

a preencher pelos serviços

data de entrada:

N.º:

1. Identificação do Requerente

1.1. Nome

Ana Maria de Castilho Martins Penha, José Guilherme Castilho Martins Penha, Maria Gabriela Castilho Martins Penha, Maria Benedita de Castilho Martins Penha e Carlos Alberto Castilho Martins Penha

1.2 Bilhete Identidade / Cartão Cidadão

BI n.º 1457171, emitido em 11/12/2000, pelo SIC de Porto, B.I n.º 545490, emitido em 14/02/2007, pelo SIC de Coimbra, B.I. n.º 414336, emitido em 20/07/1999, pelo SIC de Coimbra, B.I. n.º 1436258, emitido em 30/06/2005, pelo SIC de Coimbra e B.I. n.º 428578, emitido em 13/11/2000, pelo SIC de Coimbra,

1.3 Identificação Fiscal

contribuinte fiscal n.º 148188796, contribuinte fiscal n.º 127251456, contribuinte fiscal n.º 135504376, contribuinte fiscal n.º 171001613 e contribuinte fiscal n.º 135504368

1.4 Morada

Rua José Gomes Ferreira, n.º 115, Habitação 403, no Porto, Rua Agostinho Neto, n.º 37, 5.º Direito, em Lisboa, Bairro de S. José, em Coimbra, Ladeira do Seminário, n.º 53, em Coimbra e Rua Carlos Seixas, n.º 192, 3.º Esquerdo, em Coimbra.

1.5 Endereço eletrónico

1.6 Contacto telefónico

965413447

2. Local de consulta do Plano

2.1 Internet

X

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*)**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,

Ana Maria de Castilho Martins Penha, divorciada, natural da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, contribuinte fiscal nº 148188796, portadora do BI nº. 1457171, emitido em 11/12/2000, pelo SIC de Porto, residente na Rua José Gomes Ferreira, nº 115, Habitação 403, no Porto, José Guilherme Castilho Martins Penha, divorciado, natural da freguesia de Sé Nova, concelho de Coimbra, contribuinte fiscal nº. 127251456, portador do B.I. nº. 545490, emitido em 14/02/2007, pelo SIC de Coimbra, residente na Rua Agostinho Neto, nº 37, 5º Direito, em Lisboa, Maria Gabriela Castilho Martins Penha, solteira, maior, natural da freguesia da Sé Nova, concelho de Coimbra, contribuinte fiscal n.º 135504376, portadora do B.I. nº. 414336, emitido em 20/07/1999, pelo SIC de Coimbra, residente no Bairro de S. José, em Coimbra, Maria Benedita de Castilho Martins Penha, casada, natural da freguesia da Sé Nova, concelho de Coimbra, contribuinte fiscal nº. 171001613, portadora do B.I. nº. 1436258, emitido em 30/06/2005, pelo SIC de Coimbra, residente na Ladeira do Seminário, nº 53, em Coimbra, Carlos Alberto Castilho Martins Penha, divorciado, natural da freguesia da Sé Nova, concelho de Coimbra, contribuinte fiscal nº. 135504368, portador do B.I. nº 428578, emitido em 13/11/2000, pelo SIC de Coimbra, residente na Rua Carlos Seixas, nº 192, 3º Esquerdo, em Coimbra, na qualidade de proprietários do prédio, sito em Quinta da Várzea, Santa Clara e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Clara, concelho de Coimbra sob o artigo nº 920 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob a descrição nº 000943/020390, melhor localizado na planta de localização que se anexa, vêm, no âmbito da discussão Pública da 1ª revisão ao Plano Diretor Municipal de Coimbra, apresentar reclamação, relativamente às condicionantes a que o referido prédio ficará sujeito e às consequentes restrições impostas pelo Regulamento desse mesmo novo Plano, nos termos e com os fundamentos seguintes:

Considerandos:

O prédio está, no PDM em vigor, integrado na sua quase totalidade, no perímetro urbano, como Zona de Equipamento e Zona Residencial R3.5.

No PDM em vigor este prédio não está sujeito à condicionante da REN.

O prédio, situado no local já identificado, confronta:

- A Nascente com a Av. Inês de Castro, estrada construída há várias décadas, encontrando-se aproximadamente à cota 23.50, que serve de tampão para qualquer eventual cheia do Mondego;
- A Norte com o Liceu D. Duarte, também construído há várias décadas, encontrando-se

aproximadamente à cota 23.80, o que demonstra estar-se perante uma zona urbana consolidada;

- A Poente com a Estrada das Lágrimas, também construída há décadas e quase toda ela, na zona que ora importa, marginada por construções, nomeadamente, com Urbanização "Lágrimas Residence" encontrando-se aproximadamente à cota 22.00, o que também o consolida como zona urbana;

- A Sul com a Rotunda das Lages, construída há mais de meia década, encontrando-se aproximadamente à cota 24.00; o que garante o seu isolamento relativamente a uma eventual cheia do Mondego.

Localiza-se, portanto, o prédio entre a Rotunda das Lajes, o Liceu D. Duarte, a Av. Inês de Castro e a Estrada das Lágrimas, o que o posiciona indiscutivelmente no interior da malha urbana da Cidade de Coimbra e em condições privilegiadas de isolamento físico relativamente a uma eventual situação de cheia.

A Cidade e o Município de Coimbra sempre consideraram o prédio, dada a sua localização e envolvências urbanas, como importante para a consolidação urbana desta zona da cidade.

Por isso, na proposta de Revisão do PDM, a CMC propôs a sua exclusão da REN, o que foi aceite pelas entidades da CA e pela CNREN, por se ter considerado que a envolvente no local era marcadamente urbana, não havendo valores ecológicos a preservar que justificassem o condicionamento da utilização urbanística.

Apenas para exemplificar, não pode deixar de chamar-se a atenção para o facto de a própria Câmara Municipal de Coimbra, no ano de 1993, na Edição do seu livro "Urbanismo de Coimbra Anos 90" a, pelo menos, páginas 60 e 61, propôr claramente, com exemplificação gráfica, uma ocupação urbana para o referido prédio.

Não obstante a vocação urbana do prédio e a não aplicação ao mesmo da condicionante Reserva Ecológica Nacional, os ora reclamantes foram surpreendidos com a proposta de Revisão do PDM no âmbito da qual o seu prédio, apesar de inserido no perímetro urbano na Planta de Ordenamento (enquanto área residencial de R3), se mostra igualmente incluído na delimitação das Áreas Inundáveis previstas no Decreto-Lei n.º 364/98, de 21/11.

É certo que este Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro, estabelece a obrigatoriedade de elaboração de uma carta de zonas inundáveis nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias, devendo estes incluí-la nos seus planos municipais de ordenamento do território.

Porém, este diploma, no nº 3 do seu Artº 2.º, não exclui a possibilidade de edificação em espaços urbanos, como é o caso em apreço, e mesmo nos espaços meramente urbanizáveis também a não exclui.

Com efeito, estabelece aquele nº. 3:

“Os regulamentos dos PMOT devem estabelecer as restrições necessárias para fazer face ao risco de cheia, designadamente, nos seguintes termos:

a) Nos espaços urbanos, minimizando os efeitos das cheias, através de normas específicas para a edificação, sistemas de protecção e de drenagem e medidas para a manutenção e recuperação das condições de permeabilidade dos solos;

b) Nos espaços urbanizáveis, proibindo ou condicionando a edificação.”

Desta disposição **apenas** resulta que nos espaços urbanos, como na situação vertente, o Município deve privilegiar as medidas de minimização dos efeitos das cheias, como forma de fazer face aos riscos de cheias.

Por isso, não se compreende, que estando o prédio em área classificada como urbana, que foi inclusive requalificada como área residencial R3 - precisamente aquela que admite uma das maiores cargas urbanísticas, apenas ultrapassada pela área R4, de acordo com o artigo 94.º do regulamento proposto - se tenha vindo a sobrepor-lhe a delimitação de uma área inundável, ainda para mais com um regime altamente restritivo.

E não se diga que a inclusão daquele prédio na delimitação das zonas inundáveis e a fixação para as mesmas de um regime essencialmente proibitivo é imposto pelo nº. 2 do Artº 40ª, da Lei nº 58/2005 de 09/12 alterada pelo Dec. Lei 130/2012, de 22/06, que estabelece:

“As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias devem ser objeto de classificação específica e de medidas especiais de prevenção e protecção, delimitando-se graficamente as áreas em que é proibida a edificação e aquelas em que a edificação é condicionada, para segurança de pessoas e bens.”

De facto, este diploma estipula que nas referidas zonas a edificação possa ser proibida ou apenas condicionada a medidas especiais de prevenção e protecção para segurança de pessoas e bens. A opção municipal por uma destas medidas terá de ter em consideração, portanto, o tipo de zona em causa e o grau aplicável de risco de inundação, de modo a estabelecer a regulamentação adequada e proporcional aos interesses a regular.

Em suma, dos dois diplomas legais mencionados decorre apenas uma obrigação para os Municípios de introduzir medidas de protecção contra riscos de cheias nos planos municipais dos

municípios por elas atingidos, embora a determinação concreta de quais as áreas inundáveis e de quais sejam essas medidas caiba, em exclusivo, no âmbito do poder discricionário municipal.

Ora, a delimitação das zonas inundáveis e a adopção daquelas medidas está sujeita aos princípios que regem a tarefa de planeamento municipal, contando-se entre estes o princípio da consideração das situações de risco natural (que obriga a ponderar a possibilidade e efeitos da ocorrência de riscos naturais, como as inundações), mas também o princípio da proporcionalidade (que obriga o Município a comprovar, aquando da adopção das medidas restritivas, a sua adequação e exigibilidade, de modo a não impor limitações mais severas do que aquelas que são exigidas pelos interesses em confronto).

O Artº. 12 do Regulamento da Proposta de Revisão do PDM colocada em discussão pública, apresenta-se com a seguinte redação:

“1. Nas zonas inundáveis em perímetro urbano, identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do Solo, não é admitida:

a) A edificação resultante de operações urbanísticas de construção ou ampliação, à exceção da que se destine a:

i) Preencher espaços de colmatação;

ii) Complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, desde que se destinem a melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade de construções preexistentes;

b) A construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;

c) A execução de aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com a livre passagem das águas.

2. As cotas dos pisos inferiores das edificações resultantes das operações urbanísticas de construção ou ampliação admitidas na alínea a) do número anterior deverão ser superiores à cota da maior cheia conhecida.

3. O disposto na alínea a) do número 1, não é aplicável a equipamentos de utilização coletiva, designadamente sociais, hospitalares, de segurança e protecção civil e indústrias perigosas.

4. Nas áreas inundáveis, quando localizadas em espaços verdes, é admitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer, preferencialmente amovíveis, e, sempre que possível, a cota de soleira deve localizar-se acima da cota local de máxima cheia conhecida

5. Nos espaços não afetos a edifícios só serão admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo, devendo ser munidos de sistemas eficazes de drenagem das águas pluviais.

6. Os efeitos das cheias deverão ser minimizados através da implementação de mecanismos e sistemas de promoção da infiltração e ou retenção das águas pluviais.”

Este artigo, portanto, apenas admite que se edifique em zonas inundáveis em dois casos: quando se pretenda preencher espaços de colmatção (definidos de acordo com o artigo 5.º como “prédio ou conjunto de prédios contíguos situados entre edificações pré-existentes ou previstas em licenciamento ou em admissão de comunicação prévia de construção, em que a distância entre estas, medida ao longo do recuo das fachadas estabelecido para o local, não seja superior a 30 metros ou a 50 metros, caso se localize em espaços de atividades económicas”; e quando se pretenda complementar edificações legalmente existentes e apenas para melhoria das suas condições de habitabilidade e funcionalidade.

Suplementarmente, este Art.º 12.º faz aplicar os condicionamentos à construção (construção de caves, execução de aterros limitação das cotas dos pisos inferiores das edificações) apenas àquelas edificações (as únicas permitidas em zonas inundáveis).

Ora, esta opção municipal é desrazoável e desproporcional, uma vez que coloca em pé de igualdade a opção pela restrição extrema à construção (que é apenas admitida naqueles dois casos) e o condicionamento das condições de edificabilidade nessas mesmas situações.

Não considera, como devia, a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra – porque não fez a ponderação que lhe era devida – que pode haver, nos termos da lei, zonas inundáveis em que a edificabilidade pode ser genericamente admitida, mas condicionada ao facto de as cotas dos pisos inferiores das edificações resultantes das operações urbanísticas de construção ou ampliação deverem ser superiores à cota da maior cheia conhecida.

Ou seja, a proposta de Regulamento, na disposição citada contraria, quer o disposto no Decreto-Lei 364/98, quer a citada Lei 58/2005, não permitindo infundadamente as situações nelas previstas que apontam para a possibilidade de edificação, desde que adoptadas as cabíveis medidas de minimização ou de prevenção.

E não se invoque, em defesa da redacção do Art. 12.º submetido a discussão pública os pareceres das entidades da Comissão de Acompanhamento, nomeadamente o parecer da **Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro**, na página 185 do Relatório de Ponderação, designadamente na parte em que refere:

“vi. No que respeita ao Artigo 12.º - Zonas inundáveis em perímetro urbano, considera-se que a redacção do mesmo não se encontra clara, carecendo de revisão e de

compatibilização como referido no artigo 40.º da Lei da Água, o qual não prevê regimes de excecionalidade. Nestas zonas deve ainda ser interdita a execução de aterros e outros obstáculos que interfiram negativamente com a livre passagem das águas."

Este parecer foi, de facto, uma reacção ao facto de na versão da revisão do Plano Diretor Municipal sujeita à apreciação da Comissão de Acompanhamento, a norma equivalente ao artigo 12.º permitir a edificação em zonas inundáveis em circunstâncias excecionais, não definindo, de forma suficientemente determinada, quais seriam essas circunstâncias.

No entanto, a proposta da Câmara Municipal de Coimbra na sequência da emissão deste Parecer decidiu – sem que tal lhe fosse exigido ou sem que o tivesse fundamentado adequadamente – passar de uma posição de grande discricionariedade municipal para outra em que as hipóteses de edificação em zonas inundáveis são extremamente restritivas, muito mais do que o exige a Lei da Água.

De facto, a nosso ver, o Parecer da APA/ARH-C (ou a interpretação que a Câmara Municipal dele fez), faz uma aplicação errada do disposto no artº. 40º da Lei da Água quando, nomeadamente diz que o mesmo não prevê regimes de excecionalidade.

Isto porque, como vimos, o nº. 2 do Artº da mesma Lei, para essas zonas, prevê a possibilidade da edificação condicionada e não a sua pura e simples proibição, o que significa que o Município pode criar soluções distintas para partes do território consoante os interesses públicos e privados que em cada um deles confluem.

Relativamente ao prédio em apreço, é de acrescentar que dada a já referida concreta localização do prédio e as zonas que o envolvem, sobretudo as situadas entre o próprio prédio e o rio Mondego, se torna, na prática, impossível uma inundaçã ou ameaça de cheia do tipo das que são definidas no nº. 1 do artº. 40º já citado. Isto porque as obras levadas já a cabo, essencialmente pelo Município e as medidas de minimização já adotadas tornam improvável, se não mesmo, na prática, impossível, que a linha alcançada pela maior cheia possa voltar a ocorrer num período de retorno de um século.

Quando muito, poder-se-ia falar em zona alagável e nunca zona de risco de cheia, nos termos previstos na Lei da Água, e apenas enquanto o prédio não estiver à mesma cota das cotas dos espaços envolventes, nada existindo na Lei que proíba, desde que cumpridos os requisitos legais para tal obra, o aterro do prédio até às mesmas cotas dos locais envolventes, caso em que, deixará de haver qualquer risco sequer de alagamento.

Pelo que não se compreende a marcação do prédio a que a presente reclamação se refere como uma zona de risco de inundaçã e de ocorrência de cheias, uma vez que não é correto



dizer-se que se mostram cumpridos os requisitos de que depende esta delimitação, nos termos do artigo 40.º, n.º 1 da Lei da Água.

Muito menos se compreende que seja apenas o prédio em causa a receber esta caracterização – de zona inundável – quando os demais prédios situados na mesma zona não são assim caracterizados por terem sido entretanto aterrados e edificados.

A não se entender desta forma, estaremos perante um tratamento diferente para prédios situados na mesma zona que carece de fundamentação razoável. De facto para uns prédios bastou o seu aterro para que não fossem considerados inundáveis, enquanto que para o prédio dos interessados proíbe-se tanto o seu aterro, como a sua edificação...

Acresce a este erro técnico-jurídico da proposta de Plano Diretor Municipal de Coimbra, cuja retificação se requer (pela exclusão do prédio dos interessados da carta das zonas inundáveis), uma incongruência material das próprias peças da proposta de Plano.

De facto este, enquanto impede a construção no prédio dos interessados (ao incluí-lo em zona inundável), vem no Regulamento e Planta de Ordenamento reconhecer-lhe uma edificabilidade elevada, ao integrá-lo em área residencial R3.

É esta, de facto, a vocação do prédio e é ela que deve ser-lhe, sem mais, reconhecida, não se colocando em causa as condições de edificabilidade já hoje reconhecidas no prédio.

Como se disse, no PDM actualmente em vigor, é permitida a edificação, uma vez que o prédio está classificado na sua quase totalidade, no perímetro urbano, como Zona de equipamento e como Zona Residencial R3.5.

E o certo é que:

- Como tal, tem vindo, ao longo dos anos, a ser tratado e considerado por essa Câmara em pronúncias provocadas por pedidos de entidades interessadas em nele instalar equipamentos e outras construções;
- Como tal, tem vindo, ao longo dos anos, a ser tratado e considerado por essa Câmara em acordos celebrados entre o Município e os proprietários;



Impõe-se, além do mais, também por isso, manter, para o prédio em questão, a admissão de edificação, pelo menos equivalente à que o actual PDM em vigor permite, de modo a evitar a produção de prejuízos infundados e inadmissíveis na esfera jurídica dos interessados,

Termos em que e nos mais de direito:

Deve continuar a ser permitida a edificação no prédio, pelo menos, nos mesmos termos em que é permitida pelo PDM em vigor, sendo que para o efeito deve o prédio ser excluído da delimitação das zonas inundáveis ou deve ser alterado o Artº 12º do Regulamento proposto por forma a permitir, inequivocamente, a edificação no prédio em causa.

Os Reclamantes,

João Guilherme Pinho

Maria Joazele de Carvalho Martins e Sena

Maria Beatriz de Carvalho Martins Sena de Seabra

Carlos F. Pinho
Ana Maria Pinho

Data:

Assinatura.

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

Requerente Carlos Alberto Martins Penha

Planta Topográfica n.º

Carta n.º

2

Escala 1:10 000

O Funcionário

Carvalho

Data 22-07-2013



CÂMARA MUNICIPAL



COIMBRA

Legenda:

R - Zona Residencial

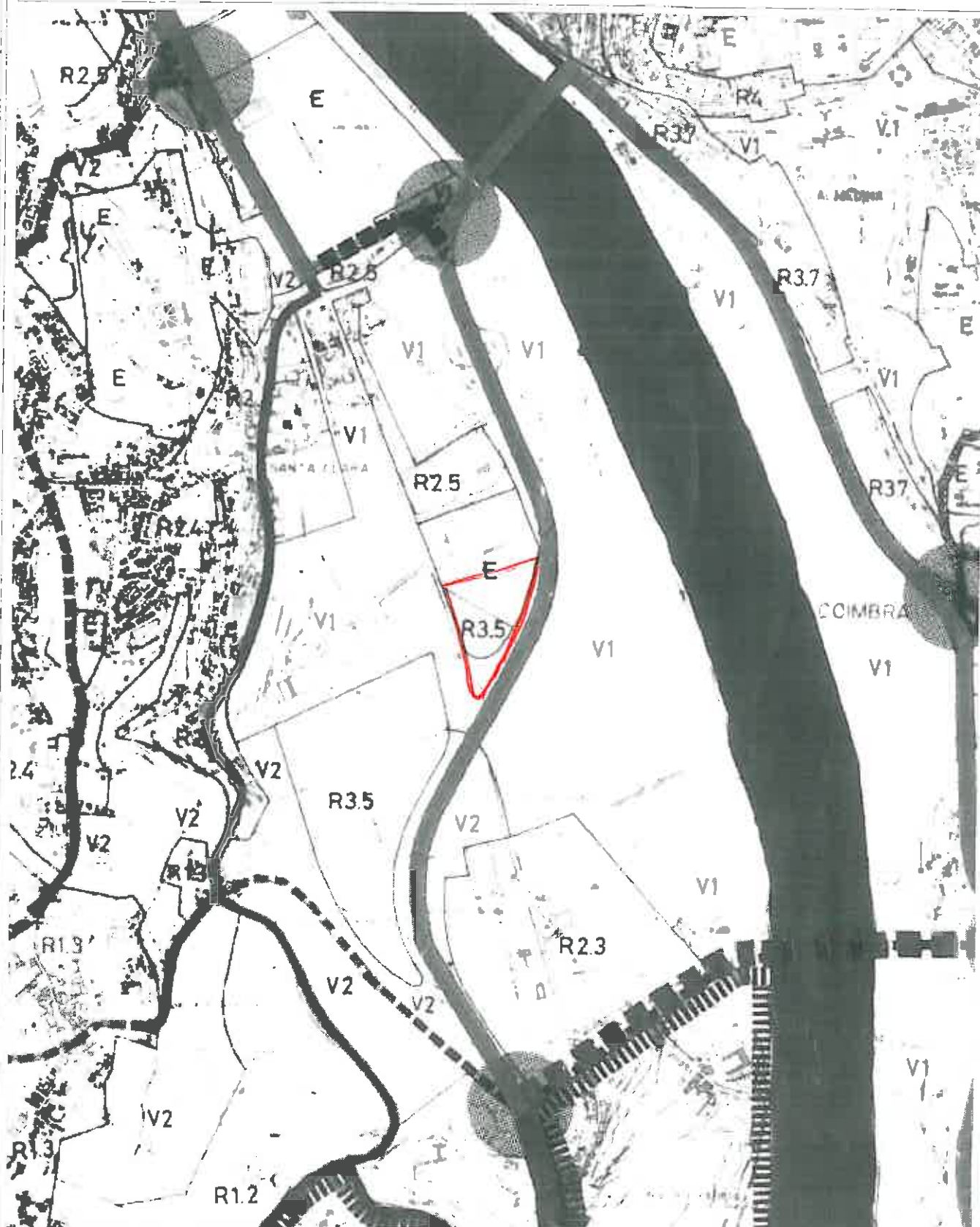
C - Zona Central

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

Requerente Carlos Alberto Martins Penha

Planta Topográfica n.º

Carta n.º

241-1/2-5/1

Escala 1:2 000

O Funcionário

Data 22-07-2013

CÂMARA MUNICIPAL
COIMBRA



COIMBRA

