

a preencher pelos serviços

data de entrada: 1-3-2013

N.º: 42070

1. Identificação do Requerente

1.1. Nome

Consbal - Empreendimentos Imobiliários S.A.

1.2 Bilhete Identidade /
Cartão Cidadão

1.3 Identificação
Fiscal

504 000 985

1.4 Morada

Alameda dos Oceanos, Lote 3.13.02D S 1, 1990-196 Lisboa

1.5 Endereço eletrónico

plarq@plarq.com

1.6 Contacto
telefónico

239 708 980

2. Local de consulta do Plano

2.1 Internet

☒

2.2 Divisão de Planeamento

☐

3. Identificação da Sugestão / Reclamação

3.1 Freguesia

Santa Cruz

3.2 Nº Processo na
Câmara
(se aplicável)

527/2013

4. Elementos em anexo

4.1 Planta de localização

☒

4.2 Outros (indique quais)

Peças desenhadas:

0617-PLA-CARTOGRAFIA-ÁREA COLMATAÇÃO.pdf

0617-PLA-CARTOGRAFIA-COIMBRA PDM C2.pdf

0617-PLA-CARTOGRAFIA-LOCALIZAÇÃO HOTEIS COIMBRA.pdf

5. Observação

☒

Sugestão

☒

Reclamação

☒

Pedido de esclarecimento

☐

(Efetuada no âmbito da discussão pública da proposta da 1ª revisão do PDM de Coimbra, em conformidade com o disposto no artigo 77º do D.L. nº 380/99, de 22 de setembro, na redação que lhe foi conferida pelo D.L. nº 46/2009, de 20 de fevereiro)

Ao Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Coimbra,

Em sede do período de discussão pública da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), serve o presente para tecer algumas considerações e formular sugestões tendo em vista a viabilidade de concretização de intenção de investimento específica no local assinalado na peça desenhada em anexo.

1. Índice de construção/Índice de edificabilidade em C2

O novo PDMC prevê a redução da área abrangida pela *Área Central C2* relativamente aquela que consta do PDM em vigor, sendo que se mantém o índice de construção/índice de edificabilidade em 0,9.

Este índice parece-nos claramente insuficiente desde logo pela atual ocupação do solo que induz uma utilização bastante elevada em termos de *Superfície de Pavimento (Sp)*. Atendem-se nos exemplos ilustrados na peça desenhada em anexo cujos índices de edificabilidade ultrapassam bastante o índice de 0,9, conforme é possível constatar na tabela seguinte, através de cálculos efetuados com base em dados estimados:

		EXISTENTE		NOVO PDMC	
	Área Terreno (m2)	N.º de Pisos (excluindo cave)	ABC/Sp (m2)	Índice Edificabilidade	Sp Máxima (m2)
EXEMPLO 1	580	6	2 200	0,90 * 2	1 044
				1,20 * 2	1 392
				1,85 * 2	2 146
EXEMPLO 2	320	5	1 600	0,90 * 2	576
				1,20 * 2	768
				1,85 * 2	1 184

Ora, considerando assim que a situação atual remete já claramente para um índice de edificabilidade muito mais elevado, acreditamos que o novo PDMC deveria prever um índice de edificabilidade mais elevado para esta zona, pelo que sugerimos 1,2, ainda que, mesmo este fique muito aquém dos índices estimados para os exemplos invocados.

De resto é assumido que se trata de uma zona central da cidade, onde tal acréscimo em nada prejudicaria o tecido urbano, designadamente na Avenida Fernão de Magalhães, uma das mais importantes artérias da cidade.

2. Usos em C2

Sugere-se nova redação para o artigo 88.º por forma a clarificar a admissibilidade de usos turísticos, nomeadamente com estabelecimentos hoteleiros que promovam esta zona da Cidade e atuem como fatores motivadores de novos investimentos e indutores de uma maior ocupação residencial.

De facto, tendo presente a recente classificação pela UNESCO, da Universidade, Alta e R. Sofia como Património da Humanidade e a iminência da abertura de um Centro de Congressos, não nos parece que faça sentido não permitir de um modo claro a instalação de estabelecimentos hoteleiros em C2.

Tendo presentes aquelas que são as orientações estratégicas para a Cidade plasmadas nos estudos produzidos para as *Áreas de Reabilitação Urbana* (ARU), consideramos que ao reequacionar terrenos expectantes perspetivando incrementar a permanência de pessoas na Baixa, estaremos a contribuir para o desenvolvimento daquele que é um dos eixos fundamentais para o futuro da Cidade: o Turismo.

Neste momento, importará lembrar a falta de camas (de qualidade) na Cidade, sendo as existentes maioritariamente em hotéis com mais de 15 anos e muito poucos geridos por redes internacionais. Coimbra dispõe de cerca de 13 hotéis com classificação de 2 estrelas ou superior, sendo que somente 4 estão classificados com 4 estrelas e não existe nenhum hotel com classificação de 5 estrelas. A grande maioria destas unidades hoteleiras tem mais de 15 anos, não obstante algumas poucas tenham vindo a ser alvo de operações pontuais de requalificação, sendo que apenas uma é relativamente recente.

Perante a já referida classificação pela UNESCO e a abertura do Centro de Congressos, é

expectável que a oferta hoteleira existente se revele insuficiente e incapaz de estar à altura das expectativas dos turistas, quer ao nível da quantidade, quer ainda e sobretudo ao nível da qualidade das unidades existentes.

É pois vital para a Cidade a requalificação da oferta hoteleira, alcançada também através da instalação de novas unidades, desde logo como forma de potenciar a captação de turistas que pernoitem mais do que uma noite.

De facto, as atividades turísticas e de lazer assumem um valor crescente na vida das populações ocidentais, sendo este um setor que alimenta uma série de outras atividades económicas, constituindo-se como um fator importante de desenvolvimento económico. Daí que, o turismo se revele decisivo no ordenamento do espaço, não podendo ser "descurado" pelos instrumentos de ordenamento do território, face ao inegável impacto nos espaços urbanos.

É pois neste contexto que se sugere a revisão da redação do artigo 88.º por forma a clarificar a admissibilidade de usos turísticos em C2.

3. Espaços de Colmatação

Contrariamente ao PDM em vigor, o novo PDMC prevê que a *Área Bruta de Construção/Superfície de Pavimento (ABC/Sp)* possa ser ultrapassada somente até ao máximo de 20% e quando gere e ou utilize créditos de construção ao abrigo do sistema de incentivos a operações de interesse municipal previstas no artigo 136.º.

Desde logo, e tendo presentes os critérios referentes ao índice de edificabilidade constantes do novo PDMC para as restantes subcategorias funcionais do solo, não se compreende a razão pela qual em C2 não é admitida a exceção para espaços de colmatação. Veja-se a peça desenhada em anexo que ilustra as situações em C2 que, no nosso entender, poderiam e deveriam ser entendidas como *Espaços de Colmatação*.

Duas das situações ilustradas na referida peça desenhada não se integram na definição de *Espaços de Colmatação* constante do PDMC, uma vez que excedem os 30m, facto que desde já questionamos por considerar que esta dimensão não engloba, como se prova aqui, situações que se assumem claramente como "colmatação urbana" enquanto figura capaz de articular tecido edificado e assim construir cidade.

De resto, atente-se a consideração efetuada pela CCDRC, sugerindo ponderação relativamente

aos valores apresentados para a colmatação, que considera reduzidos uma vez que a norma prevê 100m para espaços industriais e 50m para os restantes espaços (página 19 do Parecer Final da Comissão de Acompanhamento).


Deste modo, sugerimos a revisão da definição de "*Espaços de Colmatação*", por forma a que considere pelo menos 50m, ou 100m caso se localize espaços de atividade económicas, bem como integre situações de remate sem qualquer definição de distância.

Posto isto, regressemos à questão inicial: por que razão em C2 não está prevista a exceção para espaços de colmatação para efeitos de índice de edificabilidade? As situações ilustradas provam que esta exceção seria determinante para coser tecido urbano nesta área central, pelo que sugerimos que esta exceção passe a constar do artigo 89.º do PDMC, tal como consta já para a área central C1 e para as diversas áreas residenciais.

Data:

1/8/2013

Assinatura.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA
(VIA WEB)

Planta de Localização

Requerente: Consbal SA

Local: Av. Fernão Magalhães

Freguesia: Santa Cruz

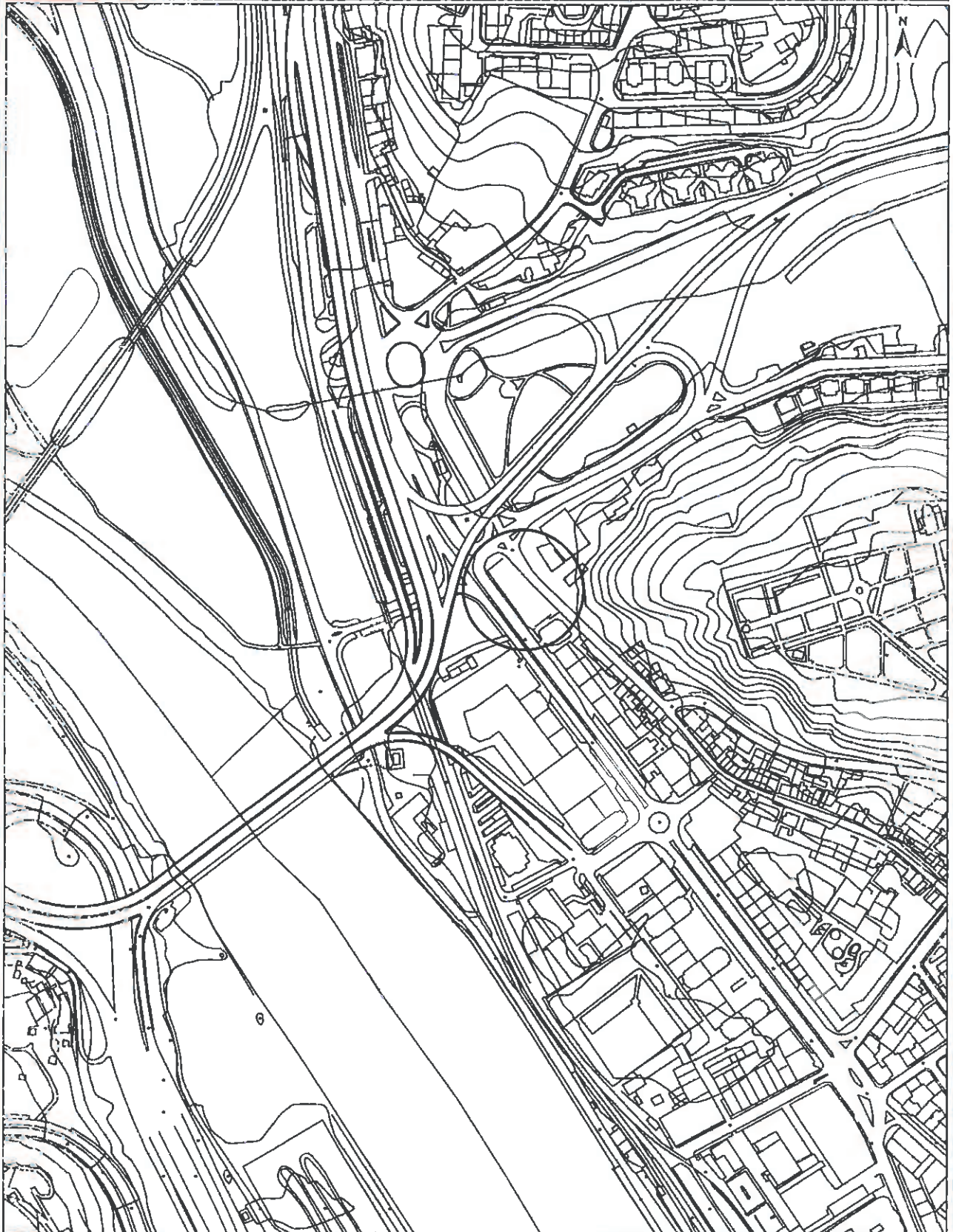
Doc. n.º:

Data: 30-07-2013

Escala: 1:5.000



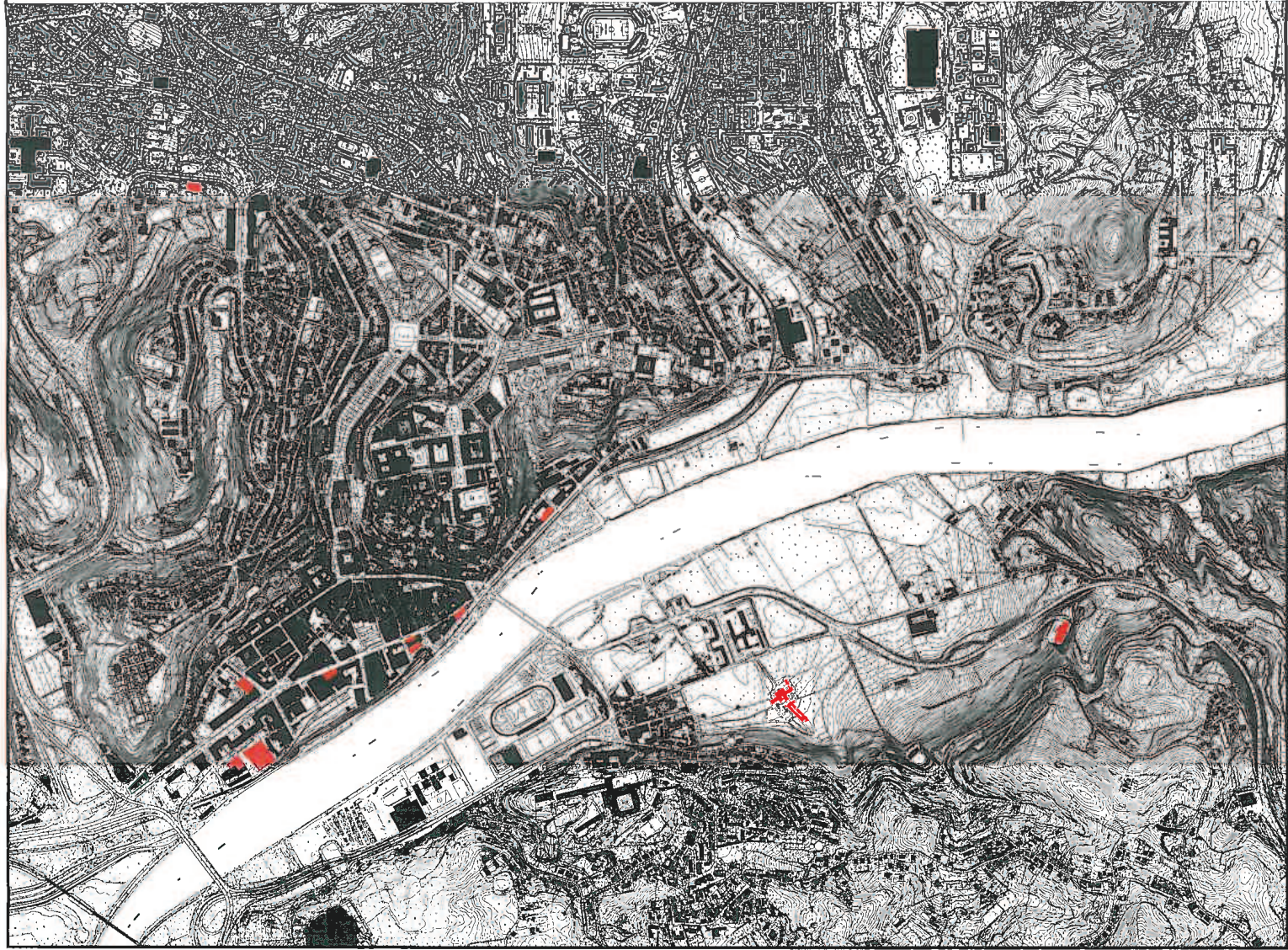
CÂMARA
MUNICIPAL
DE
COIMBRA



(x,y): -26370,5; 60425

Base Cartográfica: Levantamento Aerofotogramétrico de 2007
Datum: ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

(x,y): -25489,5; 60425



- HOTEL QUINTA DAS LÁGRIMAS ****
- TIVOLY COIMBRA CITY CENTER HOTEL ****
- HOTEL APARTAMENTO TRYP COIMBRA ****
- HOTEL VILA GALÉ COIMBRA ****
- HOTEL ASTÓRIA ***
- BEST WESTERN D. LUÍS ***
- HOTEL BRAGANÇA ***
- ALMEDINA COIMBRA HOTEL ***
- HOTEL DONA INÊS ***
- HOTEL OSLO ***
- HOTEL IBIS COIMBRA **

LEGENDA:

HOTEL CONSBAL

ATUAL OFERTA HOTELEIRA
ACIMA DE 2* (INCLUSIVE)

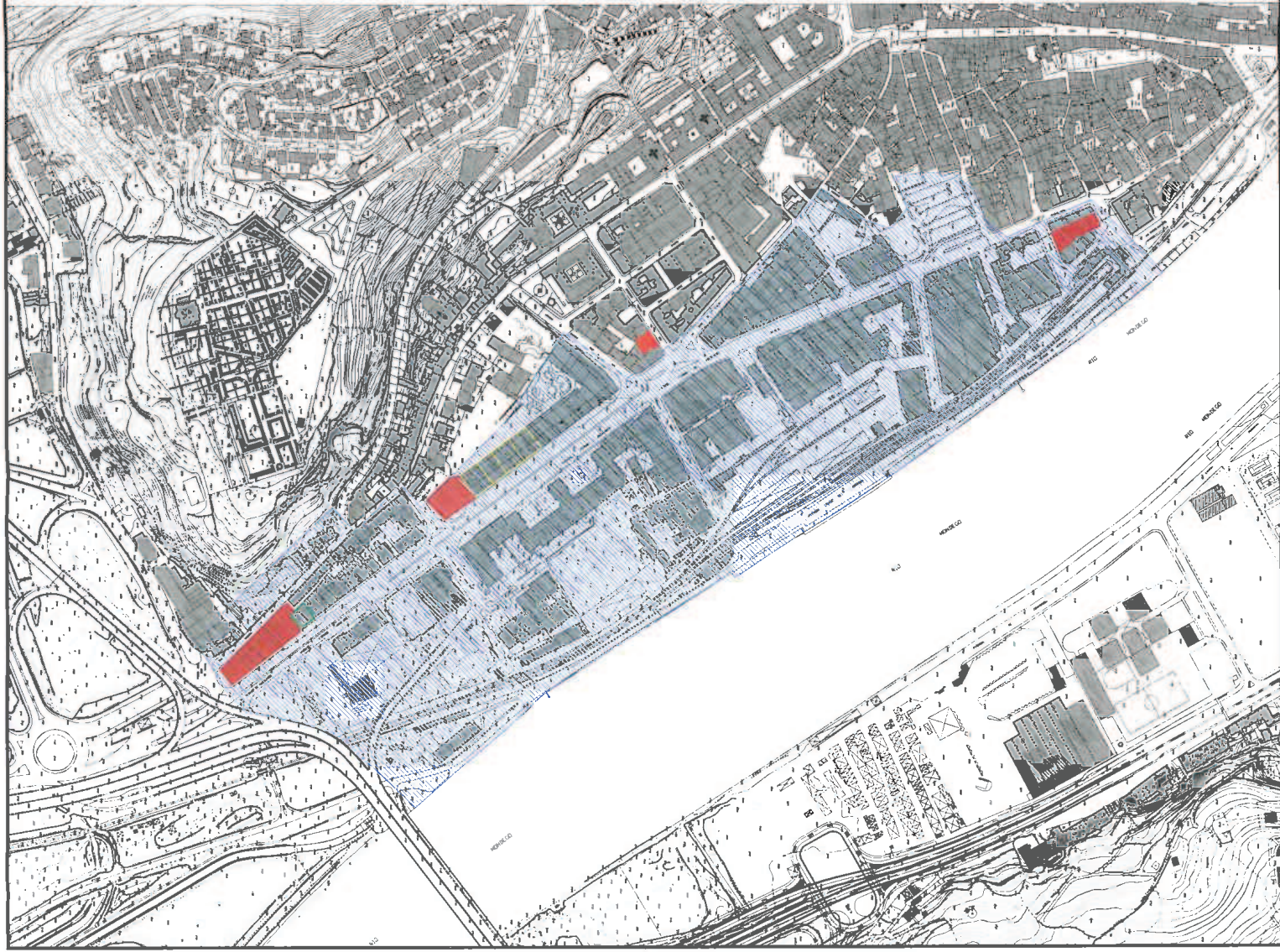


LEGENDA:

HOTEL CONSBAL

ÁREA EM C2 - PDM NOVO

ÁREA EM C2 - PDM NOVO



LEGENDA:



ÁREA EM C2



ÁREAS QUE DEVERIAM SER
ENTENDIDAS COMO COLMATAÇÃO



EXEMPLO 1



EXEMPLO 2