

072



pdm - 1ª revisão  
discussão pública

a preencher pelos serviços

data de entrada:

N.º:

### 1. Identificação do Requerente

1.1. Nome

Cidadãos Por Coimbra

1.2 Bilhete Identidade /  
Cartão Cidadão

1.3 Identificação  
Fiscal

1.4 Morada

Rua Ferreira Borges, 84, 3000-000 Coimbra

1.5 Endereço eletrónico

cidadãos.coimbra  
@gmail.com

1.6 Contacto  
telefónico

967002659

### 2. Local de consulta do Plano

2.1 Internet

x

2.2 Divisão de Planeamento

### 3. Identificação da Sugestão / Reclamação

3.1 Freguesia

São Bartolomeu

3.2 N.º Processo na  
Câmara  
(se aplicável)

### 4. Elementos em anexo

4.1 Planta de localização

4.2 Outros (indique quais)

Recebido em 05.08.2013

16:49h

*Carapina*

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,

DECLARAÇÃO DO MOVIMENTO “CIDADÃOS POR COIMBRA” A PROPÓSITO DA REVISÃO DO PDM DO  
MUNICÍPIO DE COIMBRA

1. O PDM é o documento essencial do ordenamento jurídico que rege a atuação do município em matéria de ordenamento, desenvolvimento e organização do território municipal. Ele deve constituir a marca essencial da identificação do concelho, da sua matriz identitária, da sua riqueza e dos seus problemas e, desse modo, definir a missão e a estratégia que importa prosseguir, mobilizando a cidade, o concelho, os cidadãos e as suas organizações e instituições.
2. Por isso, a revisão do PDM é um momento crucial da vida política do município, não podendo ser considerada, a nenhum título, um simples exercício técnico. Na verdade, há decisões políticas essenciais que estão em causa e que não podem ser travestidas em procedimentos burocráticos, como se tenta fazer com este processo de revisão, totalmente à margem do debate cidadão e das energias cívicas de Coimbra.
3. Ora, a CMC esqueceu os calendários eleitorais, desmereceu o significado da democracia e da deliberação dos cidadãos através de eleições, desvalorizou o valor do debate político como instrumento de governação e tratou de “fechar” a revisão do PDM antes das eleições deste ano, condicionando os futuros órgãos autárquicos de um modo que tem de ser denunciado veementemente e alvo do mais forte protesto.
4. Perante isto, a candidatura Cidadãos por Coimbra entende que deve afirmar o seguinte:
  - a. O PDM objeto de revisão continua a ser um instrumento do passado e para o passado. De um passado em que cidade foi sujeita ao predomínio dos interesses imobiliários, em que acarinhou o mercado dos solos em vez de acarinhar os cidadãos e o bem-estar, em que privilegiou a expansão desenfreada e o urbanismo sem qualidade e, por isso, se concentrou em alargar os espaços urbanizáveis, criando infraestruturas para servir determinados grupos de interesses, desertificando o centro e deixando degradar o património habitacional e os espaços consolidados da economia urbana, como se vê, designadamente, na Alta e na Baixa e nos escombros industriais.
  - b. Não há, de facto, nenhuma ideia nova que permita encarar uma trajetória de contenção do urbanismo expansivo, de qualificação dos núcleos urbanos, de regeneração e renovação dos espaços onde está muito do património construído, tanto o habitacional como o que tem valor para atividades económicas, de valorização do centro e da fruição da cidade pelas pessoas. O pensamento estratégico de que Coimbra precisa, os objetivos de uma cidade com grande qualidade, que assuma a sua condição de cidade média europeia, capaz de gerar um economia sólida e inovadora e de um concelho com qualidade de vida exemplar, estão ausentes da revisão do PDM.
  - c. A revisão do PDM não mostra, com efeito, ter dado conta dos novos circunstancialismos que rodeiam a definição de uma estratégia ousada para o concelho, entre os quais se contam:
    - i) as condições demográficas regressivas do país e a necessidade imperiosa de a cidade e o concelho atraírem pessoas pelas condições económicas, de emprego e bem-estar que ofereçam;
    - ii) a degradação do património habitacional e a necessidade urgente de uma ação concertada em prol do arrendamento e da localização de residentes e atividades no centro;
    - iii) a má qualidade do espaço público e da mobilidade das pessoas, o que obriga à contenção do urbanismo e à redefinição integrada dos serviços de transportes assim como a uma identificação clara do que constitui as prioridades de organização do território concelhio, o que implica que o município não se encare como uma entidade que se limita a oferecer condições de rentabilização privada, sem noção própria do que deve ser o concelho;
    - iv) o potencial económico existente no concelho e as necessidades essenciais de quem precisa de melhores condições para se instalar e criar emprego exigem qualidade e dedicação dos espaços, reabilitados e a construir, para servirem bem e não movidos por lógicas exclusivas de favorecimento do capital fundiário, que depois fica

desutilizado dando origem a bolhas especulativas que consomem riqueza social em vez de a aumentarem;

- v) o papel do município na promoção e instalação de novas atividades, designadamente as que podem ajudar a reabilitar o centro, como é o caso das indústrias criativas, das pequenas indústrias de qualidade, das empresas individuais ou das sociedades que dispõem de conhecimentos e de nichos de negócio importantes, mas também de promover as dinâmicas de competitividade das atividades terciárias já instaladas, designadamente a requalificação do espaço público, tornando-o atrativo à instalação de novos negócios.

5. Salientam-se, em concreto, os seguintes pontos mais gravosos:

- a) A proposta de PDM carece, por completo, de transparência na sua política de solos: prevê a alteração de índices de edificabilidade em vários milhares de hectares, sem clarificar a redistribuição de riqueza que tal implica. Partindo das premissas facilmente demonstráveis de que a capacidade construtiva associada ao solo é responsável por uma parte muito significativa do preço a que este é cotado no mercado fundiário, e que a maioria do solo pertence a particulares, seria de esperar que uma revisão de PDM apresentasse um relatório detalhado sobre os efeitos que este irá provocar no valor do património imobiliário dos proprietários locais. Seriam necessárias cartas de isopreços imobiliários explicitando econometricamente as implicações das reclassificações de usos do solo. No entanto, não são apresentadas. Este PDM constitui, portanto, um instrumento político de gestão territorial que redistribui riqueza sem prestar contas à cidadania, criando oportunidades para a apropriação privada de rendas criadas pela acção urbanística da Administração Pública, à margem de todo o escrutínio público.
- b) A construção dispersa é favorecida: a Carta de Condicionantes proposta integra na classe de uso do solo "Espaços Urbanos" as áreas de edificação dispersa, dando uma interpretação muito lata ao conceito de espaço urbano e. Resulta desta cartografia um extenso conjunto de manchas ditas "urbanas" que, na verdade, consistem de espaços onde apenas se encontram habitações esparzidas entre terrenos rurais, segundo a lógica de antigas malhas cadastrais rústicas. Ao classificar essas áreas de "Espaços Urbanos Residenciais" o PDM aumenta concomitantemente os índices de edificabilidade das extensões intersticiais por construir, agravando o problema da dispersão da malha urbana.
- c) A edificabilidade é excessiva: a proposta de PDM preconiza 6.870 hectares (68,7 quilómetros quadrados) de solo urbano sob a categoria de "Espaços Residenciais", nos quais são autorizados índices de edificabilidade entre os 1,8 e os 0,35. Tomando como média o índice edificabilidade de 0,45 (a mais usual, correspondente à classe R2), tal significa que este novo instrumento de gestão territorial autoriza a existência de aproximadamente 24 milhões de metros quadrados de superfície pavimentada contida em edifícios (exceptuando-se as áreas pavimentadas de uso público e de acessibilidades). No limite, tal área equivale a 161.000 habitações de 150 metros quadrados de pavimento, valor claramente excessivo para um município de 140.000 habitantes. Mesmo tendo em conta que grande parte dos "Espaços Residenciais" já se encontram edificados, este PDM legitima a eventual densificação dos usos residenciais até valores injustificáveis.
- d) A edificabilidade periférica é excessiva e a capacidade do centro se reajustar a novas dinâmicas de urbanidade é atávica e redutora. Deveria ser haver uma diferenciação substancial entre as capacidades construtivas dos espaços da cidade consolidada — vazios e substancialmente desocupados — e os territórios ainda livres das periferias do conselho — tristemente condenados a serem (mais) uma manta de loteamentos cheia de buracos e de vazios intersticiais.
- e) A redacção do regulamento legitima decisões arbitrárias na gestão urbanística e favorece a especulação fundiária: os artigos 27.º e 28.º do regulamento proposto viabilizam a legalização de edificações desconformes realizadas à revelia dos instrumentos de gestão territorial em vigor na altura da sua construção, como é o caso da urbanização Jardins do Mondego, entre outras. O artigo 94.º reforça, no mesmo sentido, os efeitos dos artigos referidos. Os incentivos operações urbanísticas previstos no artigo 136.º, designadamente a atribuição de créditos de construção transaccionáveis, abre uma via para a legitimação arbitrária de projectos urbanísticos contrários ao previsto em PDM.
- f) A política municipal de habitação encontra-se substantivamente omissa: o artigo 137.º não obriga a generalidade das operações urbanísticas à reserva de uma

percentagem de fogos destinados a habitação a custos controlados ou a rendas condicionadas, mas apenas aquelas que "ultrapassem a dimensão a definir em regulamento municipal". São omissos valores efectivamente vinculantes, donde resulta a ineficácia da medida proposta.

- g) São criadas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) de expansão urbana sem justificação face às conjunturas sócio-económicas e à estrutura urbana existente: encontram-se nesta cidade 550 alojamentos por cada mil habitantes, quando nos países que sofreram bolhas imobiliárias, como Espanha e Irlanda, esses rácios ao nível nacional são respectivamente 531 e 371. Havendo apenas 58.814 famílias, existem 79.452 alojamentos, dos quais 15% se encontram permanentemente vagos e 13% são dados como segunda residência.
6. Tudo isto exige uma cidade muito diferente da que foi mal concebida, mal gerida e mal concretizada ao longo das últimas décadas, com a responsabilidade política bem conhecida de quem não precisa de ser aqui nomeado. A revisão do PDM visa assegurar que este continue a ser um instrumento ao serviço dos projetos de urbanização que não servem a qualidade da cidade mas apenas as lógicas de loteamento urbano. E é totalmente omissos quanto às razões bem fundamentadas de tantos que, em Coimbra, querem fazer deste concelho uma terra que preze o bem-estar das pessoas, promova a economia de grande qualidade aqui desenvolvida nos últimos anos, valorize a vida urbana que a distingue e permita garantir lógicas de inclusão de todos os núcleos residenciais que compõem o concelho.
7. A candidatura *Cidadãos por Coimbra* afirma o seu veemente compromisso com uma visão e uma atuação sobre a cidade e o concelho capazes de concretizarem uma estratégia verdadeiramente nova e eficaz, de que esta revisão do PDM nem sequer se aproxima, de forma, aliás, coerente com o que tem sido a má qualidade das governações municipais que tanto têm prejudicado Coimbra. A candidatura avisa que não pactuará com nada que possa significar a legitimação de actividades anti-urbanísticas ou de uso abusivo do território de um concelho que pertence a todos e não pode estar ao serviço exclusivo de interesses particulares.
8. A candidatura *Cidadãos por Coimbra* reitera a sua denúncia pela forma apressada como, depois de muitos anos de inação, se quis agora encerrar a revisão do PDM quando ela esteve tantos anos adiada. Talvez os poderes instalados em Coimbra se tenham apercebido que algo vai mudar na vida política municipal e na democracia local...

Coimbra, 5 de Agosto de 2013

Abílio Hernandez Cardoso  
José Augusto Ferreira da Silva  
José Reis  
José António Bandeirinha  
José João Lucas  
Pedro Dîngre do Amaral

Data: 05 de Agosto de 2013

Assinatura.

