



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## ARU da Área Empresarial da Pedrulha



## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

março, 2024



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

<b>Título</b>	Operação de Reabilitação Urbana   Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU da Área Empresarial da Pedrulha
<b>Descrição</b>	Instrumento próprio relativo à Operação de Reabilitação Urbana “simples” e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana da Área Empresarial da Pedrulha
<b>Serviço</b>	Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial I Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos
<b>Data</b>	março 2024
<b>Coordenação</b>	Rui Campino, Arquiteto Paisagista I Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial Paulo Fonseca, Arquiteto I Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos
<b>Equipa de projeto</b>	Sandra Almeida, Arquiteta
<b>Estado do documento</b>	Versão final para aprovação pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## ÍNDICE

Sumário executivo .....	1
1. Introdução .....	3
2. Enquadramento legal.....	5
3. ARU da área empresarial da Pedrulha .....	7
3.1. Enquadramento territorial, critérios subjacentes à delimitação da ARU e objetivos estratégicos a prosseguir .....	7
3.2. Caracterização e diagnóstico .....	10
3.2.1. Génese e evolução urbana .....	10
3.2.2. Ocupação funcional do edificado .....	18
3.2.3. Estado de Conservação do edificado .....	20
3.2.4. Espaço público .....	22
3.2.4.1. Rua Manuel Madeira .....	22
3.2.4.2. Rua António Sérgio .....	22
3.2.4.3. Rua do Alto da Relvinha .....	23
3.2.4.4. Rua Vale da Pedrulha e Rua da Zona Industrial da Pedrulha .....	24
3.2.4.5. Rua 4 de Julho e Rua Fernando Marques .....	25
3.2.4.6. Rua Alto da Romeira .....	26
3.2.5. Espaço privado .....	27
3.2.5.1. Edificado .....	27
3.2.5.2. Logradouro .....	29
3.2.6. Espaços verdes públicos .....	29
3.2.7. Acessibilidades e mobilidade .....	29
3.2.7. 1. Rodoviária/transportes coletivos .....	29
3.2.7. 2. Pedonal .....	29
3.2.8. Infraestruturas .....	31
3.2.9. Análise SWOT .....	31
4. Estratégia de Reabilitação Urbana .....	31
4.1. Opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município .....	31
4.2. Tipo de ORU .....	32
4.3. Prazo de execução da ORU .....	32



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4.4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU .....	33
4.5. Modelo de gestão da ARU e de execução da ORU .....	35
4.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana .....	35
4.7. Quadro de apoios e incentivos e proposta de soluções de financiamento das ações de reabilitação .....	36
4.7.1. Benefícios fiscais .....	37
4.7.2. Incentivos municipais .....	40
4.8. Ações/Orientações estratégicas .....	40
A – Novas Acessibilidades .....	40
1. Construção do troço Nó da Pedrulha-Rotunda do Loreto do Anel da Pedrulha .....	41
2- Construção de rotunda na Rua Manuel Madeira/Rua 1º de Maio .....	42
3. Construção de rotunda no cruzamento Rua Manuel Madeira/Rua António Sérgio .....	42
4. Construção do eixo viário (principal) da “Estaco” .....	42
5. (Re) Construção dos arruamentos existentes da” Estaco” .....	43
6. (Re)Construção do arruamento existente a sudoeste da “Estaco” .....	44
7. Formalização da ligação entra a R. Vale da Pedrulha e a R. da Zona Industrial da Pedrulha .....	45
8. Ligação R. Alto da Relvinha / R. António A. Figueiredo .....	45
B- Requalificação das vias existentes .....	46
1. Requalificação da R. Manuel Madeira com MetroBus – Troços 1, 2 e 3 .....	46
2. Requalificação da R. António Sérgio – Troço 1 .....	46
3. Requalificação da R. António Sérgio – Troço 2 .....	47
C- Novas acessibilidades pedonais .....	48
1. Percurso pedonal ligação Ponte Pedonal - R. António Sérgio .....	48
2A. Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira .....	48
2B. Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira .....	49
2C. Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira .....	49
3- Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Ernesto Lucas– R. Manuel Madeira .....	50
D- Ciclovia .....	51
1. Ciclovia de ligação cota Alta/Baixa: R. Ernesto Lucas– R. Manuel Madeira .....	51
2. Ciclovia de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira .....	51
E – Espaços verdes de estar/enquadramento .....	52
1. Encosta poente – Espaço verde de estar/lazer .....	52
2A. Encosta nascente- Espaço verde de estar/lazer .....	53
2B. Encosta nascente- Espaço verde de enquadramento .....	53
2C. Encosta nascente- Espaço verde de estar/lazer .....	54
F- Estacionamento público .....	54
1. Encosta nascente – Estacionamento público .....	54



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. Encosta poente – Estacionamento público .....	55
G- Demolições .....	55
1. Demolição de anexos IEPF .....	56
2. Demolição de anexo na Rua Alto da Relvinha .....	56
3. Demolição do edifício a sudeste da “Estaco” .....	57
H- Outros .....	57
1. Espaço de articulação - Rua Manuela Madeira/Rua 1º de Maio .....	57
2. Edifício com cobertura vegetal à cota do espaço a nascente da “Estaco” .....	58
3. Espaço Central da “Estaco” .....	59
4- Alinhamento arbóreo .....	59
4.8.1. Quadro síntese das ações em espaço publico existente e a propor .....	60
4.8.2. Quadro síntese das ações em espaço privado .....	61
4.9. Acompanhamento e avaliação da ORU .....	62
5. Considerações finais .....	62



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1 – Antigas Fábricas Triunfo Bolachas e Triunfo Rações
- Figura 2 – Enquadramento territorial da ARU
- Figura 3 – Enquadramento territorial da ARU / situação Existente
- Figura 4 – Extrato do “Plano Regulador da Cidade de Coimbra” de Almeida Garret para a zona da Pedrulha – 1955, com indicação das fábricas Triunfo e Gomes Porto; Fonte: Arquivo CMC|DPEE
- Figura 5 – Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado em 1960; Fonte: CMC|DEPE
- Figura 6 – Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até 1969; Fonte: CMC|DEPE
- Figura 7 – Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até 1978; Fonte: CMC|DEPE
- Figura 8 – Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até 1984; Fonte: CMC|DEPE
- Figura 9 – Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até 1992; Fonte: CMC|DEPE
- Figura 10 – Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até 1999; Fonte: CMC|DEPE
- Figura 11 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do existente até 2007; Fonte: CMC
- Figura 12 - Ocupação Funcional
- Figura 13 – Antigas fábricas da Fiaco e Estaco (imagem Google – 04/2023)
- Figura 14 – Estado de Conservação do edificado
- Figura 15 - Rua Manuel Madeira
- Figura 16 - Rua António Sérgio
- Figura 17 – Rua Alto da Relvinha
- Figura 18 – Rua da Zona Industrial da Pedrulha e Rua do Vale da Pedrulha
- Figura 19 – Rua 4 de Julho e Rua Fernando Marques
- Figura 20 - Rua Alto da Romeira
- Figura 21 – Antiga Fábrica da Triunfo-Rações
- Figura 22 - Espaço nascente à cota mais alta do antigo complexo da Estaco
- Figura 23 - Acessibilidades existentes e previstas em PDM
- Figura 24 - Estratégia de Reabilitação Urbana



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **LISTA DE ACRÓNIMOS**

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMC – Câmara Municipal de Coimbra

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana

IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis

IP – Infraestruturas de Portugal

IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA – Imposto Sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra)

SMTUC – Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra

SWOT – Strengths (Forças), Weaknesses (Fraquezas), Opportunities (Oportunidades) e Threats (Ameaças)



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### SUMÁRIO EXECUTIVO

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache, publicadas em Diário da República a 18 de outubro de 2021, no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), representam uma aposta do Município de Coimbra na **densificação de base económica, através da reabilitação urbana**, para além das áreas de cariz mais habitacional e também mais central, anteriormente aprovadas, como as ARU da Alta, Baixa Rio, Sereia ou Santa-Clara.

A aprovação da delimitação da ARU Área Empresarial da Pedrulha que confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios/frações inseridas nesta área, o direito de acesso a incentivos financeiros e benefícios fiscais caduca se no prazo de três anos não for aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sendo que esta se define, como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

O presente documento corresponde ao **instrumento próprio** previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), relativo à **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**, do tipo **Simple**s, a implementar na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha e que contém a respetiva **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**.

Sendo a ORU em apreço do tipo “simples”, ou seja, *“dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”*, não obsta, no entanto, à definição de intervenções/ações tendo em vista a qualificação do espaço público existente e a criar, a partir da Estratégia de Reabilitação Urbana que orienta as intervenções a definir na ORU e que, no presente caso, tem como **objetivos** principais **melhorar o ambiente urbano**, assim como **melhorar as acessibilidades/mobilidade** nesta área, destacando-se o sistema MetroBus e a criação de novos percurso pedonais e cicláveis.

A ORU tem o **prazo de 10 anos** para ser executada, sendo possível a prorrogação num prazo máximo de 15 anos.

Além das intervenções de reabilitação do edificado que decorrem da tipologia da ORU assumida, estão previstas **31 ações** quer em espaço público existente ou a criar, quer em espaço privado, num investimento de cerca **11 540 000€**, numa área aproximada de 67,6 hectares. Deste



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

investimento, 6 500 000€ corresponde à requalificação da Rua Manuel Madeira com a introdução do canal MetroBus (expansão norte), ocupando parte do troço do ramo oeste da via coletora “Anel da Pedrulha”.

A gestão e coordenação da ORU da Área Empresarial da Pedrulha serão asseguradas pelo Município, na qualidade de entidade gestora.

A ORU definida neste documento **deverá ser aprovada pela Assembleia Municipal**, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação **antecedido de um período de discussão pública** de duração não inferior a 20 dias e de parecer não vinculativo do IHRU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.)



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao **instrumento próprio** previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>1</sup>, relativo à **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**, do tipo **Simples**, a implementar na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha e que contém a **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**.

A delimitação da ARU da Área Empresarial de Pedrulha foi aprovada pela Assembleia Municipal de Coimbra na sua reunião ordinária de 7 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de 16 de agosto de 2021 (Deliberação n.º 2650/2021), e publicada em Diário da República (2.ª série, n.º 202, de 18 de outubro de 2021), através do Aviso n.º 19632/2021.

A Área Empresarial da Pedrulha é fortemente marcada pela degradação de importantes edifícios contruídos nos anos 50/60 do século passado, ao longo da antiga EN1, que constituíram o motor da indústria nesta zona: as fábricas Triunfo Bolachas e Triunfo Rações e as Cerâmicas Estaco, que com o seu encerramento no início deste século, mantiveram-se devolutas e votadas ao abandono e pilhagem. Estes edifícios constituem, conjuntamente com a antiga fábrica da cerveja - atual Plural e a antiga têxtil Fiaco, legados da arquitetura industrial modernista que importa manter na sua estrutura essencial. Da indústria, outrora pujante nesta zona, com atividades no setor alimentar, da metalurgia, têxtil, transformação de mármore, resta, atualmente, a SRAM, dedicada ao fabrico de componentes para bicicletas, localizada na antiga Luso-Mecânica e com perspectivas de expansões de instalações, e a Litografia Coimbra. Apesar da desindustrialização, e consequente desemprego em massa que esta gerou, esta zona tem-se mantido ativa com outras valências, como as de armazenagem/logística e de comércio, sobretudo no ramo automóvel, incluindo oficinas de reparação. O ensino profissional, como o Instituto do Emprego e Formação Profissional, a Cearte e mais recentemente a escola Beira Agueira, que ocupa parte das antigas instalações da ACIC, assim como as piscinas municipais Rui Abreu e o Arena Sports, são equipamentos que movimentam pessoas, também, de outros pontos e, portanto, de importância relevante para a dinamização do local.

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 1- Antigas Fábricas Triunfo Bolachas e Triunfo Rações

Para além do presente capítulo introdutório, este documento elaborado de acordo com o RJRU e integrando todas as matérias nele definidas, estrutura-se em quatro outros capítulos:

- ❖ Enquadramento legal – apresenta as normas previstas no RJRU que disciplinam a elaboração e aprovação de uma ORU;
- ❖ ARU da Área Empresarial de Cernache – apresenta o enquadramento territorial da ARU, identifica os critérios que estiveram subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir e faz a caracterização e diagnóstico da área abrangida pela ARU, sintetizados numa análise de pontos fortes e fracos, oportunidades e ameaças;
- ❖ Estratégia de reabilitação urbana – define a estratégia de reabilitação urbana a prosseguir, abordando as matérias previstas no artigo 30.º (*Estratégia de reabilitação urbana*) do RJRU, nomeadamente:
  - ✓ Apresenta as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
  - ✓ Define o tipo de ORU a desenvolver;
  - ✓ Estabelece o prazo de execução da ORU;
  - ✓ Define as prioridades e especifica os objetivos a prosseguir na execução da ORU;
  - ✓ Determina o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
  - ✓ Apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propõe soluções de financiamento das ações de reabilitação;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ✓ Explicita as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJUR;
- ✓ Identifica as ações a desenvolver;
- ✓ Estabelece a forma de acompanhamento e avaliação da ORU.

### ❖ Considerações finais.

Em síntese, completando o processo iniciado com a delimitação da ARU da Área Empresarial da Pedrulha, a elaboração da presente ERU permite criar o enquadramento legal necessário para a sustentação das ações de reabilitação urbana a desenvolver pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis localizados na área de incidência da ORU. Estas ações, em articulação com os restantes investimentos previstos por parte do Município para este território, permitirão reforçar o seu papel no contexto municipal e regional, tirando partido das suas potencialidades.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana define dois conceitos fundamentais: o **conceito de área de reabilitação urbana**, como *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”* e o **conceito de operação de reabilitação urbana**, como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

A delimitação de uma ARU tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios/frações inseridas nesta área, o direito de acesso a incentivos financeiros e benefícios fiscais e uma **ORU** correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Nos termos previstos no art.º 15.º do RJRU, a delimitação da ARU caduca se no prazo de três anos não for aprovada a correspondente ORU.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Uma ORU pode ser do **tipo simples** que “*consiste numa operação integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*”, ou do **tipo Sistemática** que “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associado a um programa de investimento público*”.

**As operações de reabilitação urbana**, que podem ser geridas pelo município ou por uma empresa do sector empresarial local (RJRU, art.ºs 9.º e 10.º, n.º 1) **são aprovadas** (RJRU, art.º 16.º) através de **instrumento próprio** ou de plano de pormenor de reabilitação urbana e contêm a definição do tipo de ORU e a estratégia de reabilitação urbana, no caso de ORU simples, ou o programa estratégico de reabilitação urbana, no caso de ORU sistemática.

**A aprovação das operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal** (RJRU, art.º 17, n.º 1), sendo o ato de aprovação da ORU publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município (RJRU, art.º 17.º, n.º 5).

**O projeto de operação da reabilitação urbana**, antes de submetido à aprovação da Assembleia Municipal, é (RJRU, art.º 17.º, n.º 4) remetido ao **Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana**, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, **para emissão de parecer não vinculativo** no prazo de 15 dias, **e submetido** (RJRU, art.º 17.º, n.º 5) **a discussão pública**, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup> para a discussão pública dos planos de pormenor, **não podendo o período de discussão pública ser inferior a 20 dias**.

A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo de vigência fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação (RJRU, art.º 20º, n.º 1).

---

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 3. ARU DA ÁREA EMPRESARIAL DA PEDRULHA

#### 3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL, CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

A ARU da Área Empresarial da Pedrulha corresponde ao Espaço de Atividades Económicas- AE2 do Plano Diretor Municipal (PDM), com aproximadamente 67,6 hectares, localizada na União de Freguesias de Coimbra e na União das Freguesias de Eiras e São Paulo de Frades. Tem como acessibilidade principal o IC2/Nó da Pedrulha e a antiga EN1.

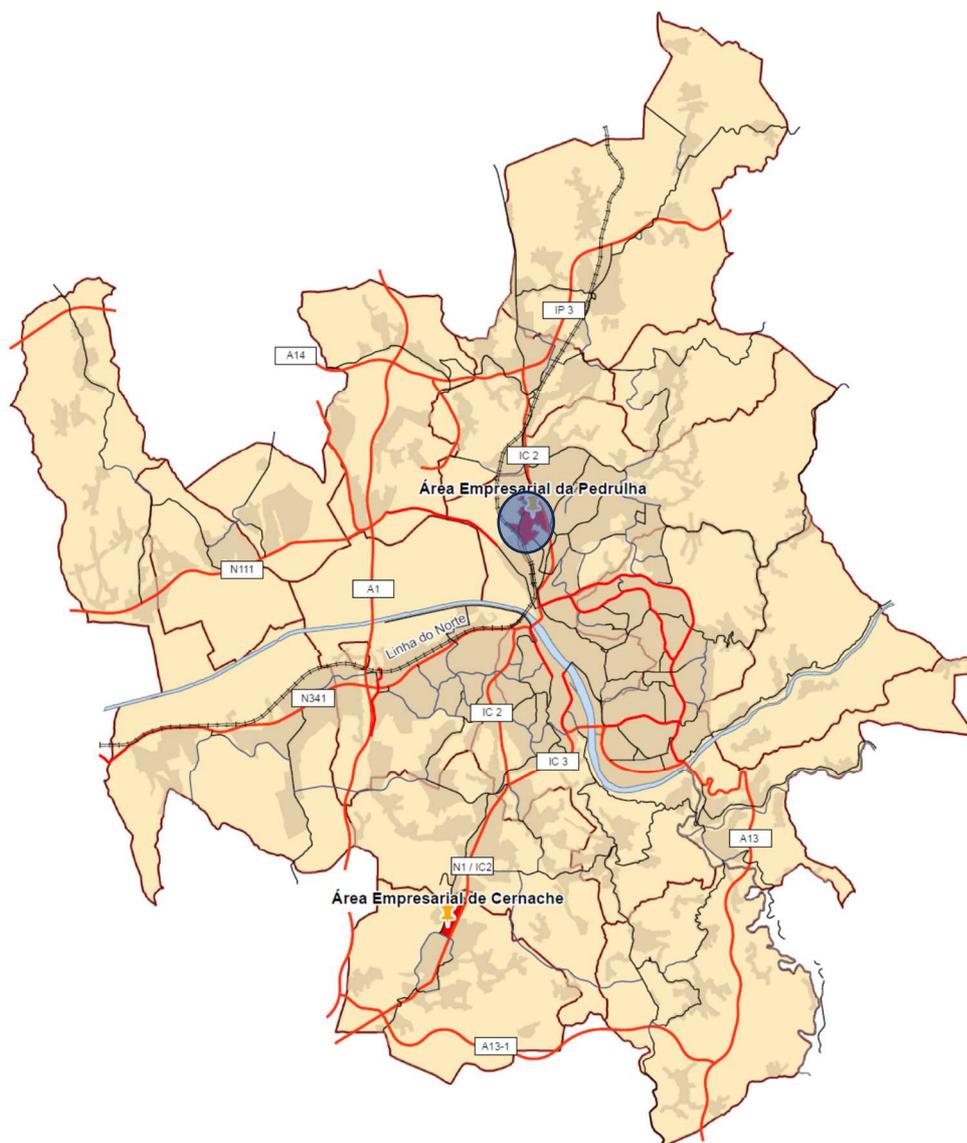


Figura 2– Enquadramento territorial da ARU





## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

A delimitação da ARU da Área Empresarial da Pedrulha, inclui (*cf. RJRU, art.º 13.º*) os critérios subjacentes à respetiva delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir, planta com a delimitação da área abrangida, bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Os critérios subjacentes à delimitação da ARU foram:

- ❖ Classificação da área como “espaços de atividades económicas” no Plano Diretor Municipal;
- ❖ Localização territorial e estratégica, ao longo do IC2;
- ❖ Existência quer de espaços vazios quer de estruturas degradadas ou obsoletas, que geram um impacto negativo no ambiente urbano empresarial, mas também oportunidades para acolher unidades empresariais que respondam à nova economia;
- ❖ Dinâmicas de procura para a localização de novas unidades empresariais.

Foram definidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

- ❖ Assegurar a reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado para reocupação com atividade e incentivar a utilização de espaços sem ocupação;
- ❖ Criar condições favoráveis à captação de novas unidades empresariais competitivas e diversificação da economia;
- ❖ Dinamizar o mercado de trabalho, gerar novos postos de trabalho e reduzir a taxa de desemprego;
- ❖ Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;
- ❖ Fomentar o desenvolvimento económico sustentável do município, na ótica da inovação industrial e empresarial;
- ❖ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios;
- ❖ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

- ❖ Possibilitar a formação e rentabilização de sinergias entre empresas e instituições em nome de uma resposta mais global e completa aos desafios que se deparam às empresas;
- ❖ Criar e requalificar todas as condições infraestruturais de apoio à atividade económica e empresarial, sejam básicas ou tecnológicas;
- ❖ Requalificar o espaço público.

### **3.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO**

#### **3.2.1. Génese e evolução urbana**

Quando em 1955 Almeida Garret apresenta o “Plano Regulador da Cidade de Coimbra”, a zona do Loreto e Pedrulha surge como uma zona de expansão industrial. Para este zonamento não terá sido indiferente a atividade industrial que aí já se desenvolvia com a Sociedade de Cerâmicas Lusitânia, mais tarde designada por Cerâmicas Lufapo (localizada no Loreto, mais a sul da área da ARU), pela fábrica da Triunfo – Bolachas e fundição Gomes Porto, ambas localizadas junto à então EN.1. - Lisboa-Porto.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

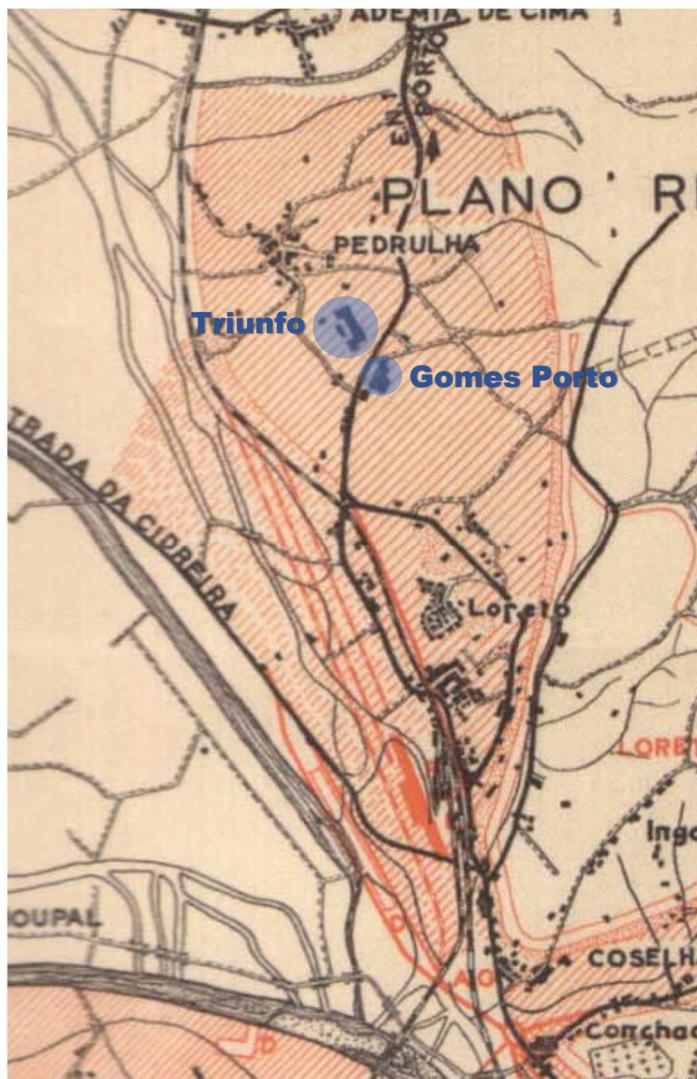


Figura 4 - Extrato do “Plano Regulador da Cidade de Coimbra” de Almeida Garret para a zona da Pedrulha – 1955, com indicação das fábricas Triunfo e Gomes Porto; Fonte: Arquivo CMC|DPEE

A localização privilegiada da Pedrulha em relação ao caminho de ferro, mas sobretudo ao eixo rodoviário Norte/Sul, através da EN.1., contribuiu para o crescimento de unidades fabris nesta zona, a partir da década de 50/60, com especial relevo para indústria metalúrgica/metalomecânica, mas também têxtil, de alimentação e bebidas (cerveja) e cerâmica.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

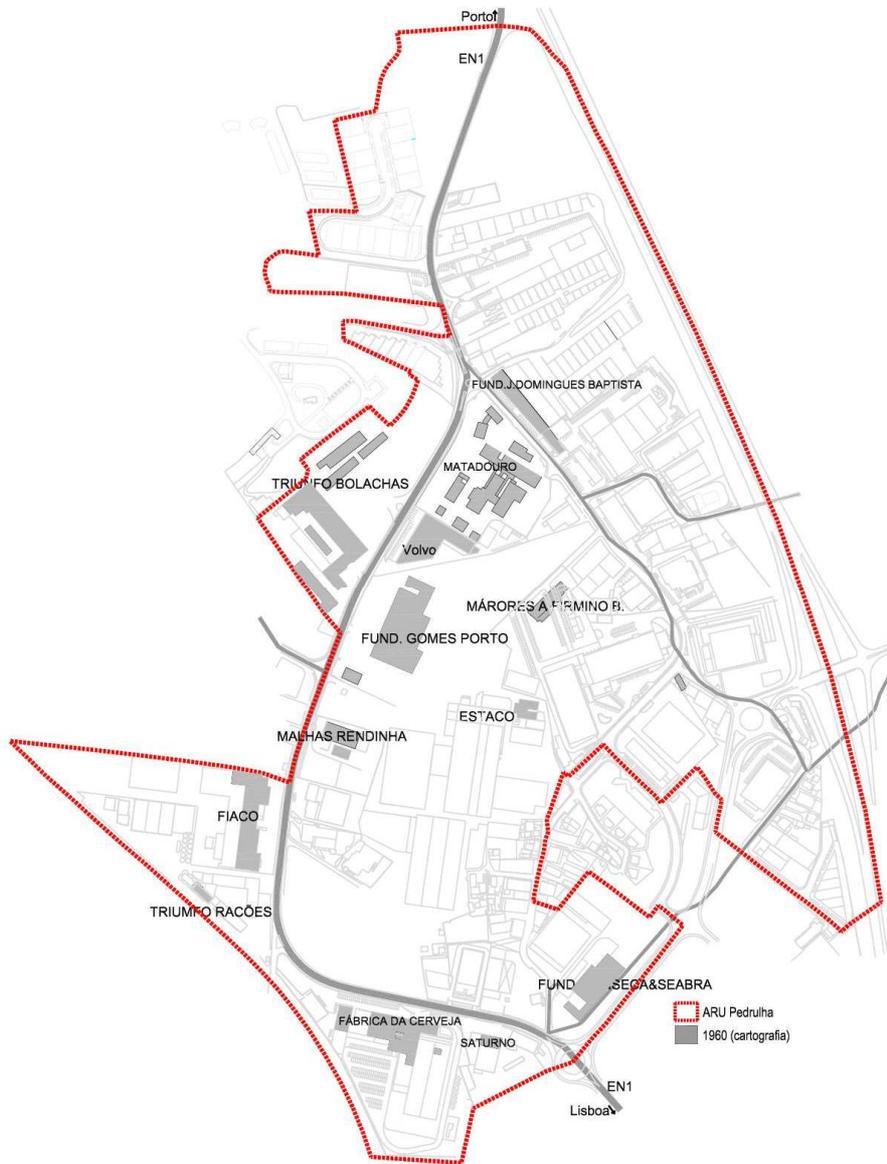


Figura 5 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado em 1960; Fonte: CMC|DEPE

Nos finais da década de 60, encontravam-se instaladas na Pedrulha indústrias como a *Fiacó*, *Malhas Rendinhas*, do sector têxtil; *Gomes Porto*, *Fonseca & Seabra*, *Abel Machado*, *Domingos Batista*, *Luso-Mecânica*, *Saturno* (chumbos de caça) e *Litografia Coimbra*, do sector do metal/mecânica; *Triunfo-Bolachas*, *Triunfo Rações* e *Matadouro Municipal*, da indústria alimentar; *Estaco Cerâmica*; *Firmino Batista*, mármore; *Fábrica da Cerveja* e distribuidora *Unacel*. Também o sector automóvel começa a ter representação nesta zona, através da Auto-



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Sueco (Volvo) e instala-se o primeiro conjunto de armazéns (Teixeira Lopes), na época, dedicados à recolha de materiais usados: papel, ferro velho, etc.



Figura 6 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até 1969; Fonte: CMC|DEPE

Uma década depois, a vitalidade industrial da Pedrulha fica demonstrada pela expansão das unidades fabris da *Estaco*, *Fiacco*, *Cerveja* e *Triunfo*, a instalação da transportadora *Jaime Dias*, pioneira nos transportes de mercadorias e mais uma indústria metalomecânica, a *Lumel*. Dois equipamentos relevantes são aqui instalados: a Escola preparatória Rainha Santa Isabel (transferida nos finais dos anos 80) e os Serviços de Formação Profissional, atualmente IEFP.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Consolidam-se e prolongam-se os arruamentos/caminhos existentes à medida que são implantadas novas construções.



Figura 7 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até **1978**; Fonte: CMC|DEPE

Em meados da década de 80, algumas das fábricas continuam a expandir-se, numa lógica de aproveitamento máximo dos terrenos/logradouros e surgem novas construções e usos, como armazéns e escritórios, demonstrativos da dinâmica e atratividade desta área. Por esta altura percebe-se já a ausência de um plano que regule a implantação destas construções. Volumes



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

sucessivos são edificados e acrescentados aos existentes sem uma estrutura viária e de alinhamentos coerente que os suporte e estructure este território.



Figura 8 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até **1984**; Fonte: CMC|DEPE

No início da década de 90, o IC2 garante uma nova acessibilidade rodoviária a esta área através do “Nó da Pedrulha”. Consolidam-se os “loteamentos” a nordeste, preenchem-se terrenos ainda vazios confinantes com os arruamentos existentes e continua a lógica de construção nova nos logradouros. A noroeste começa a surgir um novo loteamento destinado a armazéns que será consolidado até ao final da década.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 9 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até **1992**; Fonte: CMC|DEPE

Em setembro de 1994 é aprovado, em Reunião de Câmara, o “Anteplano de Pormenor da Relvinha”, que assentava na abertura de novas vias, preenchimento de espaços (ainda) vazios com novas edificações e substituição (pontual) de construções existentes. Este anteplano não teve seguimento, encontrando-se apenas executado, no final da década de 90, o já previsto troço de ligação Nó da Pedrulha/Ex-EN1.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 10 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do edificado até **1999**; Fonte: CMC|DEPE

No início do século XXI começa a demolição e degradação do património industrial da Pedruiha, edifícios de carácter modernista, que desde os anos 50/60 marcaram a paisagem deste local: a



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

demolição da Fundação Gomes Porto e do Matadouro, o encerramento das fábricas Triunfo, Estaco, Cerveja e Fiaco e degradação das instalações.



Figura 11 - Extrato da cartografia 1992/Ortofotos2021 com indicação do existente até 2007; Fonte: CMC

### 3.2.2 – Ocupação funcional do edificado

Os edifícios industriais dos anos 50/60 encontram-se devolutos, sendo que a maioria dos edifícios se encontra a funcionar como comércio e/ou serviços, destacando-se o ramo de venda



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

automóvel e de oficinas de reparação. Destacam-se, também, os equipamentos (ensino profissional, desportivos e de saúde - clínica de diálise), sendo que a indústria está, no atual momento, reduzida à SRAM - fabricação de componentes para bicicletas e a uma litografia.

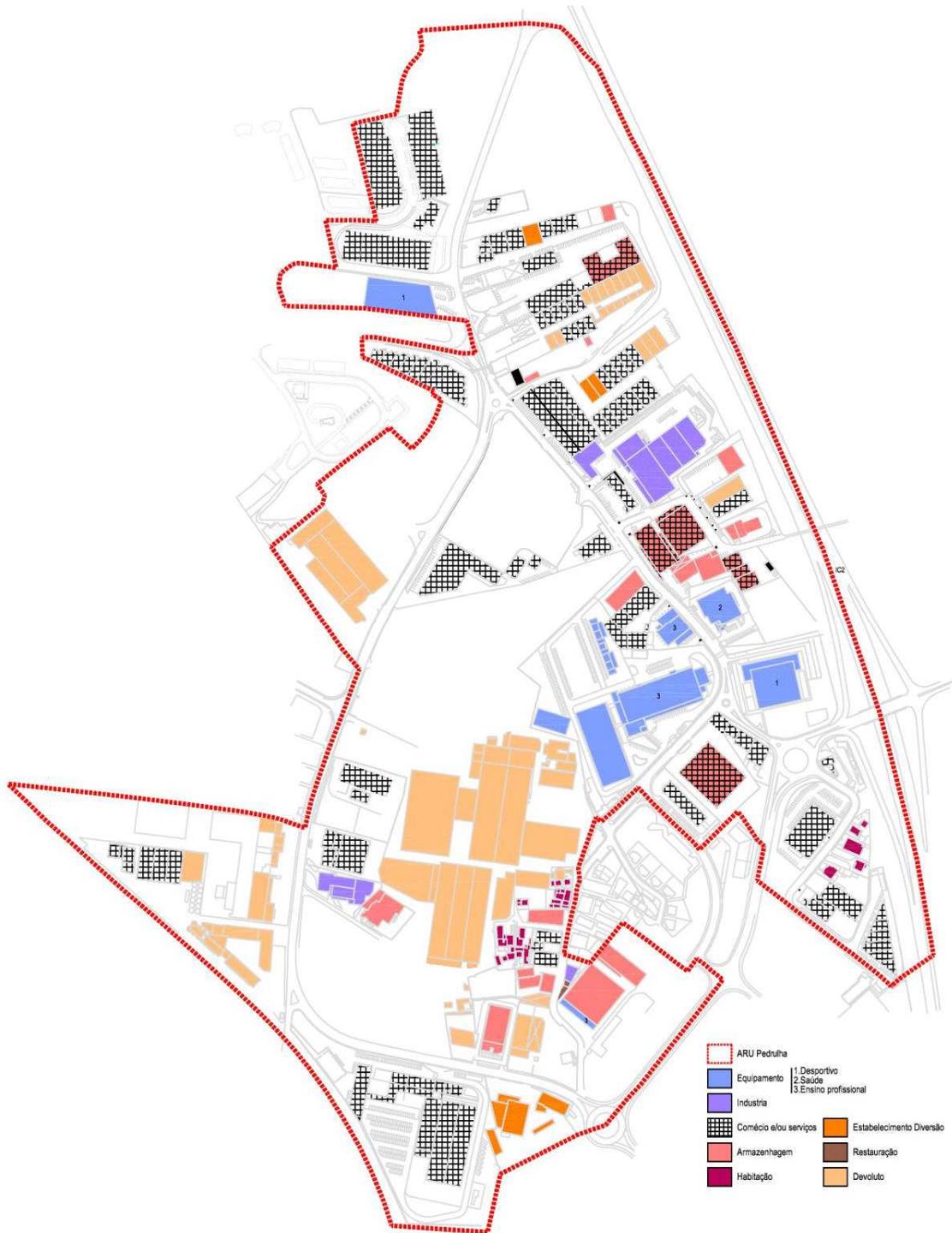


Figura 12 – Ocupação Funcional



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 3.2.3- Estado de Conservação do edificado

Foram atribuídos quatro níveis de estado de conservação do edificado com base na observação exterior das características que se consideraram fundamentais, nomeadamente, a estrutura, acabamentos e revestimentos das fachadas, os vãos exteriores e a cobertura:

- Bom estado de conservação - edifício que aparenta um bom estado de conservação a nível estrutural e de acabamentos exteriores;
- Razoável estado de conservação – edifício que apresenta algumas patologias/deficiências ao nível dos acabamentos exteriores;
- Mau estado de conservação – edifícios que apresentam um mau estado a nível estrutural e de acabamentos exteriores
- Ruína – edifícios onde restam as fundações ou o esqueleto estrutural. Sem cobertura.

Da análise feita ao Estado de Conservação, pode-se verificar que a maioria dos edifícios se encontra em bom estado de conservação, fruto da dinâmica que esta área mantém. No entanto, os edifícios de maior dimensão e importância histórica encontram-se em mau estado de conservação e/ou ruína, marcando negativamente este território.

Destes edifícios, apenas a antiga fábrica da Cerveja, atualmente, “Plural”, foi (parcialmente) recuperado, em 2014/16, com um uso diferente (distribuição de medicamentos) e após uma demolição significativa de parte do existente. O edifício da Fiaco vai mantendo-se através de espaços arrendados a várias atividades. A fábrica Triunfo-Bolachas foi parcialmente demolida, mantendo-se, no entanto, o conjunto principal, embora em mau estado de conservação, assim como o edifício da Triunfo-Raçoes. A Estaco encontra-se quase na totalidade em ruína.



Figura 13 – Antigas fábricas da Fiaco e Estaco (imagem Google – 04/2023)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 14 – Estado de Conservação do edificado



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 3.2.4- Espaço Público

O espaço público existente corresponde somente ao espaço ocupado pelas infraestruturas viárias, não existindo espaços de estar/lazer na área da ARU. Encontra-se dotado de redes de abastecimento de água, de saneamento, de gás e eletricidade.

#### 3.2.4.1- Rua Manuel Madeira (antiga EN1)

É a mais antiga das vias desta área. Mantém o carácter de estrada, não urbana, sem passeios, ou com passeios pontuais sem continuidade e com vias rodoviárias folgadas em termos de perfil transversal que induzem a alguma velocidade. O estacionamento público é feito nas bermas, aleatoriamente, sendo que algumas das paragens de autocarro encontram-se aí, sem condições de conforto e segurança para os utentes. Ausência de árvores, permanecendo, ainda, os logradouros ajardinados dos edifícios da Ex-Fiaco, “Volvo” e da Litografia Coimbra.



Figura 15 - Rua Manuel Madeira

#### 3.2.4.2- Rua António Sérgio

Rua de grande utilização face às funções diversas (equipamentos, comércio com venda ao público, etc). Com dois sentidos de tráfego automóvel, estacionamento aleatório, sobretudo do lado ascendente, possui passeios muito reduzidos e por vezes com obstáculos. Do lado



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ascendente, os passeios encontram-se em mau estado de conservação e a dissonância de materiais entre um lado ou outro da rua não contribui para uma harmonização do ambiente urbano. Ausência de árvores.



Figura 16 - Rua António Sérgio

### 3.2.4.3- Rua do Alto da Relvinha

Conjuntamente com as duas vias anteriores, constitui a “circular” da Pedrulha até ao início dos anos 90. De perfil transversal muito reduzido, com dois sentidos de trânsito, sem passeios e com estacionamento aleatório, esta rua é bastante condicionada face às pré-existências e pouco “amigável” face à orografia. Suporta funções mistas: habitação, armazéns, oficinas, restauração. Ausência de árvores.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 17 – Rua Alto da Relvinha

### 3.2.4.4- Rua da Zona Industrial da Pedrulha e Rua Vale da Pedrulha

São duas ruas sem continuidade, que nasceram nos finais dos anos 70, princípios de 80, com o propósito de dar acesso apenas aos edifícios/armazéns implantados em “bateria/linha”, perpendiculares à então EN1. Sem passeios e com estacionamento aleatório. Ausência de árvores.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 18 – Rua da Zona Industrial da Pedrulha e Rua do Vale da Pedrulha

### 3.2.4.5- Rua 4 de Julho e Rua Fernando Marques

Ambas as ruas caracterizam-se pela ausência de árvores e passeios estreitos, sendo que a Rua 4 de Julho suporta, maioritariamente, funções habitacionais. A Rua Fernando Marques, maioritariamente com funções de armazenagem, possui faixas de rodagem com perfil transversal considerável, face à dimensão dos passeios.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 19 – Rua 4 de Julho e Rua Fernando Marques

### 3.2.4.6- Rua Alto da Romeira

Dos caminhos mais antigos deste território, faz a ligação pedonal para nascente do IC2, a partir da Rua Antonio Sérgio, onde o peão partilha o espaço com os veículos. Funciona como impasse automóvel, onde funções de armazéns e oficinas leva à acumulação de veículos, de várias dimensões, em circulação e estacionados, com funções de armazéns e oficinas Sem árvores.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 20- Rua Alto da Romeira

### 3.2.5 - Espaço Privado

#### 3.2.5.1- Edificado

Do conjunto edificado que constitui a ARU, destacam-se os edifícios modernistas dos anos 50/60, implantados ao longo da Rua Manuel Madeira, que marcam a paisagem desta área empresarial, como já referido anteriormente. Destacamos, em particular, o edifício da Triunfo-Rações, pela sua escala vertical, e pelos volumes dos silos de moagem, assim como o



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 21 – Antiga Fábrica da Triunfo-Rações

complexo da antiga Estaco, implantado no “miolo”, a meia encosta, encontra-se praticamente demolido, tendo já sofrido obras de alteração significativa num dos edifícios, decorrente da ação da atual proprietária. A sua localização central em relação à área em estudo, aliada a novas e variadas funções para o local, fazem deste complexo um elemento essencial nas ligações viárias e pedonais, de articulação com a malha urbana existente. Além disso, apresenta um potencial visual sobre os campos do Mondego, à cota superior, que importa valorizar, como espaço de estar/lazer.



Figura 22 - Espaço nascente à cota mais alta do antigo complexo da Estaco



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

### 3.2.5.2- Logradouros

Para além do edificado, o espaço privado é constituído, em alguns casos, por logradouros destinados a estacionamento e circulação automóvel e praticamente todo este espaço é impermeabilizado. Os elementos arbóreos/verdes quando existem reduzem-se a pequenos canteiros não estruturados/pensados como espaço de valorização ambiental.

### 3.2.6- Espaços verdes públicos

Não existem espaços verdes públicos, nem tão pouco as ruas/passeios têm ou comportam caldeiras para árvores, face à reduzida dimensão transversal.

### 3.2.7 – Acessibilidades e mobilidade

#### 3.2.7.1- Rodoviária/transportes coletivos

A acessibilidade rodoviária à Área Empresarial da Pedrulha faz-se, principalmente, através do IC2 (eixo Norte Sul), a partir do “Nó de Eiras” (a norte da área da ARU)/antiga EN1 (R. Manuel Madeira) e através do “Nó da Pedrulha”, sendo que a rede de transporte coletivo é assegurada pelos SMTUC pelas linhas 2T, 5, 5F, 5T, 25, 25T, 30, 30F, 30T, 35 e 50 e pela transportadora Transdev com uma linha.

A via coletora, prevista em PDM, designada por “Anel da Pedrulha”, reforçará a acessibilidade a esta zona empresarial, sobretudo a partir da nova estação ferroviária de Coimbra (B), que incluirá a Alta Velocidade - projeto em curso, cuja implementação poderá constituir o alavancar para o desenvolvimento económico e social desta área.

A extensão do Metro Bus para a zona norte, previsto em PDM, a partir da estação de Coimbra B, é igualmente um projeto que possibilitará uma maior coesão territorial. No entanto, o trajeto deste terá de ser alterado na forma como chega à Pedrulha, por Sul, em face das atuais circunstâncias de planeamento, em que a nova estação ferroviária e a Linha do Norte se mantêm no local existente e não deslocadas como anteriormente previsto.

#### 3.2.7.2- Pedonal

A mobilidade pedonal dentro desta área é muito precária e hostil ao peão, quer pela ausência de vegetação que proteja o peão do calor e refresque o ambiente, quer pela ausência de passeios, ou passeios reduzidos, descontínuos, com obstáculos e pavimentos em mau estado de



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

conservação. Algumas paragens de autocarros estão localizadas nas bermas, sem segurança e conforto para o peão.

A ponte pedonal sobre o IC2 é frequentemente utilizada por quem trabalha do lado nascente e utiliza a rede de transporte coletivo da Pedrulha para chegada/partida, mas também por estudantes que frequentam a escola Secundária com 3º ciclo D. Dinis. A Rua Alto da Romeira faz essa ligação a partir da R. António Sérgio, sendo, no entanto, uma rua pouco amigável para o peão face ao excesso de veículos automóveis aí em circulação e estacionados, que ocupam maioritariamente o espaço partilhado e obrigam o peão a contornar os veículos.



Figura 23 - Acessibilidades existentes e previstas em PDM



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 3.2.8 - Infraestruturas

A ARU da Área Empresarial da Pedrulha está dotada de redes de abastecimento de água, de saneamento, de gás e eletricidade.

### 3.2.9- Análise SWOT

Da análise anteriormente apresentada é possível sistematizar as principais forças, fraquezas, oportunidades e ameaças ao desenvolvimento e melhoria do ambiente urbano da ORU da Área Empresaria da Pedrulha:

Forças	Fraquezas
Localização geográfica (entrada norte) acessibilidade rodoviária (IP3/IC2) Existência de infraestruturas Novas acessibilidades: Anel da Pedrulha e Metro Bus	Mobilidade pedonal Ausência de espaço público qualificado Ausência de espaços verdes e de lazer Ausência de árvores Imagem urbana
Oportunidades	Ameaças
Existência de um conjunto alargado de incentivos fiscais e apoios financeiros à reabilitação urbana A Nova estação ferroviária de Coimbra de Alta velocidade	Competitividade entre municípios para a atração/fixação de empresas Alterações da conjuntura económica

## 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1. Opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município

O Plano Diretor Municipal (PDM) contempla os seguintes objetivos estratégicos com repercussão no território da ARU da Área Empresarial da Pedrulha:



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ❖ *OE2 - Densificar a base económica e criativa do território;*
- ❖ *OE4 - Reforçar a coesão social e a equidade territorial;*
- ❖ *OE6 - Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação*

Com a delimitação, em 2021, das ARU da Área Empresarial de Cernache e da Área Empresarial da Pedrulha, o Município pretende prosseguir o Objetivo Estratégico do PDM “**Densificar a base económica e criativa do território**”, **através da reabilitação urbana**. Estes espaços de atividades económicas, e em particular o da Pedrulha, que se encontra degradado não só pela existência de significativos edifícios fabris inativos e em ruínas, mas também por um espaço público sem qualidade, transmitindo um ambiente urbano pouco atrativo, possui, no entanto, um grande potencial de gerar dinâmicas de desenvolvimento e influenciar os territórios vizinhos. Pretende-se, pois, melhorar o ambiente urbano desta área, através da reabilitação urbana e mobilizar investimento privado que impulsionem os indicadores económicos, principalmente a oferta de emprego, assim como promover investimentos e intervenções que contrariem eventuais disparidades entre os territórios mais centrais e os que se encontram mais desfavorecidos face a uma localização mais periférica, como é o caso desta área empresarial.

Mas também nas acessibilidades (Vetor de intervenção VI01) a construção do “Anel da Pedrulha” é fundamental para ligar esta área à nova estação multimodal de Coimbra, assim como a implementação do sistema MetroBus, autocarro elétrico em canal dedicado, que permitirá maior coesão deste território em relação ao centro da cidade.

### **4.2. Tipo de ORU**

Atendendo ao enquadramento e características do lugar, a **operação de reabilitação urbana a desenvolver** no território abrangido pela ARU da Área Empresarial da Pedrulha **será uma ORU do tipo Simples**, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio à respetiva execução, não obstante as ações que o município poderá incrementar no espaço público.

### **4.3. Prazo de execução da ORU**

A ORU da Área Empresarial da Pedrulha será executada no **prazo de 10 anos**. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado por mais cinco anos, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo de 15 anos fixado para a vigência de uma ORU.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 4.4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU

A prioridade/objetivo específico a prosseguir na execução da ORU da Área Empresarial de Pedrulha é a melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação do edificado, sobretudo daquele cujo valor patrimonial está ligado a uma identidade e à diferenciação urbana do local, como os edifícios industriais dos anos 60 que ainda mantêm a estrutura essencial. Definem-se, ainda, outras prioridades a prosseguir:

- ❖ Valorização do espaço público, existente, ou seja, requalificação dos arruamentos existentes, dotando-os de condições de segurança para o peão;
- ❖ Melhoria da acessibilidade, nomeadamente com introdução de novos percursos pedonais e cicláveis de ligação cota alta-baixa; MetroBus e Anel da Pedrulha;
- ❖ Criação de espaços verdes/lazer/estar;
- ❖ Criação de corredores verdes (alinhamento de árvores);
- ❖ Valorizar a paisagem salvaguardando pontos de vista de interesse;
- ❖ Tornar o território da ARU mais qualificado e atrativo, incentivando e apoiando a diversificação funcional;
- ❖ Incentivar e sensibilizar para a relevância da conservação periódica do edificado;
- ❖ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética no parque edificado;

Na figura seguinte estão representadas as ações/orientações de intervenção para a ORU, que refletem os objetivos estratégicos anteriores, salientando-se a preocupação na mobilidade suave, com a criação de percursos transversais de ligação de cotas alta/baixa, ligando as duas encostas e a ponte pedonal existente sobre o IC2, sendo proposto um percurso alternativo à Rua Alto da Romeira. Estes percursos são articulados/acompanhados por corredores verdes (alinhamento de árvores) e por espaços verdes de estar/lazer, a criar.



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

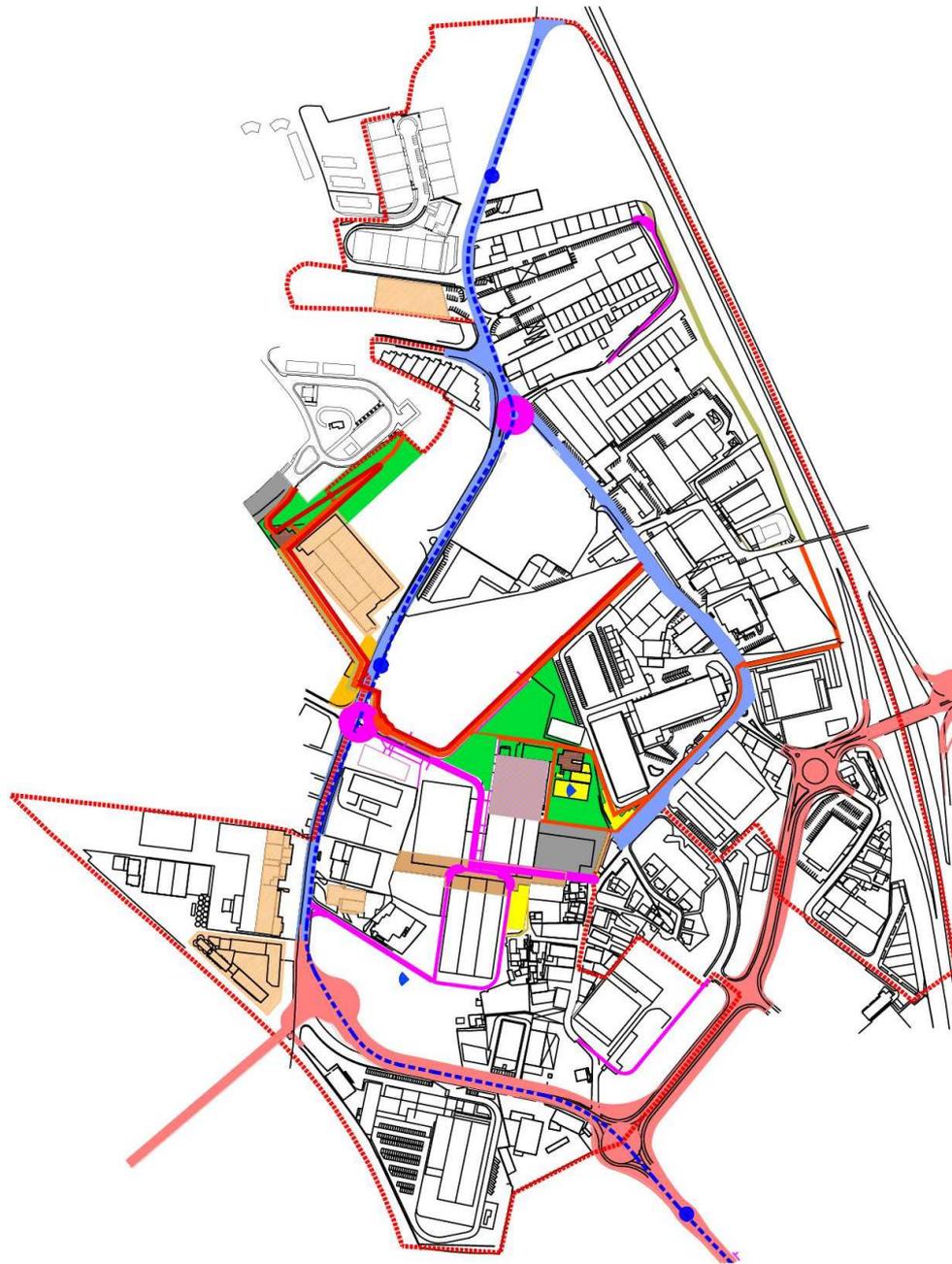


Figura 24 - Estratégia de Reabilitação Urbana



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

### 4.5. Modelo de gestão da ARU e de execução da ORU

O Município de Coimbra, atendo às características da ORU, assumirá a qualidade de entidade gestora da ORU da Área Empresarial da Pedrulha fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, previstas na lei, para a execução da presente Estratégia de Reabilitação Urbana. **O modelo de execução da ORU a adotar será o da iniciativa dos particulares e de execução por estes com o apoio da entidade gestora.**

Não obstante a assunção deste modelo de execução da ORU, o Município deverá atuar em sintonia com o setor privado, nomeadamente nas ações de valorização do espaço público tendentes a melhorar o ambiente urbano, a acessibilidade e a mobilidade.

### 4.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

Para uma ORU Simples, o RJRU prevê um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, no artigo 54.º e seguintes, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios:

- ❖ **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas** – a entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fração com um nível de conservação de 1, 2 ou 3, a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. No caso de incumprimento, a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, incluindo todos os atos preparatórios necessários, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)<sup>3</sup>;
- ❖ **Empreitada única** – a entidade gestora, em representação dos proprietários, pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, através de uma empreitada única;

---

<sup>3</sup> Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ❖ **Demolição de edifícios** – a entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;
- ❖ **Direito de preferência** – a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em área de reabilitação urbana;
- ❖ **Arrendamento forçado** – no caso em que a entidade gestora tomou posse administrativa e executou as obras de reabilitação de um edifício ou fração e se o proprietário não proceder ao ressarcimento integral das despesas ou propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, pode a entidade gestora optar, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pelo arrendamento forçado, nos termos previstos no RJUE.

A entidade gestora pode, ainda, fazer uso de outros instrumentos de política urbanística, nomeadamente:

- ❖ **Determinação do nível de conservação dos imóveis** (*RJRU, art.º 65.º*) – a entidade gestora pode requerer a determinação do nível de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, pode ser agravada a taxa de imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados;
- ❖ **Identificação de prédios ou frações autónomas devolutas** (*RJRU, art.º 66.º*) – a entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto<sup>4</sup>;
- ❖ **Taxas municipais e compensações** (*RJRU, art.º 67º*) – pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constantes de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no RJRU.

---

<sup>4</sup> Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 4.7. Quadro de apoios e incentivos e proposta de soluções de financiamento das ações de reabilitação

De forma a estimular a execução da operação de reabilitação urbana e incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos que realizem operações urbanísticas, segundo o RJRU, podem beneficiar de um quadro alargado de benefícios fiscais e apoios financeiros à reabilitação urbana, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

#### 4.7.1. Benefícios fiscais

Os benefícios fiscais associados à ARU da Área Empresarial da Pedrulha são os legalmente previstos e em vigor, nomeadamente em sede de IMI e IMT (*art.º 45.º do EBF*), IRS (*art.º 71.º do EBF*) e IVA (*Código do IVA, artigo 18.º e Lista I, verba 2.23. anexa ao Código*):

1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
<b>Isenção de IMI por um período de 3 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, <b>podendo ser renovado</b> , a requerimento do interessado, <b>por mais 5 anos</b> no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.	Prédios urbanos ou frações autónomas, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do Decreto-lei n.º 95/2019, de 18 de julho; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.	EBF, artigo 45.º, n.º 1, n.º 2, alínea a), n.º 4 e n.º 6
<b>Nota:</b> O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licenciamento da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.		



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMOVEIS (IMT)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
<p><b>Isenção de IMT:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>. nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data da aquisição;</li><li>. na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação própria ou a habitação própria e permanente.</li></ul>	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do Decreto-lei n.º 95/2019, de 18 de julho;</li><li>b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro;</li><li>c) O reconhecimento da intervenção de reabilitação seja requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</li></ul>	<p>EBF, artigo 45.º, n.º 1, n.º 2, alíneas b) e c), n.º 4 e n.º 6</p>
<p>Nota:</p> <p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licenciamento da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p>		

3. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
<p><b>Dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500 €, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;</li><li>. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que</li></ul>	<p>Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início;</p> <p>ou</p> <p>Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.</p>	<p>EBF, artigo 71.º, n.º 4, n.º 18.º, n.º 23 e n.º 24.º</p>



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
sejam objeto de ações de reabilitação.		
<p>Notas:</p> <p>Para efeitos de aplicação do artigo 71.º do EBF, considera-se:</p> <p>a) “Ações de reabilitação urbana” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal com definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;</li><li>. Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre o valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.</li></ul> <p>b) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.</p>		

4. IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
<b>IVA à taxa reduzida de 6%</b>	As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.	Código do IVA, artigo 18.º e Lista I, verba 2.23. anexa ao Código

### 4.7.2. Incentivos municipais

As intervenções de reabilitação urbana executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, poderão ainda contar com uma discriminação positiva, relativamente às **TAXAS E COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS** (Regulamento municipal de urbanização e edificação (taxas e compensações urbanísticas) – regulamento n.º 381/2017, de 23 de junho):



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ❖ **Redução em 85%** do valor das taxas e compensações que abrange as parcelas correspondentes à contraprestação pelas infraestruturas, pelo impacto ambiental e pelas cedências de terrenos, identificadas na Tabela de Taxas e Compensações Urbanísticas como parcelas A+F;
- ❖ **Redução em 50%** do valor das taxas relativas à ocupação da via pública.

### 4.8- AÇÕES/ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

Para além das intervenções de reabilitação urbana a executar no âmbito do RJRU, a implementação da ERU preconizada para a ARU da Área Empresarial da Pedrulha será operacionalizada através de um conjunto de 31 ações quer em espaço público existente ou a propor, quer em espaço privado, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana. Está estimado um total aproximado de 11 540 000€, sendo que cerca de 50% deste valor será um investimento da Infraestruturas de Portugal na requalificação da Rua Manuel Madeira para introdução da expansão norte do canal do MetroBus.

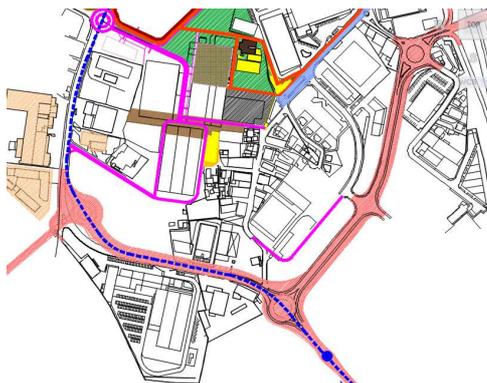


## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### A - NOVAS ACESSIBILIDADES RODOVIÁRIAS

N.º da ação: 1

Designação: Construção do troço Nó da Pedrulha-Rotunda do Loreto do Anel da Pedrulha



#### Objetivos:

Minimizar o trânsito rodoviário que chega ao centro da cidade, distribuindo-o para poente/nascente a partir do nó da Pedrulha. Melhorar a acessibilidade desta área à nova estação ferroviária de Coimbra. Introdução/articulação com o traçado do Metro-Bus.

Execução: CMC/IP

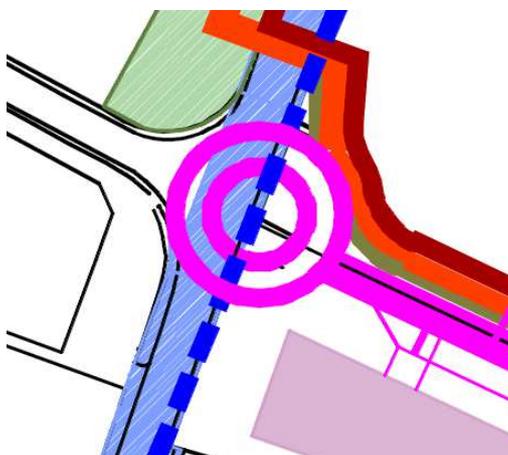
Estimativa custos: 1 600 000 € (o restante troço está englobado na Rua Manuel Madeira/Metro-Bus- Ação B-1)

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios /cofinanciamento pelo novo quadro comunitário

Prazo de execução: 2033

N.º da ação: 2

Designação: Construção da rotunda na R. Manuel Madeira/R. 1.º de Maio





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### Objetivos:

Melhorar a mobilidade rodoviária local com entradas/saídas em mão numa rua com previsível aumento de carga face às previsíveis funções de ocupação dos terrenos ainda por edificar, assim como da reabilitação dos edifícios existentes. Articulação com o traçado do MetroBus.

**Execução:** Privados (no âmbito de operação urbanística)

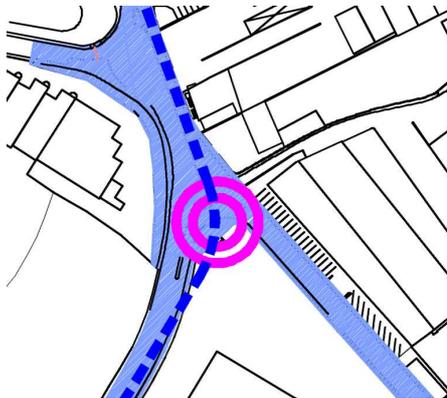
**Estimativa custos:** 40 850€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios / incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2027

**N.º da ação:** 3

**Designação:** Construção da rotunda no Cruzamento R. Manuel Madeira/R. António Sérgio



### Objetivos:

Melhorar a mobilidade rodoviária local. Articulação com o traçado do Metro-Bus.

**Execução:** Privados (no âmbito de operação urbanística)

**Estimativa custos:** 36 520€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios / incentivos municipais

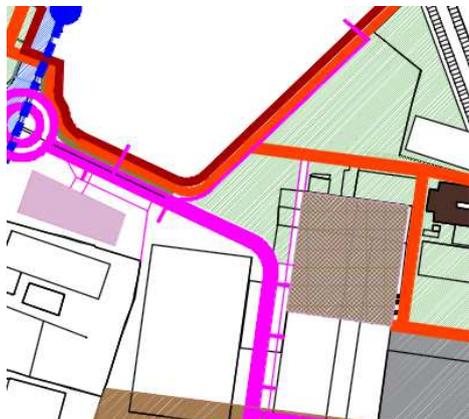
**Prazo de execução:** 2027

**N.º da ação:** 4

**Designação:** Construção do eixo viário (principal) da “Estaco”



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Estruturação dos caminhos “internos” da propriedade da Estaco, em articulação com o terreno a norte, tendo em vista a definição de estrutura de vias publicas de ligação ao existente. Melhorar as condições de funcionalidade/acessibilidade ao “miolo” da propriedade da antiga fábrica “Estaco”; criar acessibilidade à propriedade a norte. Infraestruturas necessárias às vias publicas. Este eixo viário, no troço inicial, a partir da rotunda, terá como remate visual as três chaminés da antiga fábrica que ainda se mantêm em razoável estado de conservação. Articular com a ação C-2B (percurso pedonal arborizado) e ação D-2 (ciclovía)

**Execução:** Privados (no âmbito de operações urbanísticas)

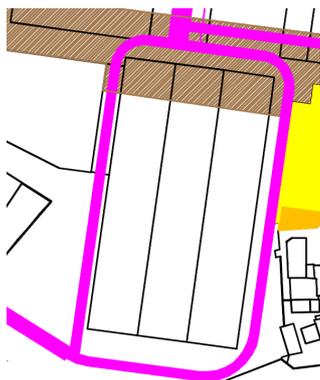
**Estimativa custos:** 203 260€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios / inventivos municipais

**Prazo de execução:** 2027

**N.º da ação:** 5

**Designação:** (Re) Construção dos arruamentos existentes da Estaco



### Objetivos:

Estruturação dos caminhos “internos” da propriedade da Estaco, tendo em vista a definição de estrutura de vias publicas de ligação ao existente. Melhorar as condições de funcionalidade/acessibilidade ao “miolo” da propriedade da antiga fábrica e coser a malha urbana com os arruamentos existentes. A partir do eixo principal (ação A-4), estes arruamentos funcionam em sentidos únicos e em articulação com o Espaço Central (ação H-3) e estacionamento público (ação F-1). Infraestruturas necessárias às vias publicas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**Execução:** Privado (no âmbito de operação urbanística)

**Estimativos custos:** 204 650€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2027

**N.º da ação:** 6

**Designação:** (Re)Construção do arruamento existente a sudoeste da “Estaco”



### Objetivos:

Melhorar as condições de funcionalidade/acessibilidade da atual serventia, transformando-a em arruamento público, através da cedência do espaço. Reperfilamento do perfil transversal com passeios, estacionamento e remate/alargamento (miradouro) e articulação/interceção com os arruamentos da Ação 5, com o Anel da Pedrulha e com a Rua Manuel Madeira. Infraestruturas necessárias às vias publicas.

**Execução:** Privado (no âmbito de operação urbanística) /CMC

**Estimativa custos:** 128 675€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios / Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2027

**N.º da ação:** 7

**Designação:** Formalização da ligação entra a R. Vale da Pedrulha e a R. da Zona Industrial da Pedrulha



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Melhorar as condições de funcionalidade/acessibilidade da R. Vale da Pedrulha e R. da Zona Industrial Pedrulha, de perfil transversal reduzido, dotando-as de um sentido de trânsito. Infraestruturas necessárias às vias públicas.

Execução: CMC

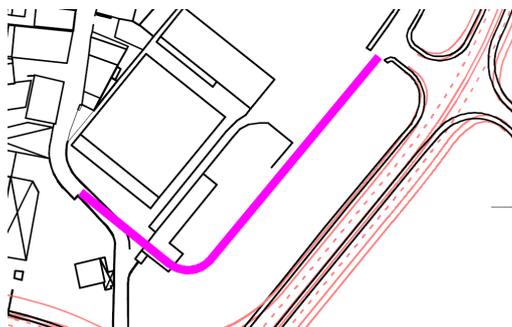
Estimativa custos: 116 440€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios

Prazo de execução: 2030

N.º da ação: 8

Designação: Ligação R. Alto da Relvinha / R. António A. Figueiredo



### Objetivos:

Coser a malha urbana e articular com o movimento rodoviário da Rua do Alto da Relvinha, que se pretende de um sentido de trânsito. Infraestruturas necessárias às vias públicas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**Execução:** Privado (no âmbito de operação urbanística)

**Estimativa custos:** 212 200€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios

**Prazo de execução:** 2030

### B - REQUALIFICAÇÃO DAS VIAS EXISTENTES

**N.º da ação:** 1

**Designação:** Requalificação da Rua Manuel Madeira com MetroBus– Troços 1, 2 e 3



#### **Objetivos:**

Melhorar as condições de funcionalidade, comodidade e segurança pedonal. Reperfilamento do perfil transversal com introdução do MetroBus e paragens, passeios contínuos e árvores. Relocalização das paragens SMTUC em articulação com o MB. Articulação com o troço do Anel da Pedrulha

**Execução:** IP/CMC

**Estimativa custos:** 6 520 000€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /cofinanciamento pelo novo quadro comunitário (sustentabilidade/mobilidade urbana)

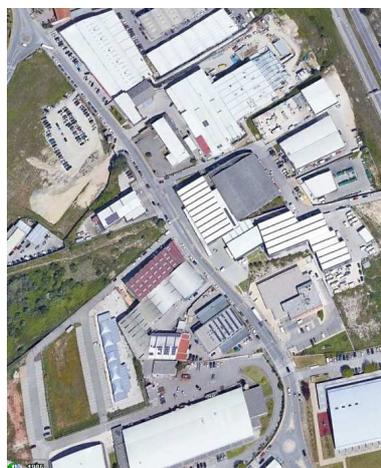
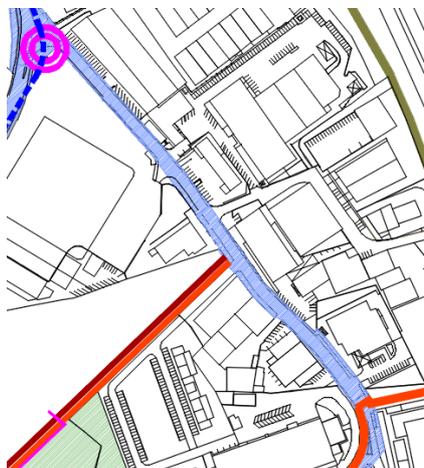
**Prazo de execução:** 2033

**N.º da ação:** 2

**Designação:** Requalificação da Rua António Sérgio – Troço 1



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Melhorar as condições de funcionalidade e segurança pedonal. Reperfilamento do perfil transversal com redução das 2 vias rodoviárias para 7.5m para possibilitar a introdução de passeios com dimensão razoável/possível e introdução de estacionamento quando possível. Reformulação de infraestruturas caso se mostre necessário.

Execução: CMC

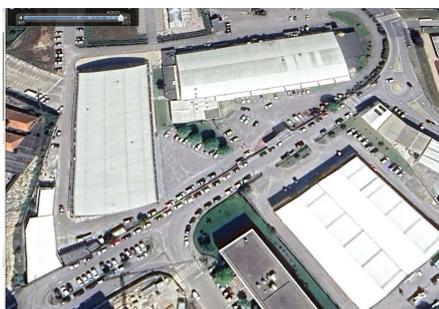
Estimativa custos: 175 000€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios

Prazo de execução: 2027

N.º da ação: 3

Designação: Requalificação da Rua António Sérgio – Troço 2





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### Objetivos:

Reperfilamento do perfil transversal para alargamento do passeio junto ao IEPF para introdução de alinhamento de árvores. Articular com os restantes percursos pedonais (ações C-1 e C-2A) e espaço verde de lazer (ação E-2A) e Demolição de anexos (ação G-1)

Execução: CMC

Estimativa custos: 51 450€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios /cofinanciamento pelo novo quadro comunitário (sustentabilidade/mobilidade urbana)

Prazo de execução: 2030

## C- NOVAS ACESSIBILIDADES PEDONAIS

N.º da ação: 1

Designação: Percurso pedonal ligação Ponte Pedonal - R. António Sérgio



### Objetivos:

Criar alternativa pedonal à Rua Alto da Romeira, de ligação entre a ponte pedonal e a Rua Antonio Sérgio, através das piscinas municipais. Iluminação pública.

Execução: CMC

Estimativa custos: 50 000€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios /cofinanciamento pelo novo quadro comunitário (sustentabilidade/Mobilidade urbana)

Prazo de execução: 2027

N.º da ação: 2A

Designação: Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Criar ligação pedonal entre cota alta/baixa, incluindo alinhamento arbóreo de ligação entre espaços verdes. Articular com ciclovia (ação D-1) e espaço verde de lazer (ação E-1).

**Execução:** CMC em articulação com o IEFP

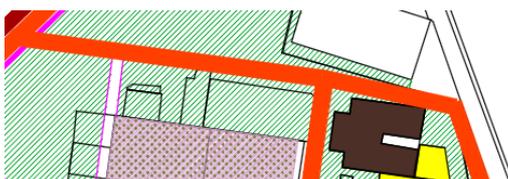
**Estimativa custos:** 110 900€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais / cofinanciamento pelo novo quadro comunitário (sustentabilidade/Mobilidade urbana)

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2B

**Designação:** Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira



### Objetivos:

Criar ligação pedonal entre cotas alta/baixa. Articular com restantes percurso pedonais (ações C-2A e C-2C), espaço verde de lazer (ação E-2A)

**Execução:** Privados (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa custos:** 50 765€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2C

**Designação:** Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Criar ligação pedonal entre cotas alta/baixa, incluindo alinhamento de árvores de ligação entre espaços verdes. Articular com restantes percursos pedonais e cicláveis: ação C-2B e ação D-2.

**Execução:** Privados (no âmbito de operações urbanísticas)

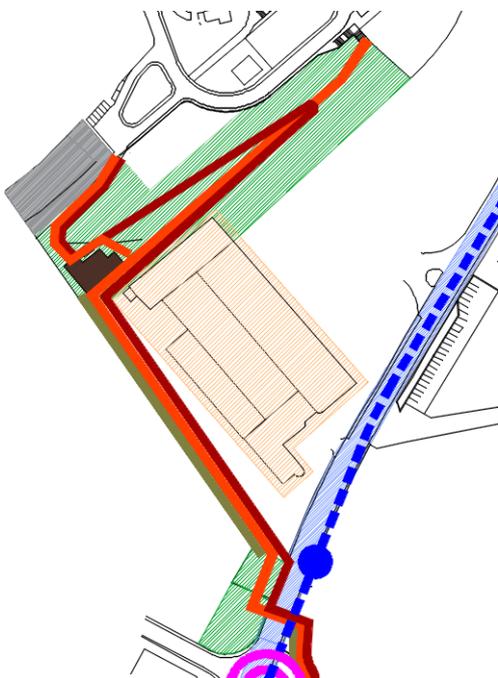
**Estimativa custos:** 117 810€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 3

**Designação:** Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R.Ernesto Lucas– R. Manuel Madeira



### Objetivos:

Criar ligação pedonal entre cota alta/baixa, incluindo alinhamento arbóreo de ligação entre espaços verdes. Articular com ciclovia (ação D-1) e espaço verde de lazer (ação E-1).



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa custos:** 213 140€

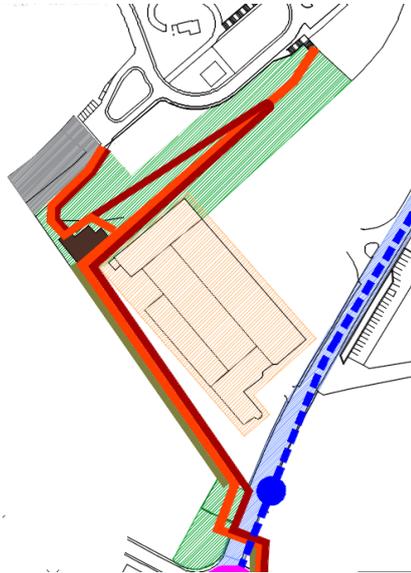
**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

### D - CICLOVIA

**N.º da ação:** 1

**Designação:** Ciclovia de ligação cota Alta/Baixa: R. Ernesto Lucas– R. Manuel Madeira



#### Objetivos:

Criar ciclovia em articulação com o percurso pedonal (ação C3) e espaço verde: (E1)

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa custos:** 65 000€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

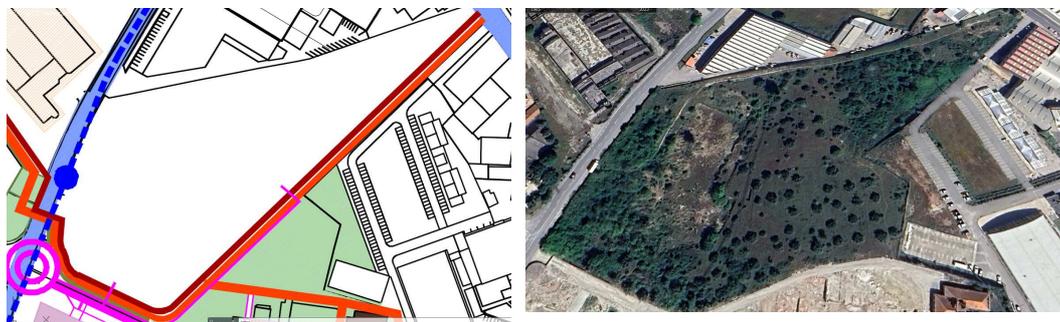
**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2

**Designação:** Ciclovia de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Criar ciclovia em articulação com os percursos pedonais (ação C-2B )

**Execução:** Privados (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa custos:** 48 125€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

## E – ESPAÇOS VERDES DE ESTAR/LAZER e ENQUADRAMENTO

**N.º da ação:** 1

**Designação:** Encosta poente – espaço verde de estar/lazer



### Objetivos:

Criar Espaço verde em socacos em articulação com os percursos pedonais e cicláveis: ações C-3 e D-1. Recuperação do edifício existente para a área da restauração.

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa custos:** 245 925€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

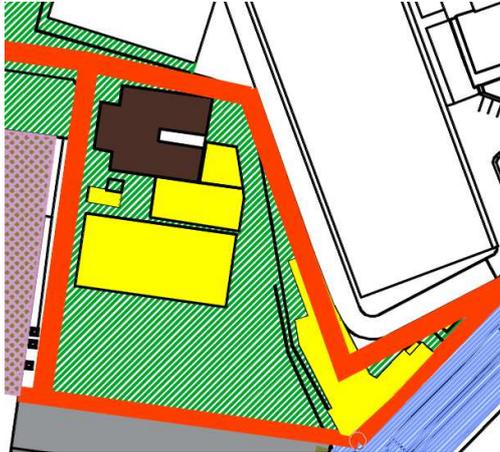
**Prazo de execução:** 2030



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

N.º da ação: **2A**

Designação: **Encosta nascente - Espaço verde de estar/lazer**



### Objetivos:

Naturalização do espaço a nascente, à cota superior, como espaço de lazer associado aos percursos pedonais propostos. Criar Espaço verde de estar/lazer que tire partido das vistas para os campos do Mondego. Articular com os percursos pedonais: ações B-3, C-2A e C-2B. Recuperação das chaminés da antiga fábrica como memória e marcação do espaço a valorizar (remate do percurso pedonal a nascente e do eixo viário a poente). Recuperação do edifício mais antigo para a área da restauração e demolição das restantes construções para libertação do solo e minimização de funções num espaço de acessibilidade viária condicionada. Acesso automóvel apenas para garantir apoio logístico e veículos de emergência, através do estacionamento público a sul (ação F-1). Articular com Edifício com cobertura vegetal à cota do espaço a nascente (ação H-2).

Execução: Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

Estimativa custos: 254 455€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios /Incentivos municipais

Prazo de execução: 2030

N.º da ação: **2B**

Designação: **Encosta nascente - Espaço verde de enquadramento**



### Objetivos:

Criar Espaço verde de enquadramento. Articular com os percursos pedonais: ações C-2A e C-2B



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

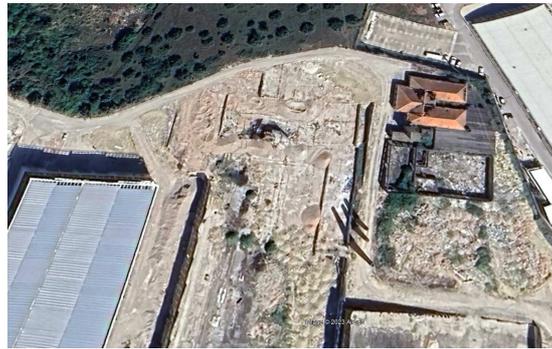
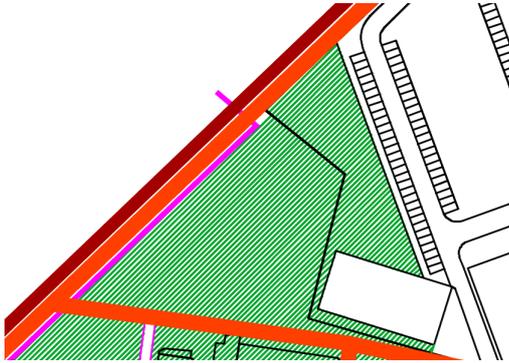
**Estimativa custos:** 185 735€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2C

**Designação:** Encosta nascente - Espaço verde de estar/lazer



### Objetivos:

Criar Espaço verde de enquadramento. Articular com os percursos pedonais (ação C-2B) e espaços verdes: (ações E-2A e E-2B)

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa custos:** 174 465€

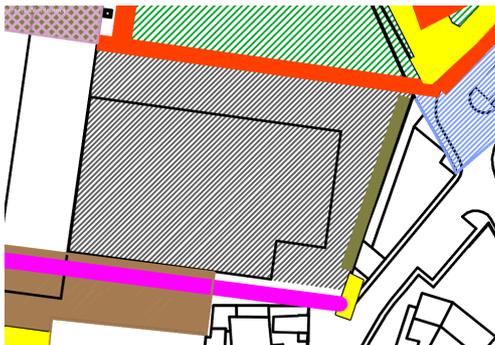
**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

## F – ESTACIONAMENTO PÚBLICO

**N.º da ação:** 1

**Designação:** Encosta nascente – estacionamento publico





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### Objetivos:

Criar estacionamento público, arborizado, de apoio ao espaço verde (ação E2A) e espaço central (ação G3).

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

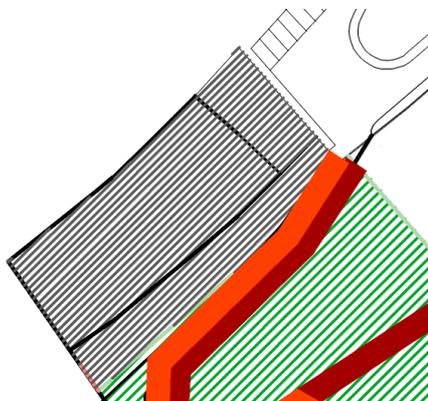
**Estimativa de custo:** 187 875€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2

**Designação:** Encosta poente – estacionamento público



### Objetivos:

Criar estacionamento público, arborizado, de apoio ao espaço verde. Articular com as ações C-3, D-1 e E-1.

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

**Estimativa de custo:** 66 150€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /Incentivos municipais

**Prazo de execução:** 2030

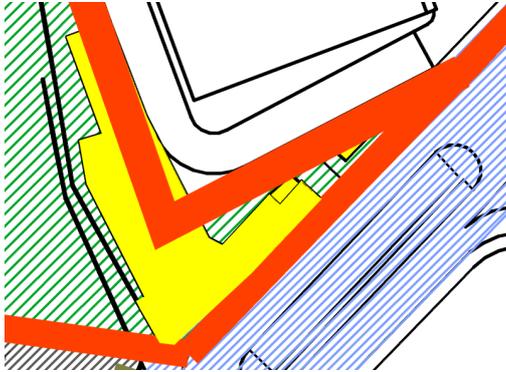
## G- DEMOLIÇÕES

**N.º da ação:** 1

**Designação:** Demolição de anexos IEFP



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Demolição dos anexos do IEPF necessária para concretização de uma entrada franca para o espaço verde e percursos pedonais. Articular com as ações B-3, C-2A, E-2A

**Execução:** CMC em articulação com IEPF

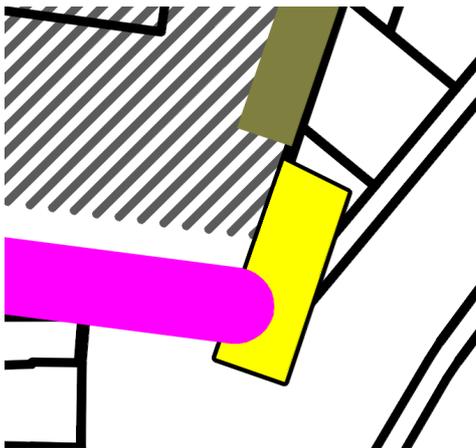
**Estimativa de custo:** 13 800€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /cofinanciamento pelo novo quadro comunitário (sustentabilidade/mobilidade suave)

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2

**Designação:** Demolição de anexo na Rua Alto da Relvinha



### Objetivos:

Demolição da construção precária necessária para concretização de acesso viário ao “miolo” do quarteirão da antiga Estaco, assim como ao estacionamento público



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Execução: CMC

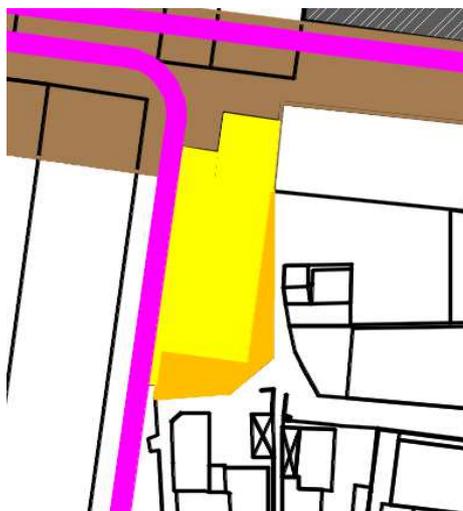
Estimativa de custo: 940€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios

Prazo de execução: 2030

N.º da ação: 3

Designação: Demolição do edifício a sudeste da “Estaco”



Objetivos:

Demolição da construção já em processo de desconstrução para construção de um espaço de desafogo urbano do núcleo habitacional.

Execução: Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios /Incentivos municipais

Estimativa de custo: 24 770€

Prazo de execução: 2030

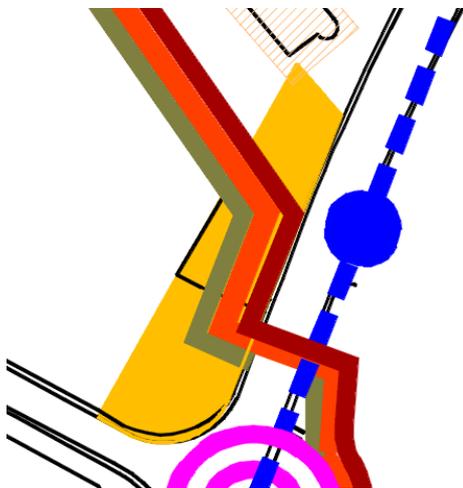
### H – Outros

N.º da ação: 1

Designação: Espaço de articulação – Rua Manuel Madeira/Rua 1.º de Maio



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



### Objetivos:

Espaço a ceder para domínio público municipal no cruzamento da R. Manuel Madeira/R. 1º Maio para articulação dos percursos pedonais, ciclovia, arborização de continuidade entre espaços verdes e paragem MetroBus/SMTUC

**Execução:** CMC após cedência do espaço privado no âmbito de operações urbanísticas

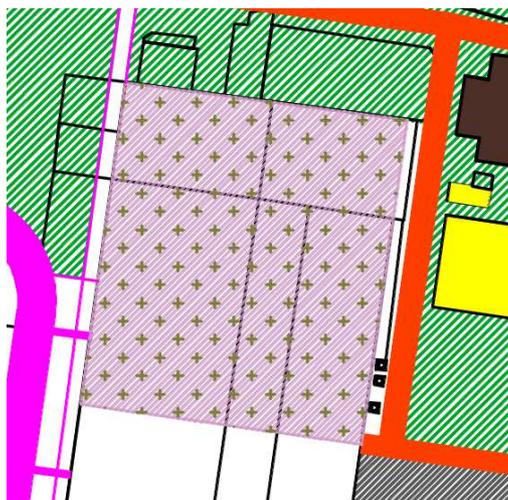
**Estimativa de custo:** 73 845€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios /cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor (sustentabilidade/mobilidade suave)

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 2

**Designação:** Edifício com cobertura vegetal à cota do espaço a nascente da “Estaco”



### Objetivos:



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Garantir as vistas para os campos do Mondego a partir do espaço verde de estar/lazer a nascente e tirar partido da utilização da cobertura vegetal como elemento visual e de eficiência energética. Articular com ações C-2A e E-2A

**Execução:** Privado (no âmbito de operações urbanísticas)

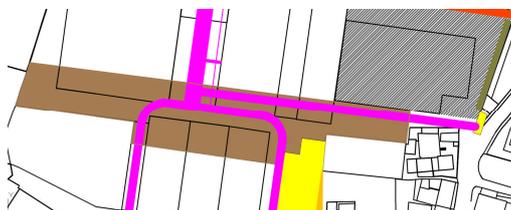
**Estimativa de custo:** Não definido

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios / incentivos municipais (redução do impacto ambiental)

**Prazo de execução:** 2027

**N.º da ação:** 3

**Designação:** Espaço Central da “Estaco”



**Objetivos:** Espaço de articulação viária e pedonal, partilhada. Pretendem-se usos compatíveis com alguma vivência pedonal e não usos ligados ao ramo automóvel (tipo oficinas) evitando a acessibilidade direta de veículos. Infraestruturas necessárias às vias públicas.

**Execução:** Privado (âmbito de operações urbanísticas)

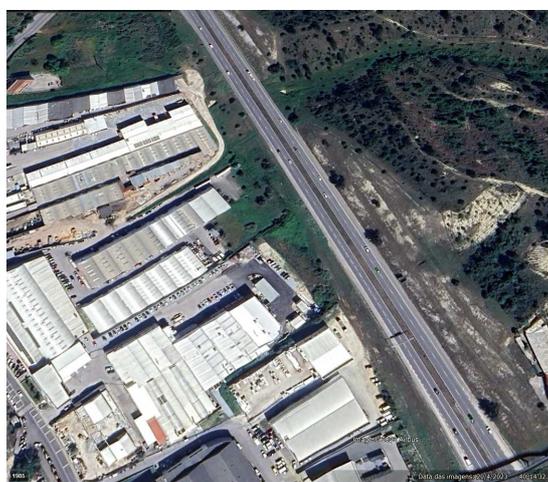
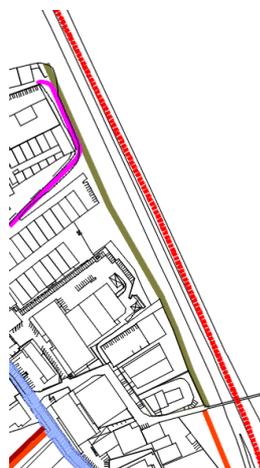
**Estimativa de custo:** 344 330€

**Fonte(s) de financiamento:** Recursos próprios

**Prazo de execução:** 2030

**N.º da ação:** 4

**Designação:** Alinhamento arbóreo



**Objetivos:** Criar uma “cortina” verde para o IC2 de remate das construções existentes



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Execução: CMC

Estimativa de custo: 14 072€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios/ cofinanciamento pelo novo quadro comunitário

Prazo de execução: 2030

### 4.8.1 - Quadro Síntese das Ações em espaço público existente e a propor

Ação	Designação da ação	execução	Estimativa (€)
A-1	Construção do troço Nó da Pedrulha-Rotunda do Loreto do Anel da Pedrulha	CMC	1 600 000
A-2	Construção de rotunda na Rua Manuel Madeira/Rua 1º de Maio	Privados	48 850
A-3	Construção de rotunda no cruzamento Rua Manuel Madeira/Rua António Sérgio	Privados	36 520
A-4	Construção do eixo viário (principal) da “Estaco”	Privados	203 260
A-5	(Re) Construção dos arruamentos existentes da “Estaco”	Privados	204 650
A-6	(Re)Construção do arruamento existente a sudoeste da “Estaco	Privados	128 675
A-7	Formalização da ligação entra a R. Vale da Pedrulha e a R. da Zona Industrial da Pedrulha	CMC	116 440
A-8	Ligação R. Alto da Relvinha / R. António A. Figueiredo	Privados	212 200
B-1	Requalificação da R. Manuel Madeira com MetroBus– Troços 1, 2 e 3	IP/CMC	6 520 000
B-2	Requalificação da R. António Sérgio – Troço 1	CMC	175 000
B-3	Requalificação da R. António Sérgio – Troço 2	CMC	51 450
C-1	Percurso pedonal ligação Ponte Pedonal - R. António Sérgio	CMC	50 000
C-2A	Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira	CMC	110 900
C-2B	Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira	Privados	50 765



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

C-2C	Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira	Privados	117 810
C-3	Percursos pedonais de ligação cota Alta/Baixa: R. Ernesto Lucas– R. Manuel Madeira	Privados	213 140
D-1	Ciclovía de ligação cota Alta/Baixa: R. Ernesto Lucas– R. Manuel Madeira	Privados	65 000
D-2	Ciclovía de ligação cota Alta/Baixa: R. Antonio Sérgio – R. Manuel Madeira	Privados	48 125
E-1	Encosta poente - Espaço verde de estar/lazer	Privados	245 925
E-2A	Encosta nascente- Espaço verde de estar/lazer	Privados	254 455
E-2B	Encosta nascente- Espaço verde de enquadramento	Privados	185 735
E-2C	Encosta nascente- Espaço verde de estar/lazer	Privados	174 465
F-1	Encosta nascente – Estacionamento público	Privados	187 875
F-2	Encosta nascente – Estacionamento público	Privados	66 150
H-1	Espaço de articulação – Rua Manuela Madeira/Rua 1º de Maio	CMC	73 845
H-3	Espaço Central “Estaco”	Privado	344 330
H-4	Alinhamento arbóreo	CMC	14 072
<b>Total</b>			<b>11 499 637</b>

### 4.8.2 - Quadro Síntese das Ações em espaço privado

Ação	Designação da ação	execução	Estimativa (€)
G-1	Demolição anexos IIEFP	CMC	13 800
G-2	Demolição anexo na Rua Alto da Relvinha	CMC	940
G-3	Demolição do edifício sudoeste da “Estaco”	Privado	24 770



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

H-2	Edifício com cobertura vegetal à cota do espaço a nascente da “Estaco”	Privado	N Definido
<b>Total</b>			<b>39 510</b>

### 4.9. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA ORU

De acordo com o artigo 20.º-A do RJUR a entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização da ORU, que será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência de vigência da ORU, a câmara municipal submeterá à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (ERU). Ambos os relatórios e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

### 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Pedrulha está historicamente associada à sua zona industrial. É inquestionável a importância desta no crescimento e desenvolvimento económico da cidade nas décadas de 60/70/80, mas que com a desindustrialização iniciada nos finais da década de 80 e que se prolongou até ao início deste século, com o encerramento total da Estaco, transformou-se numa área deprimida em termos de vivência urbana. Pese embora as múltiplas atividades comerciais e de serviços que aí se desenvolvem atualmente, a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana desta zona foi uma aposta do Município na tentativa de alavancagem económica desta zona, que permitiu desde logo o acesso a benefícios fiscais. No entanto, a concretização/execução da ORU que agora se propõe aprovar será fundamental para transformar e valorizar a imagem urbana da Pedrulha, não apenas no concerne à reabilitação do edificado, mas também, e sobretudo, pela qualificação do espaço público.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### Referências Bibliográficas

AA. VV. - *Evolução do espaço físico de Coimbra*. CMC, Coimbra: Gráfica de Coimbra, 2006.

FERREIRA, BRUNA DANIELA CALEIRO - *Arquitetura Industrial em Coimbra no século xx – A Zona Industrial da Pedrulha* - Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura - Departamento de Arquitetura da FCTUC, junho 2012

Garret, Almeida - *Plano Regulador da Cidade de Coimbra*, 1955 – Arquivo CMC

GRÖER, Étienne de - *Anteprojecto de urbanização, de embelezamento e de extensão da cidade de Coimbra*. Coimbra Editora. Coimbra, 1948.

### Web

<https://coimbracoolectiva.pt/historias/a-cidade-e-as-fabricas/>, novembro 2022