



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ARU da Área Empresarial da Pedrulha



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA

março, 2024



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

| | |
|----------------------------|--|
| Título | Operação de Reabilitação Urbana Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU da Área Empresarial da Pedrulha – Relatório de ponderação dos resultados da Discussão pública |
| Descrição | Apresenta a forma como decorreu o processo da participação da discussão pública e sintetiza as sugestões/observações apresentadas. |
| Serviço | Departamento Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial I Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos |
| Data do documento | março de 2024 |
| Coordenação | 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 |
| Equipa de projeto | Sandra Almeida, Arquiteta |
| Estado do documento | Para aprovação da Câmara Municipal de Coimbra |



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. Introdução | 1 |
| 2. Procedimento de discussão pública | 2 |
| 2.1-Abertura do período de discussão pública | 2 |
| 2.2-Divulgação do período de participação pública | 2 |
| 2.3-Publicitação e divulgação do período de discussão pública | 3 |
| 2.4-Locais de consulta | 6 |
| 2.5-Forma de participação | 7 |
| 2.6-Participações e ponderação | 7 |
| 3 Considerações finais | 9 |
| Anexo: Participações | 10 |



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o **Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública do projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha**

O período de discussão pública, promovido nos termos previstos Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, decorreu entre **4 de dezembro de 2023 a 4 de janeiro de 2024**. A abertura do período de discussão pública foi aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião pública realizada em 02 de outubro de 2023 (Deliberação n.º 1690/2023) e publicada em Diário da República através de Aviso n.º 22807/2023, de 24 de novembro.

Para além de publicitado no Diário da República, a abertura do período de discussão pública foi divulgada através de Edital (Edital N.º 173/2023, de 25 de outubro) nos painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Concelho, nas sedes de Junta de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica do Município, na comunicação social (Diário de Coimbra e Diário As Beiras) e demais lugares de uso e costume.

Durante aquele período, o processo esteve disponível para consulta na página eletrónica do Município e, mediante marcação prévia, na Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (Praça 8 de Maio, n.º 37, Coimbra) nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

O presente Relatório tem, assim, como objetivos específicos:

- i.* Explicitar a forma como se processou e decorreu a discussão pública;
- ii.* Apresentar o resultado da análise/ponderação técnica sobre as participações apresentadas pelos interessados durante o período de discussão pública;
- iii.* Identificar e justificar eventuais alterações a incluir na versão final do projeto da ORU/ERU da ARU da Área Empresarial da Pedrulha.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. PROCEDIMENTO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1. Abertura do período de discussão pública

O período de discussão pública do projeto da ORU da ARU da Área Empresarial da Pedrulha foi aprovado por deliberação (Deliberação n.º 1690/2023) da Câmara Municipal na sua reunião pública realizada no dia 02 de outubro de 2023:

- **Aprovar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha que contém a Estratégica de Reabilitação Urbana (ERU) a desenvolver, organizada de acordo com o disposto no artigo 30.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;**
- **Submeter o projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a discussão pública, nos termos do previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo período de 20 dias;**
- **Remeter o projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) por meios eletrónicos, para emissão, num prazo de 15 dias, de parecer não vinculativo.**

2.2. Período de discussão pública

O período de discussão pública, com a duração de 20 (vinte) dias úteis, a contar do 5.º dia útil seguinte ao da publicação em Diário da República do Aviso n.º 22807/2023, de 24 de novembro (Diário da República, 2.ª série – N.º 228 – 24 de novembro de 2023), decorreu entre 4 de dezembro de 2023 e 4 de janeiro de 2024.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 228

24 de novembro de 2023

Pág. 392

MUNICÍPIO DE COIMBRA

Aviso n.º 22807/2023

Sumário: Discussão pública do projeto de operação de reabilitação urbana (ORU) simples da área de reabilitação urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha.

Discussão Pública do Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha

Ana Maria César Bastos Silva, Vereadora da Câmara Municipal de Coimbra, toma público, ao abrigo do artigo 56.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que a Câmara Municipal, na sua reunião de 02 de outubro de 2023, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a desenvolver, e submetê-lo a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo período de 20 dias úteis, a contar do 5.º dia útil seguinte ao da publicação de Aviso no Diário da República.



O processo estará disponível para consulta no sítio do Município na Internet:

(<https://www.cm-coimbra.pt/areas/e-baixa/documentos-em-apreciacao-publica>)

e, mediante marcação prévia, na Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (Praça 8 de Maio, n.º 37 Coimbra) nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

Durante o período de discussão pública, todos os interessados poderão apresentar, por escrito, sugestões, reclamações, ou observações, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, enviadas para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, por correio eletrónico para geral@cm-coimbra.pt ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, situado no Mer-



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 228

24 de novembro de 2023

Pág. 393

cado D. Pedro V ou na Loja do Cidadão, contendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) subscritor(es).

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado digitalmente, e outros de igual teor que serão publicados nos painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Concelho, na sede da Junta de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt), no *Diário da República*, na comunicação social, e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

25 de outubro de 2023. — A Vereadora, *Prof.ª Doutora Ana Maria César Bastos Silva*.

316996818

2.3. Publicitação e divulgação do período de discussão pública

A abertura do período de participação pública, o modo de participação dos interessados e os locais de consulta do processo foi, para além da publicação em Diário da República do Aviso n.º 22807/2023, de 24 de novembro, divulgados através do **Edital** N.º 173/2023, de 25 de outubro, nos painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Concelho, nas sedes da de Junta



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt), na comunicação social (Diário de Coimbra e As Beiras), e demais lugares de uso e costume:

- Painéis eletrónicos disponibilizados no Átrio dos Paços do Município em 26/10/2023

The image shows two pages of a municipal notice (Edital) from the Câmara Municipal de Coimbra. The top page is the title page, and the bottom page contains the main text and contact information.

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

EDITAL N.º 173/2023

Discussão Pública do Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simplex da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedralva

Ana Maria César Ramos Silva, Vereadora da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, ao abrigo do artigo 56.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que a Câmara Municipal, na sua reunião de 02 de outubro de 2023, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simplex da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedralva, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a desenvolver, e submetê-lo a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Ordenamento do Território, pelo período de 20 dias úteis, a contar do 5.º dia útil seguinte ao da publicação do Aviso no Diário da República.

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

O presente edital é disponível para consulta no sítio do Município na Internet (www.cm-coimbra.pt), geral@cm-coimbra.pt e, mediante marcação prévia, na Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (Praça 8 de Maio, n.º 37 Coimbra) nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

Durante o período de discussão pública, todos os interessados poderão apresentar, por escrito, sugestões, reclamações, ou observações, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, enviadas para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, por correio eletrónico para geral@cm-coimbra.pt ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, situado no Mercado D. Pedro V ou na Loja do Cidadão, comendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) interessado(s).

Para os efeitos e legais efetivos, escreve-se a petição ao presente Edital, que vai assinado digitalmente, e outro de igual teor que serão publicados nos painéis eletrónicos disponibilizados no Atrio dos Paços do Conselho, na sede da Junta de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt), no Diário da República, na comunicação social, e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Coimbra, 25 de outubro de 2023

A Vereadora

Prof. Integrada/Investigadora de Competência (Depois de 11/2022), de 26 de outubro

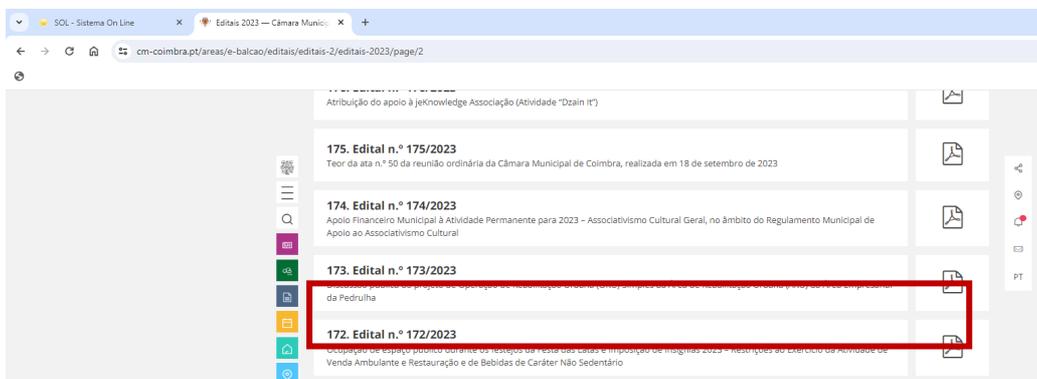
ANA MARIA CÉSAR RAMOS SILVA
Diretora Adjunta da Vereadora
Câmara Municipal de Coimbra
Rua de São João, 100-100
4000-000 Coimbra

CÉSAR BASTOS SILVA
Professora Doutora Ana Maria César Ramos Silva



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- **Página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt)**



- **Comunicação social**

As beiras de 30.10.2023


CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA
EDITAL N.º 173/2023
Discussão Pública do Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha

Ana Maria César Bastos Silva, Vereadora da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, ao abrigo do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que a **Câmara Municipal**, na sua reunião de 02 de outubro de 2023, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a desenvolver, e submetê-lo a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo período de 20 dias úteis, a contar do 5.º dia útil seguinte ao da publicação de Aviso no Diário da República.

O processo estará disponível para consulta no sítio do Município na internet (<https://www.cm-coimbra.pt/areas/e-balcao/documentos-em-apreciacao-publica>) e, mediante marcação prévia, na Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos (Praça 8 de Maio, n.º 37 Coimbra) nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

Durante o período de discussão pública, todos os interessados poderão apresentar, por escrito, sugestões, reclamações, ou observações, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, enviadas para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, por correio eletrónico para geral@cm-coimbra.pt ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, situada no Mercado D. Pedro V ou na Loja do Cidadão, contendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) subscritor(es).

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado digitalmente, e outros de igual teor que serão publicitados nos painéis eletrónicos disponibilizados no Atrio dos Paços do Concelho, na sede da Junta de Freguesia do Município de Coimbra, na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt), no Diário da República, na comunicação social, e demais lugares de uso e costume.

Coimbra, 25 de outubro de 2023

A Vereadora

Por delegação/subdelegação de competências (Despacho n.º 139/P/2021, de 26 de outubro)

ANA MARIA CÉSAR BASTOS SILVA
Vereadora

Procurador Especial Ana Maria César Bastos Silva





CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- Deliberação da Câmara Municipal de 02.10.2023
- Edital 173/2023
- Aviso do Diário da República

2.5- Forma de participação

A participação dos interessados pôde ser formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio – 3000-300 Coimbra ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt, ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, situado no Mercado D. Pedro V ou na Loja do Cidadão.

2.6- Participações e ponderação

Foram rececionadas **2 participações**, tendo sido a primeira apresentada antes da publicação do Aviso em Diário da República e a segunda já depois de terminado o período formal de discussão pública, tendo ambas sido considerada na ponderação sobre o projeto da ORU. Apresenta-se no quadro seguinte a síntese das participações:

| Participação 1 | |
|--|---|
| Requerente: Bruno Ferreira | RT#301752 de 03.11.2023 |
| Localização: participação genérica para toda a ARU | <p>Síntese da participação</p> <p>Sugere:</p> <p>1) Que a requalificação da rua Manuel Madeira com o MetroBus não fique dependente do investimento do IP e da expansão do sistema para este local, pois teme que esse investimento se prolongue no tempo e que deixem de se fazer investimentos e intervenções nas zonas adjacentes à espera da intervenção da IP, o que pode causar um impacto negativo na envolvente, pondo em causa toda a intervenção. Para tal sugere que a CMC faça um protocolo com a IP para que a obra de requalificação da rua avance de imediato, ficando, para já, o canal reservado ao Bus.</p> <p>2) Que seja revisto o PDM para introdução de habitação na área de intervenção o que permitirá melhorar a sua integração no centro da cidade, melhorar a integração com a nova estação de Coimbra, aumentar o interesse dos proprietários e acelerar o desenvolvimento desta área.</p> <p>3) Que se avance de imediato com as obras da responsabilidade do município com exceção do Anel da Pedrulha para dar um sinal de comprometimento do município perante os munícipes e proprietários. Justifica que não é aceitável um prazo tão alargado (2030-33) para conclusão das obras a cargo do município que, excluindo o Anel da Pedrulha, têm um orçamento de 600 mil euros previsto que permitirá a requalificação de todos os arruamentos, percursos pedonais, demolição dos anexos do IEFP</p> |



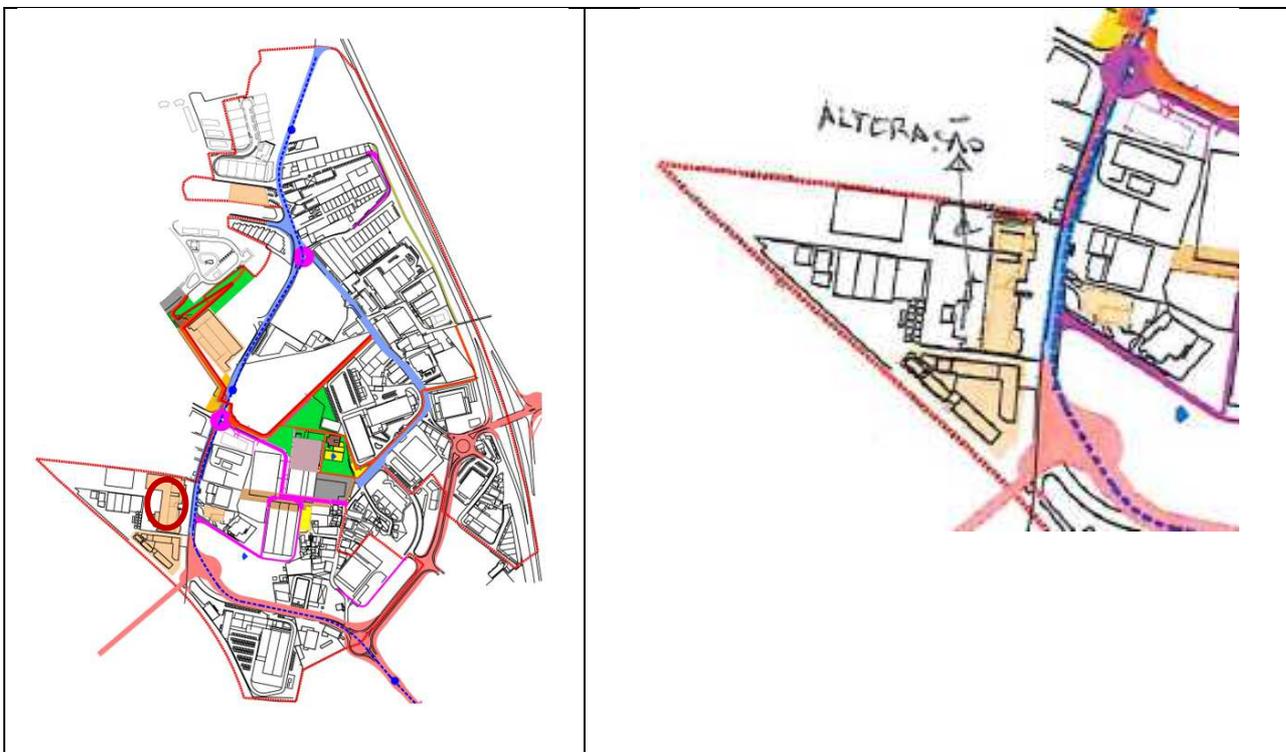
CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

| | |
|--|--|
| | e na Rua Alto da Relvinha, assim como a plantação do corredor arbóreo. |
| Comentários/efeitos produzidos no projeto da ORU: | |
| <ol style="list-style-type: none">1) O reperfilamento da Rua Manuel Madeira com a introdução de um corredor dedicado, provisoriamente a Bus, tal como é sugerido, requer intervenções profundas nos logradouros existentes, sobretudo do lado nascente, o que obriga a negociações/expropriações significativas. Tal como está a ser pensado, o corredor dedicado será, em princípio, central, com uma via automóvel de cada lado e passeios com dimensão aceitável para introdução de árvores. As paragens para Bus teriam de ser centrais, elevadas, à semelhança do sistema MetroBus, o que não é viável, sem alterações significativas. Em ambos os sistemas de canal dedicado (MetroBus ou Bus), os investimentos serão avultados, desde logo pelas expropriações necessárias e requalificação/integração urbana (construções de muros, rampas, etc). Por outro lado, o canal do MetroBus nesta área está dependente da sua chegada a sul, através da Rua Manuel de Almeida e Sousa, o que também é de difícil execução face aos condicionamentos existentes. Avançar com um protocolo com a IP no sentido de o Município, eventualmente, assumir os custos do projeto e da execução da obra não nos parece viável, dentro do âmbito atual quadro comunitário Portugal 2030, atendendo a que ainda não existe um traçado definitivo e projeto de execução. Sem efeitos no projeto da ORU.2) A revisão do PDM está a decorrer pelo que será remetida a proposta sugerida, que poderá fazer sentido na área a poente da Rua Manuel Madeira, no terreno ainda livre adjacente à antiga Fábrica Triunfo Bolachas. Sem efeitos no projeto da ORU.3) O prazo 2030 para as obras a realizar pela CMC não nos parece demasiado, atendendo a que é necessário projeto, negociação e/ ou expropriação no caso de demolições, cedências de terrenos. Ainda assim, poderá avançar-se mais rapidamente e primeiramente com a requalificação da Rua António Sérgio-troço1 que não depende de terceiros. Apesar de requerer negociação com as Infraestruturas de Portugal quanto ao IC2, pensa-se ser viável antecipar o prazo de execução da cortina arbórea e do percurso pedonal de ligação entre a ponte pedonal e a rua António Sérgio. Com efeitos no projeto da ORU: Ação B-2 - Requalificação da Rua António Sérgio – Troço 1 – <u>prazo de execução: 2027</u>; Ação C-1 - Percurso pedonal ligação Ponte Pedonal - R. António Sérgio - <u>prazo de execução: 2027</u>; Ação H-4 - Alinhamento arbóreo – <u>prazo de execução: 2030</u> | |

| Participação 2 | |
|--|---|
| Requerente: Ziloreto - Investimentos Imobiliário, SA | RT# 308856 de 05.01.2024 |
| Localização: antiga fábrica Fiaco | Síntese da participação: Contesta que todo o edifício da antiga fábrica Fiaco esteja classificado como “Edifícios modernistas a manter”, na fig.24- Estratégia de reabilitação Urbana, pois este é constituído por várias fases de construção, sendo que apenas a inicial, que foi construída nos finais da década 50, deverá ser classificada como tal. Anexa desenho com a alteração sugerida. |



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Comentários/efeitos produzidos no projeto da ORU:

Consultado o trabalho académico de BRUNA DANIELA CALEIRO FERREIRA - *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, e após deslocação ao local para melhor compreender o conjunto edificado, refere-se que, apesar das várias fases terem sido construídas em datas diferentes, estas fazem parte do projeto original, pese embora já tenham sofrido alterações, da cobertura de um dos “corpos” da nave industrial. Entendeu-se que em termos formais e de linguagem, o interessante do conjunto edificado é a volumetria horizontal e o corpo frontal, tal como é referido na participação em apreço. Assim entende-se que deve ser alterado projeto da ORU.

Com efeitos no projeto da ORU:



Extrato da Figura 24 – Estratégia de Reabilitação Urbana

3. Considerações finais

As participações rececionadas foram relevantes para refletir sobre a importância das ações propostas no projeto da ORU e os prazos de execução destas, assim como ponderar, com maior pormenor, sobre o caso particular de um dos edifícios de expressão Modernistas e respetiva “mancha de proteção”, a manter.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Anexo: Participações

Sex Nov 03 23:12:09 2023

Bruno Ferreira [REDACTED] - Ticket criado

Subject: Participação ORU/ERU AE Pedrulha

Date: Fri, 3 Nov 2023 23:11:50 +0000

To: geral@cm-coimbra.pt

De: "Bruno Ferreira" <[REDACTED]>

Ex-mos/as Srs./as

Envio este email no âmbito do período de discussão pública da Operação de Reabilitação Urbana / Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU da Área Empresarial da Pedrulha.

Deixo, para isso, a minha identificação: Bruno Daniel Ferreira | M [REDACTED]

Antes de mais, gostaria de deixar um elogio ao plano, mas sobretudo à iniciativa de avançar com a reabilitação da zona. Reabilitar a zona industrial da Pedrulha tem de ser uma prioridade: primeiro, porque é urgente aproveitar este espaço do ponto de vista empresarial, industrial e habitacional; depois, porque eliminar aquelas cicatrizes terá um efeito psicológico muito positivo em toda a cidade (e mesmo no país), uma vez que a imagem de declínio e de decadência será substituída por uma visão de esperança, de crescimento e de futuro.

Tendo isto em conta, deixo 3 sugestões que se prendem com a necessidade de acelerar esta reabilitação, de ter uma visão atual sobre o uso destes terrenos e de evitar erros do passado.

1. Requalificação da R. Manuel Madeira com MetroBus – Troços 1, 2 e 3

É a intervenção mais cara deste plano, tendo um custo estimado de 6 520 000 euros e sendo da responsabilidade da IP e da CMC.

A reabilitação da principal avenida do complexo e a sua adaptação com vista à criação de um canal para o metrobus é uma excelente ideia que deve ser elogiada. No entanto, fazer a principal intervenção deste plano depender da IP e da expansão do Sistema de Mobilidade do Mondego é algo que a experiência local não recomenda. Temo que, tal como aconteceu noutros locais da cidade nos últimos 20 anos, deixem de ser feitos investimentos e intervenções nas zonas adjacentes por se estar a aguardar pela intervenção da IP. É verdade que a IP pode reabilitar a rua e valorizá-la com a implementação de um canal metrobus, mas se a obra demorar décadas a começar, isso pode ter impacto negativo em toda a zona envolvente e pode mesmo por em causa toda a intervenção.

Sugestão: fazer um protocolo de parceria com a IP para que a obra de requalificação da avenida avance imediatamente, incluindo a infraestrutura do sistema de mobilidade. O canal do metrobus pode ser aberto de imediato e usado, temporariamente, como corredor bus. Quando a nova linha da Metro Mondego, que vai servir a zona norte do concelho, estiver pronta para entrar em funcionamento, o corredor bus é eliminado, novamente asfaltado, é feita a colocação da sinalização e o metrobus fica pronto a entrar ao serviço.

2. Mais habitação

A Pedrulha cresceu enquanto zona empresarial por ter uma localização periférica, ainda que mantendo a sua proximidade ao centro. É curioso que, nos últimos 40 anos, mesmo com os sucessivos encerramentos das fábricas da zona, a cidade não parou de crescer. A Pedrulha já não é uma zona industrial/empresarial periférica e está agora mais integrada no centro. Essa integração vai acentuar-se ainda mais nos próximos anos com a construção da nova estação ferroviária e com a previsão de edificação de um bairro habitacional nas imediações da estação. Por esse motivo, parece-me redutor encarar a reabilitação desta zona da Pedrulha mantendo o seu carácter praticamente 100% industrial.

Sugestão: devem ser feitas alterações ao PDM de forma a que parte da zona possa ser alvo de intervenção urbanística dedicada à habitação. Tal alteração permitirá melhorar a integração da zona no centro da cidade, melhorar a integração com a nova estação a edificar nos próximos anos, aumentar o interesse dos proprietários e acelerar o desenvolvimento desta área deprimida. Ao mesmo tempo, será possível avançar com a expansão da zona industrial da Pedrulha do outro lado do IC2, com um desenho mais moderno e adaptado à nova realidade, recorrendo a financiamento do próprio município e a programas europeus/fundos comunitários.

3. Intervenções da responsabilidade do Município

No documento encontramos cerca de uma dezena de intervenções que são da responsabilidade do Município. Note-se que praticamente todas elas têm 2030 ou 2033 como data de conclusão. Tal não é aceitável e deve

ser revisto. Se exceptuarmos o anel à Pedrulha, todas as restantes intervenções da responsabilidade do Município terão um custo aproximado de 600 mil euros. Com este valor será possível fazer todas as requalificações de arruamentos, formalizações e percursos pedonais da responsabilidade da CMC, assim como a demolição dos anexos do IEFP e do anexo na Rua Alto da Relvinha e ainda a plantação do corredor arbóreo entre a zona industrial e o IC2.

Sugestão: Avançar imediatamente com todas as intervenções da responsabilidade do Município, excepto o Anel da Pedrulha. Fazê-lo é essencial por dar um sinal aos munícipes, mas também aos proprietários privados que assim entenderão que é seguro fazerem a sua parte. Percebe-se, com este plano, que o município está comprometido, mas falta dar um sinal inequívoco no terreno.

Sex Nov 03 23:12:09 2023

The RT System itself - Outgoing email recorded

Mon Nov 06 12:58:42 2023

marilia (Marilia Lopes) - Queue alterado de CMC-Geral para GAP

Mon Nov 06 12:58:42 2023

The RT System itself - Outgoing email recorded

Tue Nov 07 15:19:16 2023

cesario (Cristina Cesário) - Queue alterado de GAP para GAV-A-BASTOS

Tue Nov 07 15:19:16 2023

The RT System itself - Outgoing email recorded

Tue Nov 07 16:57:09 2023

ssps (Sandra Simões) - Queue alterado de GAV-A-BASTOS para DEEPDT

Tue Nov 07 16:57:09 2023

The RT System itself - Outgoing email recorded

Tue Nov 07 17:21:20 2023

r_campino (Rui Campino) - Comentários adicionados

Ao Senhor Chefe da DEPE

On Sex Nov 03 23:12:09 2023, brun

 wrote:

- Show quoted text -

Tue Nov 07 17:21:38 2023

r_campino (Rui Campino) - Queue alterado de DEEPDT para DEPE

Tue Nov 07 17:21:38 2023

The RT System itself - Outgoing email recorded

Ticket History # 308856

Histórico

Sex Jan 05 23:30:32 2024 [REDACTED] - Ticket criado

Subject:

Date: Fri, 5 Jan 2024 23:30:26 -0000

To: geral@cm-coimbra.pt
[REDACTED]

Exmos Senhores

Com os nossos cumprimentos.

Agradecemos que o requerimento e p documento anexos sejam juntos ao processo de Discussão Pública do Projecto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha.

Agradecendo desde já a atenção dispensada,

renovamos os nossos melhores cumprimentos

Somos

A

Ziloreto, SA
[REDACTED]

Message body not shown because it is not plain text.

Message body not shown because it is not plain text.

Sex Jan 05 23:30:32 2024

The RT System itself - Outgoing email recorded

Mon Jan 08 10:28:33 2024

dicy (Euridice Marques) - Queue alterado de CMC-Geral para DDEECI

Mon Jan 08 10:28:33 2024

The RT System itself - Outgoing email recorded

Mon Jan 08 15:53:24 2024

antonio.albuquerque (António Albuquerque) - Queue alterado de DDEECI para DGU

Mon Jan 08 15:53:25 2024

The RT System itself - Outgoing email recorded

Tue Jan 09 14:13:58 2024

vgalhardo (Vitor Galhardo) - Queue alterado de DGU para DEPE

Tue Jan 09 14:13:58 2024

The RT System itself - Outgoing email recorded

Tue Jan 09 14:16:48 2024

scortesao (Sónia Lobato Cortesão) - Taken

Câmara Municipal de Coimbra
Praça 8 de Maio,
3030-300 Coimbra

Exmo. Sr.

Presidente da Câmara Municipal de Coimbra

Assunto: Discussão Pública do Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha

Coimbra, 4 de janeiro de 2023

No seguimento da publicitação do projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a desenvolver, e consequente abertura da consulta pública do mesmo projeto, vem a Ziloreto Investimentos Imobiliários, S.A, na qualidade de proprietária do prédio urbano sito no Casal da Pedrulha; edifício destinado a indústria e comércio, confrontando do Norte, Nascente Sul e Poente com Fiaco Investimentos Imobiliários, S.A, inscrito na respetiva matriz predial urbana da freguesia de Coimbra sob o artigo nº 3778 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o N°0795, **reclamar relativamente a alguns dos pontos do projeto atrás referido.**

Para além de outros aspetos que configuram simples imprecisões, sem grande relevância, quais sejam as considerações ínsitas na figura 12 “Ocupação Funcional” da página 19, e que não retratam fielmente a situação,

Outra questão, que poderá (e, salvo o devido respeito, deverá) ser objeto de reapreciação, de modo a corresponder à realidade, resulta da leitura do primeiro paragrafo da página 33 e da sua conjugação com a figura nº24 “Estratégia de Reabilitação Urbana” da página 34 e da sua respetiva legenda.

O imóvel supra identificado, por preenchido a cor de laranja, é classificado na sua totalidade como um dos edifícios industriais “*modernistas a manter*”.

Ziloreto – Investimentos Imobiliários, SA

Porém o edifício, tal como está, resulta de vários estádios de construção, que se distribuem ao longo do tempo, desde o fim da década de 50 do século passado, data da construção inicial, prolongando-se até aos anos 80, em ordem a satisfazer as exigências de ampliação da fábrica.

E destas fases de conceção e construção, só a primeira, inicial, satisfaz às condições da classificação enquanto modernista.

O edifício que poderá ser objeto da classificação de “modernista” resulta de um projeto de arquitetura datado de 1958, e a respetiva construção é coetânea.

E corresponde ao corpo, cuja fachada fica virada à rua Manuel Madeira

Adossados a este, foram sendo construídos numa fase posterior, nas décadas de 70 e 80, e em profundidade, outros corpos do actual complexo edificado não condizentes com a designação de modernismo.

E estas construções não gozam de qualquer valor arquitetónico, nem em sede de conceção, de traço, nem de cuidado na sua construção, qualidades de materiais, etc..., sendo completamente diversas da primeira parte do edifício a ser erguida, representam construção industrial sem valor estético, não têm qualquer interesse arquitectónico ou urbanístico.

Tomou a requerente, com a devida vénia, a liberdade de utilizar a figura constante do edital, de forma a clarificar a sua pretensão.

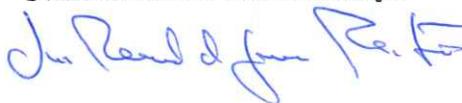
Face a tudo o que foi exposto, respeitosamente solicita, que seja alterada, de acordo com a sugestão, o teor da figura, de molde a restringir a cor laranja, e assim restringir a recomendação de ser mantida a edificação ao corpo do edifício virado à Rua Manuel Madeira, e que corresponde à construção inicial, do virar da década de 50 para a década de 60, tal como vem no documento que acompanha este pedido, fruto da ligeira modificação da Figura 24.

Junta: Uma figura

Esperando o deferimento da pretensão apresentada,

Subscreve-se com os melhores cumprimentos,

ZILORETO - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.
O Presidente do Conselho de Administração



Estabelecimento – Rua Manuel Madeira , 3025 – 047 Coimbra

N [REDACTED]

[REDACTED]

SUGGESTÃO APRESENTADA

PELA REQUERENTE ZILORETO, SA

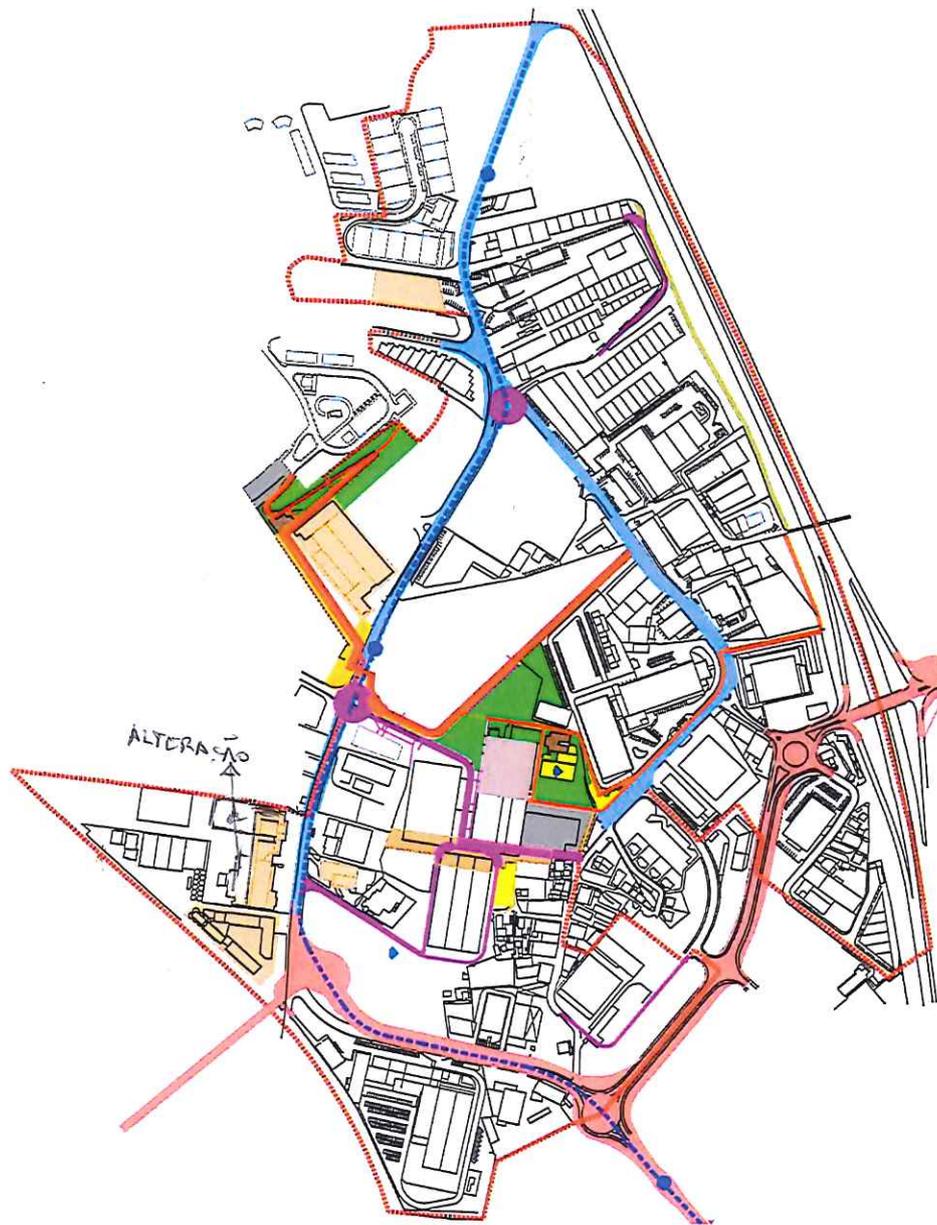


Figura 24 - Estratégia de Reabilitação Urbana