

a preencher pelos serviços

data de entrada: 05/08/23

N.º: 42697

**1. Identificação do Requerente**

1.1. Nome

José Maria Tadeu Henriques

1.2 Bilhete Identidade /  
Cartão Cidadão

CC 04381348

1.3 Identificação  
Fiscal

151131856

1.4 Morada

R. Carvalho Araújo, 50/52, 1900-140 Lisboa

1.5 Endereço eletrónico

Jm.henriques@iol.pt

1.6 Contacto  
telefónico

917646236

**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)

-

**4. Elementos em anexo**

4.1 Planta de localização

☐

4.2 Outros (indique quais)

Exposição

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)

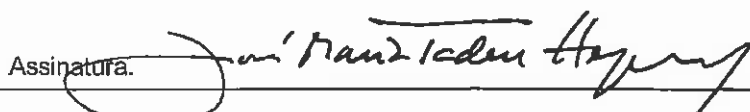
Ao Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Coimbra,

Junto se anexa **Reclamação com observações e sugestões sobre a proposta de Revisão do PDM de Coimbra**, ao abrigo do disposto no art.º 77º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Pede deferimento.

Data: 02/08/2013

Assinatura.



Coimbra, 3 de Agosto, 2013

**Assunto: Reclamação com observações e sugestões sobre a proposta de Revisão do PDM de Coimbra**

José Maria Tadeu Henriques, com morada na R. Carvalho Araújo, 50/52, 1900-140 Lisboa, NIF nº 151131856, vem, na qualidade de proprietário da Quinta de Vale Meão, no âmbito do período de Discussão Pública referente à Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra, ao abrigo do disposto no art.º 77º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) apresentar uma reclamação com observações e sugestões, nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. O exponente é proprietário da Quinta de Vale-Meão, localizada na freguesia de Santo António dos Olivais, na zona residencial de Cruz de Celas, com uma área total de 71.480m<sup>2</sup>;
2. A quinta é constituída pelo prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o art.º 1184 e pelo prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o nº 14541;
3. A propriedade é confinante com os Hospitais da Universidade de Coimbra, com a Escola C+S Martim de Freitas, com a Alameda Calouste Gulbenkian, com a zona habitacional da R. Manuel da Nóbrega e confina a norte com a R. Costa Simões;
4. Os prédios encontram-se inseridos na carta de ordenamento do PDM em vigor (RCM nº 24/94 de 24/4/94) nas seguintes categorias de uso do solo: Zona Residencial R.3.7, Zona de Equipamento e Zona Verde de Proteção V2, cuja regulamentação se encontra definida nos artigos 33º, art.º 41 e art.º 40, respetivamente;
5. Segundo este, as zonas residenciais destinam-se predominantemente à habitação e equipamento complementar, sendo permitida a instalação de comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros e de restauração;
6. Ainda de acordo com o referido regulamento do PDM (RPDM), na zona R3.7, o número de pisos máximo é 7, sendo que o Índice de utilização a aplicar em zona residencial é de 0,45, de 0,225, em zona verde de proteção e é de 0,45 a aplicar em zona de equipamento;
7. Refira-se ainda a recomendação do art.º 33º do RPDM em vigor, na qual é desejável a articulação de uma futura ocupação da zona com a envolvente, estabelecendo-se relações com os arruamentos adjacentes;
8. Em sede de Discussão Pública do PDM em revisão, o ora exponente verificou que a parcela em questão está qualificada como: Área Residencial R4, Área Verde de Proteção e Enquadramento e Área de Equipamentos;

9. Enquanto proprietário dos prédios acima identificados, o proponente pretende valorizar os seus ativos, o que passa necessariamente por requalificar a área e dotá-la de uma oferta imobiliária de referência e de qualidade;
10. No entanto, estes objetivos só serão atingidos em pleno se a proposta de ocupação pretendida for em simultâneo uma mais valia para a Cidade de Coimbra e der o seu melhor contributo para a melhoria das condições de utilização da área em que se insere;
11. Ainda, tem o exponente presente que na consolidação dos tecidos urbanos, a multiplicidade de usos e funções compatíveis é um fator de qualificação dos espaços urbanos, pelo que a pretensão do exponente pode configurar, nesta parcela do território em causa, uma mais valia para este mesmo território e para a sua envolvente;
12. Uma proposta de ocupação para estes prédios, assentaria nos seguintes pontos principais:

- a. Estabelecimento de uma ligação entre a zona da Cruz de Celas e a Circular Interna (Rua Costa Simões), a partir da Rua André Gouveia que, como aliás, sabemos ser do interesse da Câmara Municipal de Coimbra;
- b. Manutenção de uma faixa arbórea para espaço verde de estar e lazer, nas traseiras dos prédios da Av. Manuel Padre da Nóbrega, salvaguardando nesta zona os declives existentes e tendo em consideração a manutenção da arborização existente;
- c. Desafetação de parte da área classificada como zona V2, apenas na frente que confina com a R. Costa Simões, para efeito de inserção do futuro arruamento com origem na R. André Gouveia. Esta desafetação abrangeria não mais do que uma faixa de cerca de 70 m, contados a partir do limite poente do muro de vedação com a via pública da Escola Martim de Freitas, de modo a permitir a necessária faixa de aceleração ascendente (ver Figura 3) e planta esquemática anexa. No desenvolvimento restante para poente, haveria ainda que contar com o espaço necessário de uma faixa de desaceleração a qual ocuparia o restante desenvolvimento da frente.

Na perspetiva de ser possível a redelimitação deste pequeno troço da área classificada como V2, poderla vir aí a concretizar-se a construção de um silo-auto que serviria de apoio não só às utilizações não habitacionais a implementar nas proximidades mas também dos próprios HUC, concorrendo-se assim para a eliminação do estacionamento sobre os passeios que atualmente se pode observar nessa zona da circular interna.

Ainda, este equipamento, tão necessário a esta zona da cidade, seria implantado de forma adequada no terreno por forma a ter um impacto nulo relativamente à circular, aproveitando-se as cotas existentes, mais baixas do que as da circular.

13. Conhecida, com detalhe, a realidade da área de intervenção e o contexto em que a mesma se insere, pode-se afirmar que a referida intenção de ocupação permitiria o desvio do trânsito oriundo da zona e da respetiva envolvente (para norte e poente) e, de um modo particular, o trânsito proveniente da Escola Martim de Freitas, Hotel Tryp e parques de estacionamento marginais da R. André de Gouveia, situados nas traseiras dos centros comerciais existentes com frente para a Av. Calouste Gulbenkian, sem passar pelo interior da cidade;
14. Ora analisando o ordenamento previsto na revisão do PDM de Coimbra, verifica-se que este não apresenta a flexibilidade suficiente para enquadrar esta pretensão, já que se encontra classificada de zona V2 (na qual apenas se poderão localizar infraestruturas de apoio ao recreio e lazer ao ar livre, nomeadamente desportivas) a faixa de terreno onde se propõe o arranque da nova ligação viária e a localização do silo (Figura 1);



Figura 1: extrato do ordenamento do PDMC\_revisão; Fonte: <http://www.cm-coimbra.pt>

15. Verifica-se ainda, que existe uma zona muito residual do terreno marginal à R. Costa Simões, que se encontra classificada como REN e para a qual não está a ser pedida a sua exclusão; está apenas a ser apenas pedida a exclusão da área localizada nas traseiras dos prédios da Av. Manuel Padre da Nóbrega, o que não será suficiente para a pretensão anteriormente exposta;



Figura 2: extrato da Planta de Condicionantes- REN- áreas a excluir; Fonte: <http://www.cm-coimbra.pt>

16. Face ao exposto, atendendo a que é desejável a ponderação de situações singulares merecedoras de atenção e um levantamento mais rigoroso da realidade do território em causa, fundamentamos tecnicamente uma revisão da delimitação da zona V2, adequada às características físicas e topográficas do território, permitindo uma melhoria qualitativa na circulação viária da área, em termos presentes e futuros.

1.



**Figura 3 – zona a retirar de zona V2 e futura ligação viária**

Nestes termos e face ao exposto, a proposta da revisão do PDM de Coimbra, em discussão pública deverá:

- Adequar o ordenamento proposto para a área referida, atendendo às suas características físicas e topográficas e, em conformidade, não qualificar parte da área confinante com a R. Costa Simões como Zona V2, mas sim como Área Residencial eventualmente sem alteração do índice de ocupação aplicável nas condições propostas no documento em apreciação;
- Incluir a área marginal à R. Costa Simões, nas áreas a excluir da REN;
- Permitir uma futura ligação entre a zona da Cruz de Celas e a Circular Interna (Rua Costa Simões), com inserção nesta última;

- Observar nos termos do artigo 77º do RJIGT- nomeadamente da alínea d) do nº 5 - as considerações expostas, de modo a acautelar a defesa dos direitos dos particulares afetados pelas determinações do instrumento de gestão territorial em causa.



Handwritten signature of José Maria Tadeu Henriques in black ink. The signature is stylized, with a large loop at the beginning and a horizontal line across the middle.

José Maria Tadeu Henriques



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA

Requerente José Maria T. Henriques

Planta Topográfica n.º

Carta n.º

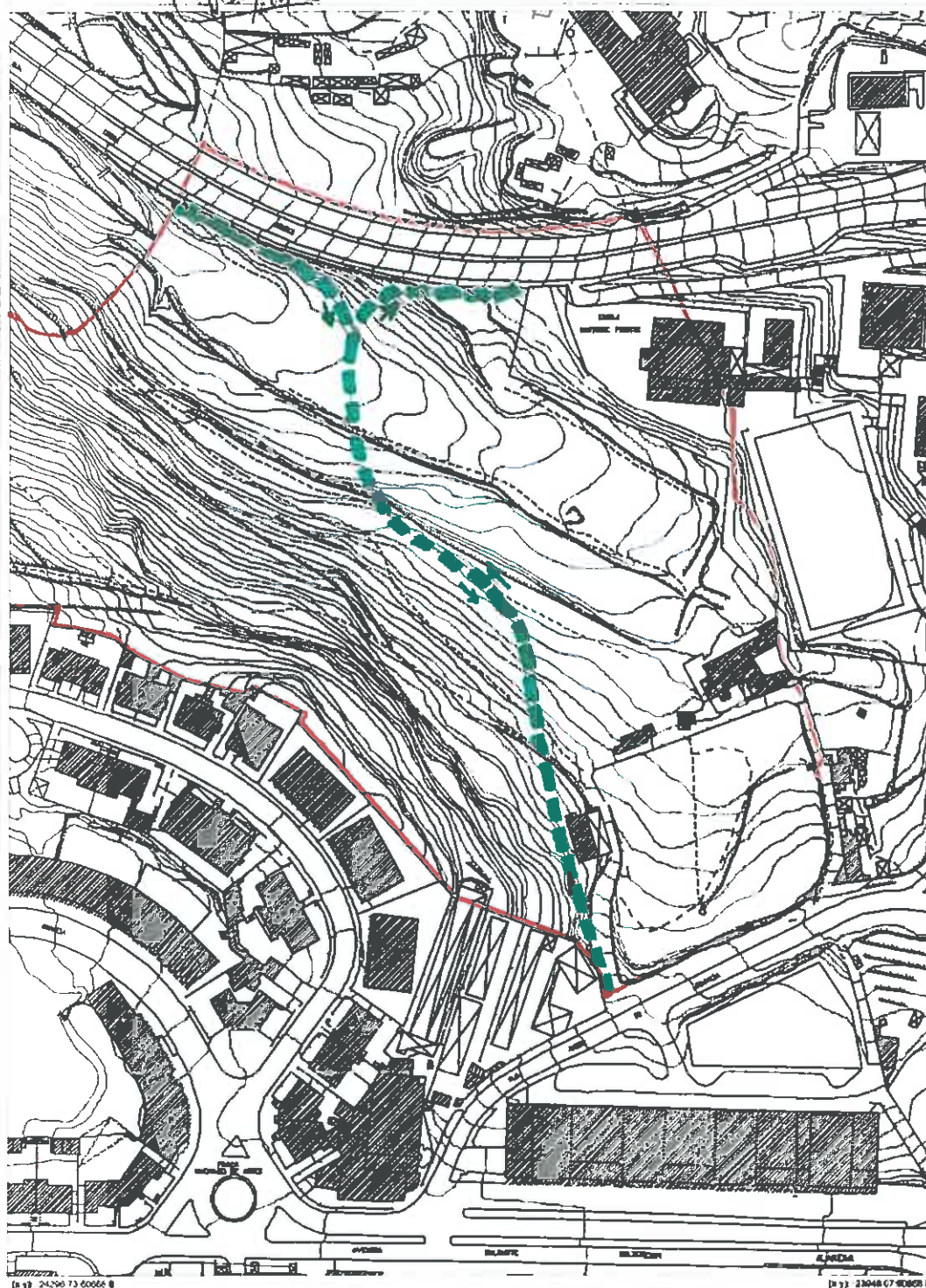
230-3/5-5/2

Escala 1:2 000

O Funcionário

Data 10-09-2012

CÂMARA MUNICIPAL  
COIMBRA



(n 19) 24290 73 00066 8

(n 3) 23048 67 00008 8



## Rui Campino

---

**De:** Isabel Serra <isabel.serra@siteplan.pt>  
**Enviado:** segunda-feira, 5 de Agosto de 2013 10:04  
**Para:** pdm.discussao publica@cm-coimbra.pt  
**Cc:** jm.henriques@iol.pt; Sottomayor, Francisco @ Lisbon  
**Assunto:** Discussão Publica PDM\_ requerente Jose Maria Tadeu Henriques  
**Anexos:** Exposicao\_JMTH.pdf; Ficha\_DisPublica.pdf; Planta\_JMTH.JPG

### CM COIMBRA DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

**Divisão de Planeamento**  
**Senhor Presidente da Camara Municipal de Coimbra**

No âmbito da Discussão Pública da Revisão do PDM de Coimbra, vem por este meio José Maria Tadeu Henriques, CC nº 04381348, NIF 151131856, apresentar uma **Reclamação com observações e sugestões, sobre a proposta de Revisão do PDMC**, sendo que para esse efeito anexa os seguintes documentos:

- Ficha\_DisPública
- Exposição\_JMTH
- Planta \_JMTH

Solicitamos a vossa confirmação da receção dos referidos documentos.  
Com os meus melhores cumprimentos,

Isabel Vaz Serra  
Arquitecta



Avenida da Liberdade, nº10 - 3º andar  
1250-144 Lisboa, Portugal  
Tel. 218 923 600 Fax. 218 923 609  
[www.siteplan.pt](http://www.siteplan.pt) | [isabel.serra@siteplan.pt](mailto:isabel.serra@siteplan.pt)