

308



C. M. C.
N.º 41878
Data 31/11/2017

P 009

ndm - 1ª revisão
discussão pública

a preencher pelos serviços

data de entrada:

N.º:

1. Identificação do Requerente

1.1. Nome

CÉSAR E FILHO

1.2 Bilhete Identidade /
Cartão Cidadão

1642519

1.3 Identificação
Fiscal

503 109 698

1.4 Morada

ALBERGARIA DOS DOZE
3100

1.5 Endereço eletrónico

armenio.gamero
@plastergine.pt

1.6 Contacto
telefónico

965 809 195

2. Local de consulta do Plano

2.1 Internet



2.2 Divisão de Planeamento



3. Identificação da Sugestão / Reclamação

3.1 Freguesia

BIRAS

3.2 N.º Processo na
Câmara
(se aplicável)

4. Elementos em anexo

4.1 Planta de localização



4.2 Outros (indique quais)

PLANTA DE CLASSIFICAÇÃO DE SOLO
PLANTA DE SINAIS

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,

Data:

Assinatura.

Exmo. Sr.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ASSUNTO: *Reclamação sobre a proposta de revisão do PDM*

(artº 77 do DL-44/2009)

"Cesar e Filho Lda", com sede em 3100 Albergaria dos Doze, com o contribuinte n.º 503 104 698, representada pelo seu sócio Cesar Gameiro da Silva, portador do B.I. n.º 1642519 do arquivo de identificado de Lisboa, com data de 04.12.96, na qualidade de proprietário de 4 parcelas de terreno localizadas em Vale do Seixo, freguesia de Eiras, vem apresentar reclamação prevista no artº77 do DL 44/2009, relativamente à proposta de revisão do PDM.

1. ANÁLISE

2.

1.1 A empresa é proprietário de um terreno composto por 4 parcelas distintas em Vale do Seixo, freguesia de Eiras.

1.2 Para o local temos aprovados 4 loteamentos (um em cada parcela) cumprindo estes com o definido para o efeito no actual PDM (classificação RN): constituição em cada parcela de 3-4 lotes com frente para o arruamento existente, com 2 pisos e 700m² de Ab de construção por parcela, num total de 15 lotes. (alvarás de loteamento nº 537, 538, 571 e 572).

1.3 Apresentámos recentemente um pedido de Informação prévia (processo nº 1227/2012) para a ocupação do restante terreno a tardoz dos lotes existentes, inserido na faixa de 75m de RN. Estão previstos um total de 30 lotes, incluindo os actuais.

1.4 Este pedido de informação prévia fundamenta-se no que para o efeito está definido no PDM, alínea c) do ponto 3 do artº60.

1.5 Este processo está a correr neste momento na Câmara Municipal, tendo nós sido entretanto informados da proposta de alteração do actual PDM e da respectiva fase de discussão pública

2. ALTERAÇÕES PREVISTAS NO PDM

2.1 Na proposta de alteração do PDM está previsto que a classificação deste terreno passe a ser R2, mantendo o nº máximo de pisos e o aumento do índice de 0.35 para 0.45. No entanto a faixa residencial é reduzida de 75m para 50m.

2.2 A nossa reclamação fundamenta-se na alínea b) e d) do artº 77 do DL-46/2009 de 20 de Fevereiro, com efeito:

2.3 Temos neste momento em fase de elaboração e discussão um projecto que prevê a ocupação de terreno na faixa de 75m. A redução da da faixa para 50m impede a implementação da nossa proposta de constituição de mais 15 lotes, de acordo com o desenho apresentado, já que prevíamos a sua colocação no limite desses 75m, afastados do conjunto de moradias já implementado no nosso loteamento.

2.4 A proposta de revisão do PDM obrigaria a deslocar o conjunto de moradias proposto para a zona imediatamente contigua às moradias existentes - dentro da faixa de 50m agora proposta - o que constitui uma incompatibilidade com o nosso referido projecto de informação prévia, sendo assim fundamento para a nossa reclamação , conforme definido na alínea b) do artº77 do DL46/2009.

2.5 Acresce que nesta condição consideramos que não é viável a sua comercialização

2.6 Não temos portanto intenção de proceder a esse loteamento pois as actuais condições de mercado e a previsão para os próximos anos fazem com que esse investimento, nesses termos e condições, seja um risco muito elevado.

2.7 Supomos que seja fácil de perceber que o valor e capacidade atractiva (em termos comerciais) destes lotes sejam completamente diferentes: numa as moradias têm um afastamento razoável ao tardo das moradias existentes, o que constitui uma mais valia; na outra as moradias estão “coladas” às existentes, o que constitui uma menos valia evidente, quer para os nosso lotes quer para os existentes.

2.8 Não é pois aconselhável, em termos comerciais, realizar este empreendimento e prosseguir assim com o projecto de informação prévia.

2.9 Consideramos também que a proposta de revisão constitui uma “violação de direitos subjectivos” conforme definido na alínea d) do artº 77 do DL-46/2009 pois tínhamos a

legítima expectativa de podermos realizar as construções das moradias no limite dos actuais 75m de faixa residencial,

2.10 A proposta actual de revisão do PDM inviabiliza essa nossa expectativa já que a alternativa que a nova proposta permite não é viável pelas razões invocadas nos pontos 2.6 e 2.7.

3. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

3.13.1 As áreas de construção propostas neste nosso estudo são de 5 800.00m² (incluindo as 2 800.00m² já aprovados) inferiores aos 6 650.00m² permitidos, resultantes da aplicação dos parâmetros definidos na alínea c) do ponto 3º do artº 60 do PDM.

Estes valores são inferiores em cerca de 850.00m² relativamente ao máximo permitido, pelo que a manutenção do limite residencial solicitado, e o aumento de Ab daí resultante pela aplicação do novo índice, não constitui uma mais valia de que o promotor possa beneficiar.

3.2

Solicitamos assim que seja mantido o limite da área residencial pelas razões referidas nos pontos 2.4 e 2.9

Coimbra, 31 de Julho de 2013



anexa :

- 1 - planta de localização
- 2 - planta de classificação de solo
- 3 - planta de síntese de informação prévia
- 4 - CD
- 5 mail – armenio.gameiro@plasbergue.pt
- 6 luismantarito@gmail.com

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



Requerente Luis Rito

Carta n.º

1

Planta Topográfica n.º

Escala 1:25 000

O Funcionário

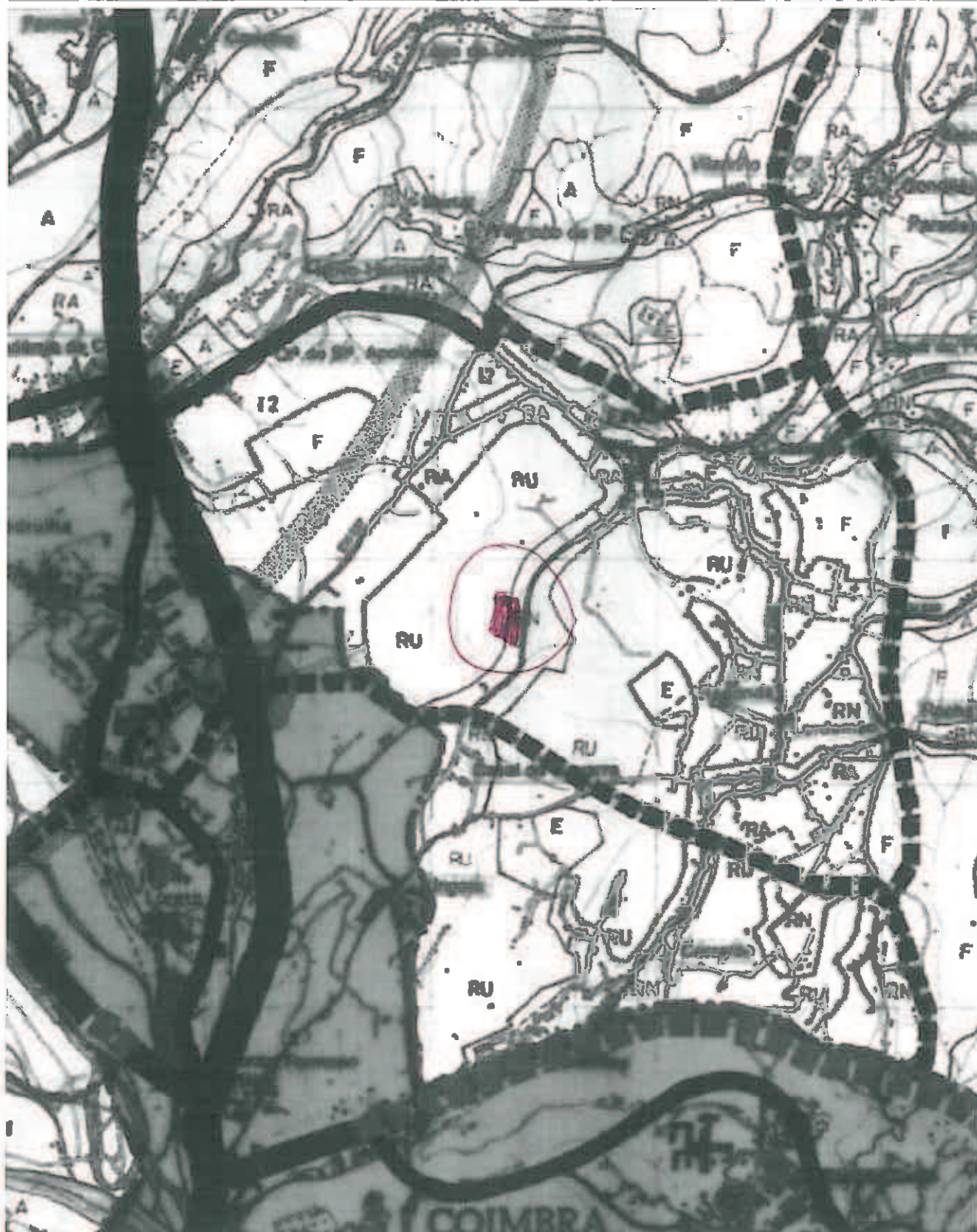
Data 31-07-2013



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



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA E RENOVAÇÃO URBANA

Requerente Luis Rito

Planta Topográfica n.º

Carta n.º

230-3/2-5

Escala 1:2 000

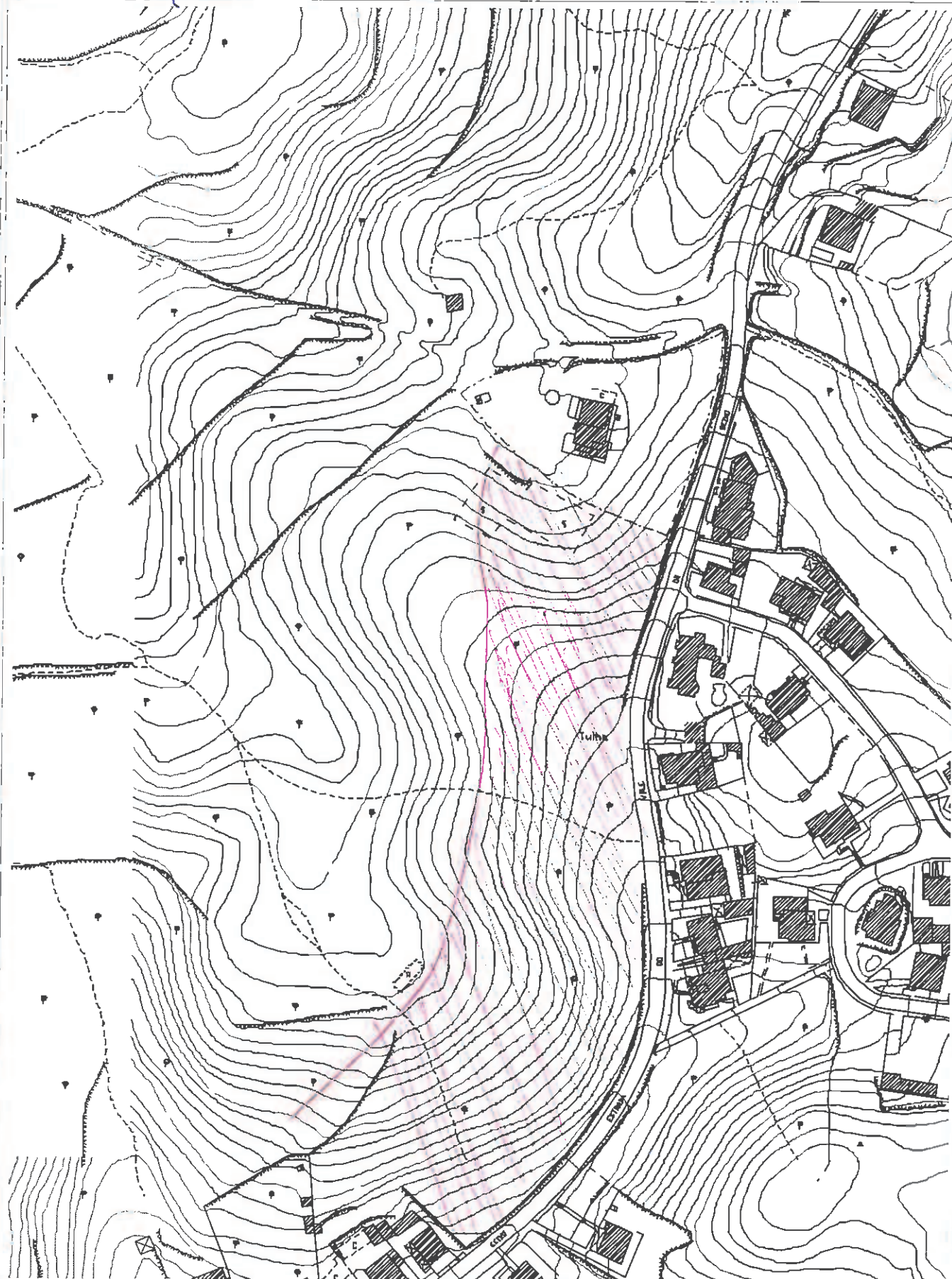
O Funcionário

Data 31-07-2013

CÂMARA MUNICIPAL



COIMBRA



Terreno - Ab permitida (faixa de 75m) - 19 000,00m2x0,35 = 6 650,00m2

Nº Lote	Áreas m2		Tipologias			Espaço privado em cave
	Lote	Construção	nº de pisos	uso	nº de fogos	
* 1	340,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 2	336,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 3	339,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 4	354,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 5	340,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 6	339,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 7	512,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 8	333,0	233	CV + 2	Habituação	1	1
* 9	344,0	233	CV + 2	Habituação	1	1
* 10	335,0	233	CV + 2	Habituação	1	1
* 11	363,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 12	347,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 13	541,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 14	503,0	175	CV + 2	Habituação	1	1
* 15	695,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 16	563,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 17	732,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 18	609,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 19	675,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 20	656,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 21	531,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 22	469,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 23	512,2	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 24	538,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 25	595,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 26	502,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 27	506,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 28	701,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 29	497,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
* 30	633,0	200	CV + 2	Habituação	1	1
TOTAL	14 740	6 000			30	30

* - lotes já constituídos

ÁREA DE TERRENO PROPRIEDADE DO PROMOTOR INSERIDA NA FAIXA DE RN

ÁREA BRUTA DE CONTRUÇÃO AUTORIZADA AO PROMOTOR

(de acordo com o definido na alínea c) do ponto 3 do artigo 3º do PDM)

ÁREA DE CONTRUÇÃO PROJECTADA NA 1ª FASE

ÁREA DE CONTRUÇÃO PROPOSTA NA 2ª FASE

ÁREA DOS LOTES PARA CONTRUÇÃO

(1ª FASE)

ÁREA DOS LOTES PARA CONTRUÇÃO

(2ª FASE)

ÁREA DE CÉDENCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO DA CÂMARA (vias, passeio e estacionamento) --- 4 359,00 m2

19 000,00 m2

19 000,00m2x0,35= 6 650,00m2

2 800,00 m2

3 000,00 m2

5 508,00 m2

9 232,00 m2

projeção
CÉSAR E FILHO LDA
medida
ABR 2012
estudo
projecto de loteamento
local
Vale do Salvo

escala
1/500
planta de síntese

autorização
planta de síntese

autorização
planta de síntese

autorização
planta de síntese

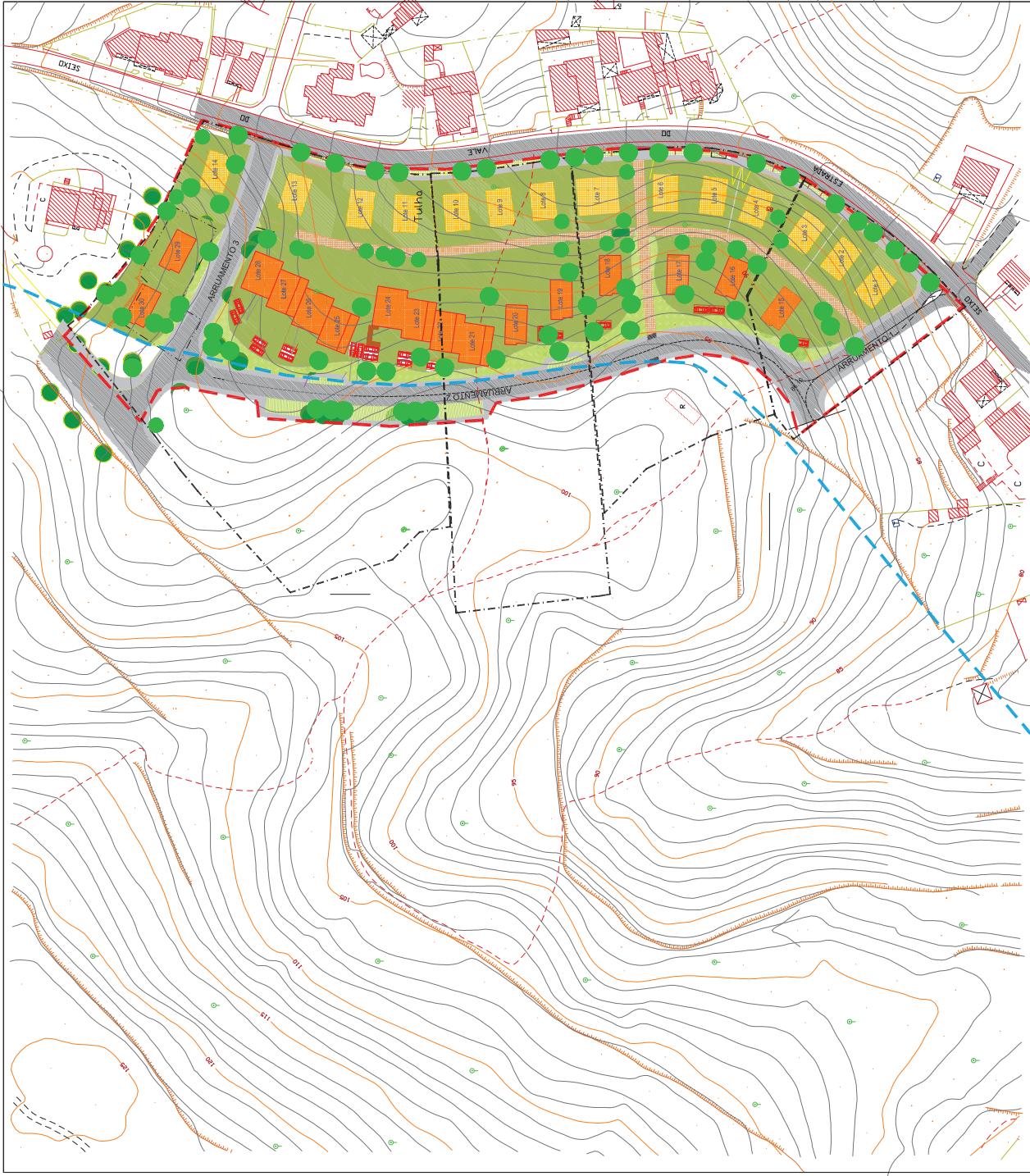
autorização
planta de síntese

autorização
planta de síntese

autorização
planta de síntese

autorização
planta de síntese

autorização
planta de síntese



- LIMITES DO LOTE
- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE (projecto aprovado em execução)
- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO LOTE (proposta)
- ÁREA PEDONAL DO LOTE
- ÁREA AJORNADA DO LOTE
- ÁREA DE ESTACION. PÚBLICO
- ÁREA DE PASSO PÚBLICO
- LIMITES DA FAIXA DE RN
- LIMITES DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (da 2ª fase de loteamento)
- LIMITES DAS PARCELAS