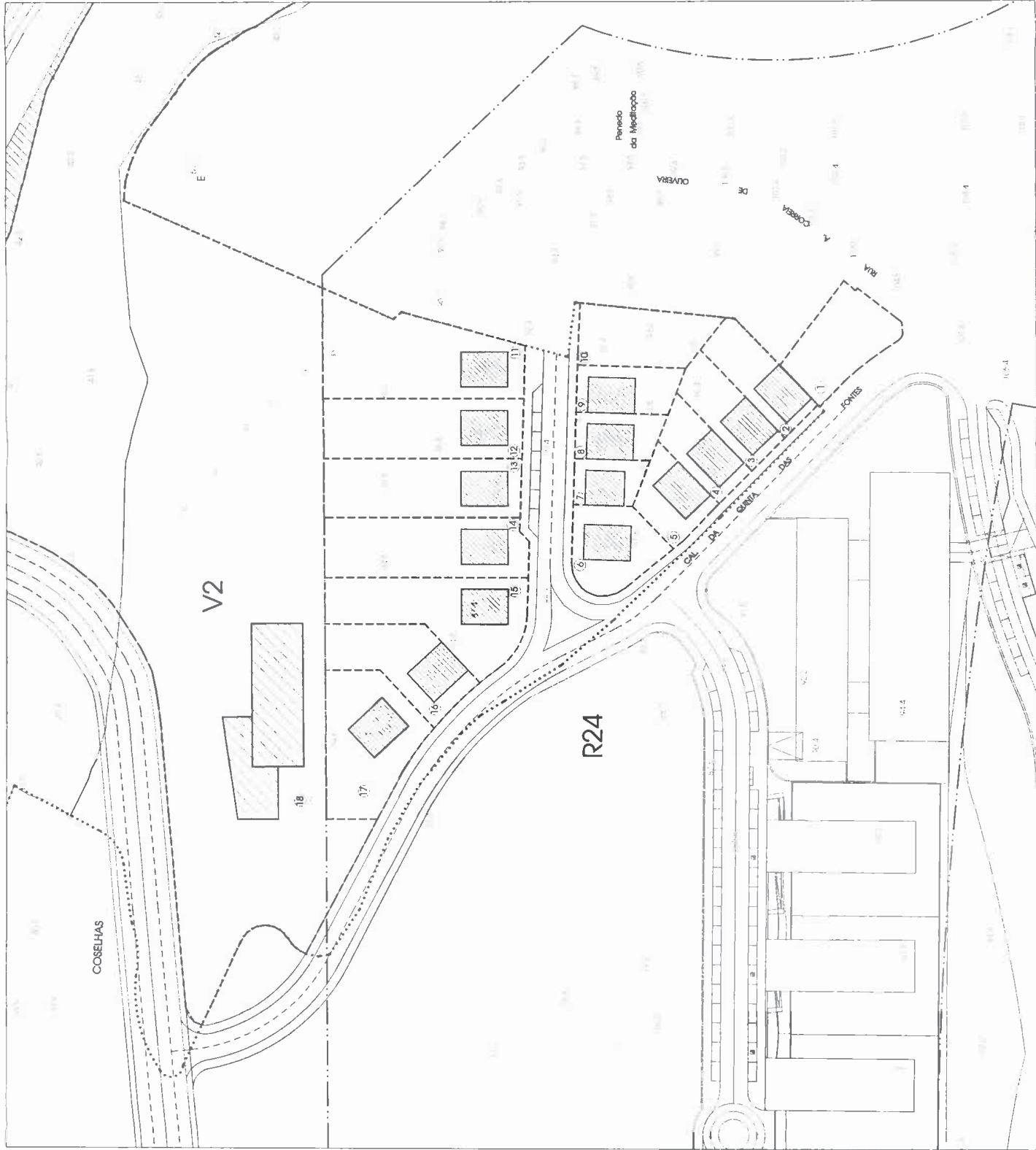
assinatura:  
SR. ENG.º GERMANO RUI FERNANDES LOPES

técnico responsável:  
FLORINDO BELO MARQUES  
A3 ARQUITECTOS  
SABRÊ DE PROJETO LTDA  
Av. Elói de Moura, 23 - JVC 3030-150 Coimbra - SP 23943393  
e-mail: a3.arquiteto@outlook.com

ESTUDO DE CONJUNTO  
PERFIL AA'

1/2000





QUADRO DE LOTES									
Nº LOTE	ÁREA LOTE (m²)	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO (m²)	Nº PISOS	HABITAÇÃO	ÁREA DE CONSERVAÇÃO (m²)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO (m²)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO (m²)	ESTAC.
1	494,00	200,00	860,00	4P	4P	860,00	860,00	860,00	PUB.
2	382,50	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
3	361,60	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
4	303,50	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
5	314,20	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
6	432,90	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
7	207,60	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
8	257,80	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
9	308,26	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
10	488,30	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
11	1.056,45	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
12	784,99	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
13	772,35	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
14	790,53	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
15	836,18	108,00	324,00	3P+CV	3P+CV	324,00	324,00	324,00	-
16	574,08	120,00	360,00	3P+CV	3P+CV	360,00	360,00	360,00	-
17	790,38	120,00	360,00	3P+CV	3P+CV	360,00	360,00	360,00	-
18	18.891,60	725,00	1.500,00	3P+CV	3P+CV	1.500,00	1.500,00	1.500,00	-
25.037,22		2.437,00	7.666,00	-	-	6.106,00	1.500,00	1.500,00	-

LEGENDA	
CONSTRUÇÃO	HABITAÇÃO
	EQUIPAMENTO SOCIAL
LIMITES	LIMITE DO TERRENO A LOTEAR
	LIMITE DOS LOTES
	IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES
	ZONAMENTO (R24 / V2)

URBANIZAÇÃO QUINTA DOS REMÉDIOS  
REVISÃO DO PDM - DISCUSSÃO PÚBLICA

signatário:  
SR. ENG.º GERMANO RUI FERNANDES LOPES

técnico responsável:  
FLORINDO BELO MARQUES  
CABETE DE PROJETO (UA)  
Av. Eliseu de Moura, 23 - 7ºC 3030-183 Coimbra - tel: 239633393  
e-mail: c3.arquitector@mail.telepac.pt

ESTUDO DA URBANIZAÇÃO JUNTO  
À CALÇ. DA QUINTA DAS FONTES

1/1000



QUADRO DE LOTES						
Nº LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	Nº PISOS	VARIÁÇÃO DO QG	ESMP SOCIAL
						ÁREA BRUTA / ÁREA ÚTIL / PAV. / PAV. / PAV.
1	483,46	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
2	560,52	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
3	558,29	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
4	701,90	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
5	525,25	165,00	400,00	2P+CVAS	400,00	400,00 -
6	608,08	165,00	400,00	2P+CVAS	400,00	400,00 -
7	557,05	120,00	400,00	2P+CVAS	400,00	400,00 -
8	567,80	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
9	657,54	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
10	608,43	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
11	674,73	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
12	784,05	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
13	610,93	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
14	615,25	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
15	809,35	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
16	597,45	165,00	400,00	2P+CVAS	400,00	400,00 -
17	837,93	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
18	920,09	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
19	3.321,96	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
20	1.494,71	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
21	1.171,87	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
22	1.145,98	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
23	1.109,44	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
24	1.468,06	180,00	450,00	2P+CVAS	450,00	450,00 -
-	21.990,12	4.215,00	10.600,00	-	-	10.600,00

URBANIZAÇÃO QUINTA DOS REMÉDIOS  
REVISÃO DO PDM - DISCUSSÃO PÚBLICA

assinatura:

SR. ENG.º GERMANO RUI FERNANDES LOPES

técnico responsável  
FLORINDO BELO MARQUES

A3 ARQUITECTOS  
GABINETE DE PROJEÇÃO LDA  
Av. Edício de Mous, 23 - 7.º C 2000-183 Coimbra tel. 239838393  
e-mail: c3.arquitectos@gmail.com, telecopio.pt

ESTUDO DA URBANIZAÇÃO  
PARA A ZONA "RU"

1/1000

1277EPAR\_01

04

esp.	data	designação	rub.
CAD	ABRIL 2013	1277EPAR_PU_12	MUS
CAD	Jan. 2012	1277EPAR_PLIACR_01	AMC