



080

H

discussão pública

D. 8
w

a preencher pelos serviços

data de entrada: 2-8-2013

N.º: 42396

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

Cernache

3.2 N.º Processo na
Câmara
(se aplicável)

43758/97

4. Elementos em anexo

4.1 Planta de localização

☒

4.2 Outros (indique quais)

- Plantas de localização e Ordenamento (3 folhas A4)
- Sobreposição do terreno com a proposta de revisão do PDM (1 folha 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 do IC2, nas imediações do lugar de Venda do Cego, abrangendo vários artigos matriciais e foi objecto de expropriação parcial por força da implantação dos caminhos paralelos pela EP – Estradas de Portugal., nos anos de 1998 a 2000.

Após o Inquérito Público levado a efeito no decurso da elaboração do PDM, no ano de 1992, tendo em conta os aspectos então esclarecidos, o município classificou o terreno, em termos de zonamento, abrangido em 98,2% da sua área por Zona Industrial e os restantes 1,8% por Zona Florestal, dando assim satisfação aos legítimos anseios do seu proprietário que pretendia urbanizá-lo.

No decurso dos anos de 1997/1998, tendo em vista o estudo urbanístico do mesmo, foi solicitado o competente pedido de viabilidade que constituiu registado camarário nº 43758 – 97, em nome de Germano Henriques Lopes, pai já falecido do actual proprietário.

O ora reclamante é hoje, devido à morte dos seus referidos Pais, o único e legítimo proprietário de tais terrenos, tendo-os 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 do uso de solo que o actual PDM atribui ao terreno, classificado como zona Industrial na sua quase totalidade.

De acordo com o actual PDM o terreno está inserido em Zona Industrial (I2) e em Zona Florestal.

Área total	123.800m ²
Área expropriada	10.020m ²
Área remanescente	113.780m ²

Caracterização do terreno inserido em Zona Industrial de acordo com o actual PDM

Artigo 49.º

[...]

1 — As zonas industriais, que podem ser do tipo i1, i2 e i3, destinam-se, predominantemente, à localização de actividades empresariais,

incluindo estabelecimentos industriais, oficinas, laboratórios, comércio e serviços, actividades de transporte, armazenagem e logística e estabelecimentos hoteleiros, de restauração e bebidas e de diversão.

[...]

5 — Para as zonas industriais i2 fixam -se as seguintes condicionantes:

- a) Apenas é permitida a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3;
- b) Índice de utilização 0,40;
- c) Cércea máxima: 12,50 m, excepto para instalações tecnicamente justificadas.
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 80 %;
- e) Quando a localização das actividades confinar com zona residencial deverá garantir -se entre esta e a nova edificação, a existência de uma faixa verde contínua de protecção com a largura mínima de 20 metros, devendo a utilização de valores menores para a faixa de protecção ser devidamente justificada em função do fraco potencial lesivo das actividades localizadas na contiguidade da zona residencial.

Caracterização do terreno do signatário inserido em Zona Industrial de acordo com o actual PDM

Área de terreno: 111.700 m²

Contabilização da área bruta de construção: 111.700 x 0.4 = 44.680 m²

Cércea máxima: 12.5m

Percentagem máxima de impermeabilização do solo: 80%

Caracterização da Zona Florestal de acordo com o actual PDM

Artigo 53.º

Zonas florestais

1 - Zonas florestais são as destinadas à produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais, e ou pastorícia.

Têm ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

2 - Nas zonas florestais poderão ser autorizadas construções nas seguintes condições:

a) Edificações para apoio exclusivamente florestal, devidamente justificado, não podendo exceder os seguintes parâmetros:

Índice de utilização máximo: 0,01;

Altura máxima: 4,5 m, excepto instalações especiais devidamente fundamentadas;

b) Edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário, em parcelas com área igual ou superior a 5000 m² e nas seguintes condições:

Área de construção máxima: 250 m²;

Número de pisos máximo: dois;

Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;

Quando se verifique a presença de construções envolventes, num raio não superior a 30 m de implantação da edificação e o terreno seja servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade poderá o executivo municipal permitir a construção em parcelas inferiores a 5000 m²;

c) Equipamento de interesse social e cultural e empreendimentos (comerciais ou industriais) de indiscutível interesse económico, nas seguintes condições:

Índice de utilização máximo: 0,1;

Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;

Número de pisos máximo: dois;

Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores;

Deliberação expressa da Câmara Municipal;

d) Explorações pecuárias nas seguintes condições:

Índice de utilização máximo: 0,1;



Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;

Altura máxima das edificações: 7 m;

Tratamento dos efluentes realizado em estação própria antes de lançados nas linhas de drenagem natural, respeitando o disposto no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março;

As nitreiras e estrumeiras não deverão provocar poluição das águas, nem maus cheiros que possam afectar as populações próximas;

3 - As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas.

Caracterização do terreno do signatário inserido em Zona Florestal de acordo com o actual PDM

Área de terreno: 2.080 m²

Contabilização de abc de acordo com a alínea a), Apoio florestal: $2080 \times 0.01 = 21\text{m}^2$

Contabilização de abc de acordo com a alínea c), Equipamentos: $2.080 \times 0.1 = 208\text{m}^2$ (nº pisos 2)

Contabilização de abc de acordo com a alínea d), Pequária: $2.080 \times 0.1 = 208\text{m}^2$ (altura: 7m)

2 – SITUAÇÃO PERANTE A PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

O zonamento da proposta da revisão do plano inclui a totalidade do terreno do signatário em Espaço Florestal

Caracterização do terreno do signatário inserido em Espaço Florestal de acordo com a proposta de revisão do PDM:

Contabilização da área bruta de construção: $113.780 \times 0,01 = 1.137,8\text{m}^2$

Cércea máxima: 7m

Uso habitacional - abc máxima: 300m² (nº pisos - 2)

3 – 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 agora de classificar a área como zona Industrial para incluí-la em Espaço Florestal na sua totalidade o que se traduz numa enorme redução do seu potencial edificativo, na ordem dos 97,5% a menos, desvalorizando consequentemente o terreno na mesma proporção.

2 - Tal facto resulta 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.

3 - 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.

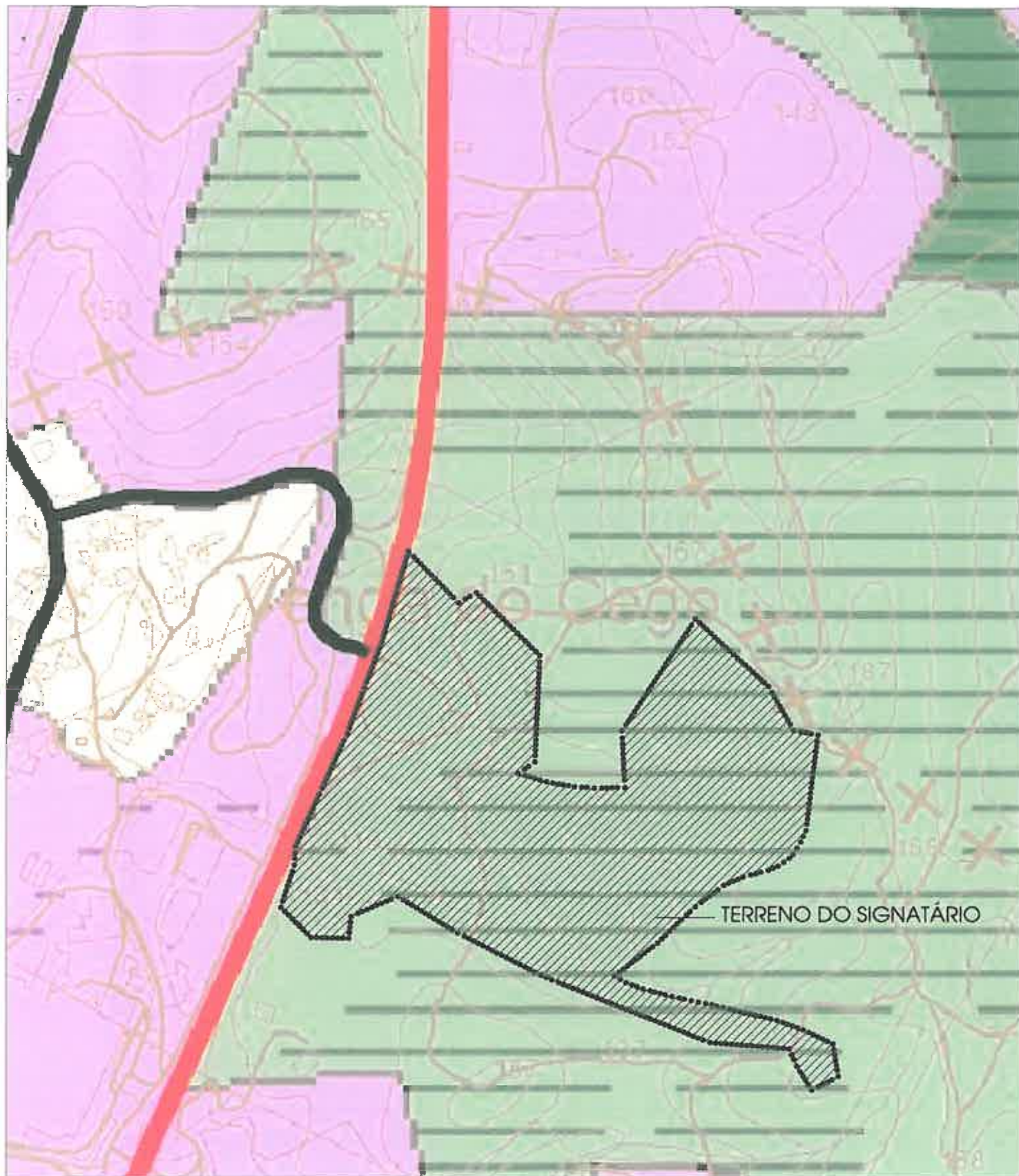


4 - Nesta conformidade, o signatário vem por este meio requerer a V.^a Ex.^a se digne dar provimento á reclamação apresentada, mantendo o terreno, cuja planta se junta em anexo, inserido em Zona Industrial por forma a possibilitar o seu aproveitamento dentro das condições actualmente existentes evitando 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.

Jeremias Luis Fernando R.



TERRENO NA VENDA DO CEGO - CERNACHE
REVISÃO DO PDM - DISCUSSÃO PÚBLICA

signatário:

SR. ENG.º GERMANO RUI FERNANDES LOPES

técnico responsável
FLORINDO BELO MARQUES

Handwritten signature of Florindo Belo Marques

A3 ARQUITECTOS
GABINETE DE PROJECTO LDA

Av. Elísio de Moura, 23 - 7.º C 3030-183 Coimbra telf. 239838393
e-mail a3.arquitectos@mail.telepac.pt

SOBREPOSIÇÃO DO TERRENO COM
A PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

1/5000

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA

Requerente Germano R.F.Lopes

Planta de Localização n.º

Carta n.º

241-3/2-3

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

241-3/2-3

Escala 1:2 000

O Funcionário

Data 31-07-2013



x y -27758 69 5355 58

x y -27411 76 5355 58

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

Requerente **Germano R.F.Lopes**

Planta Topográfica n.º

Carta n.º **1**

Escala **1:25 000**

O Funcionário

Data **31-07-2013**



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

