



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA  
ÁREA EMPRESARIAL DE CERNACHE**



**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA I ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO  
URBANA**

**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA  
DISCUSSÃO PÚBLICA**

Julho 2022



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **EQUIPA TÉCNICA**

Rui Campino, Chefe de Divisão

Rui Cotão, Arqt.º

Jorge Barata, Arqt.º



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>1. Introdução</b>   | 1  |
| <b>2. Procedimento de discussão pública</b>                    | 2  |
| 2.1. Abertura do período de discussão pública                  | 2  |
| 2.2. Período de discussão pública                              | 2  |
| 2.3. Publicitação e divulgação do período de discussão pública | 4  |
| 2.4. Locais de consulta  | 10 |
| 2.5. Forma de participação                                     | 12 |
| <b>3. Participação pública</b>                                 | 12 |
| 3.1. Número e tipologia das participações                      | 12 |
| 3.2. Análise e ponderação das participações                    | 12 |
| <b>4. Alteração ao projeto de ORU</b>                          | 15 |
| <b>5. Conclusão</b>  | 16 |
| <b>Anexo - Participação recebida</b>                           | 17 |



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



## 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) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).**

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, teve a duração de **20 (vinte) dias úteis**, tendo decorrido entre **3 de junho e 5 de julho de 2022**.

A abertura do período de discussão pública foi aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião pública realizada em 4 de abril de 2022 (Deliberação n.º 333/2022), pelo período de vinte dias, a contar do 5.º dia seguinte ao da publicação de Aviso em Diário da República, o que ocorreu em 27 de maio de 2022 (Aviso n.º 10852/2022).

Para além de publicitado no Diário da República, a abertura do período de discussão pública foi divulgada através de Edital (Edital N.º 88/2022, de 22 de abril) afixado no átrio do Município, 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 Planeamento Territorial (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 da ARU da Área Empresarial de Cernache.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 2. PROCEDIMENTO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

#### 2.1. Abertura do período de discussão pública

A abertura do período de discussão pública do projeto da ORU da ARU da Área Empresarial de Cernache foi aprovada por deliberação (Deliberação n.º 333/2022) da Câmara Municipal na sua reunião pública realizada no dia 4 de abril de 2022, pelo período de 20 dias (úteis), a contar do 5.º dia (útil) seguinte ao da publicação de Aviso em Diário da República.

Deliberação n.º 333/2022 (04/04/2022):

- **Aprovar o projeto para a execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache 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 10852/2022, de 27 de maio de 2022 (Diário da República, 2.ª série – N.º 103 – 27 de maio de 2022), decorreu entre 3 de junho e 5 de julho de 2022.**





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 103

27 de maio de 2022

Pág. 230

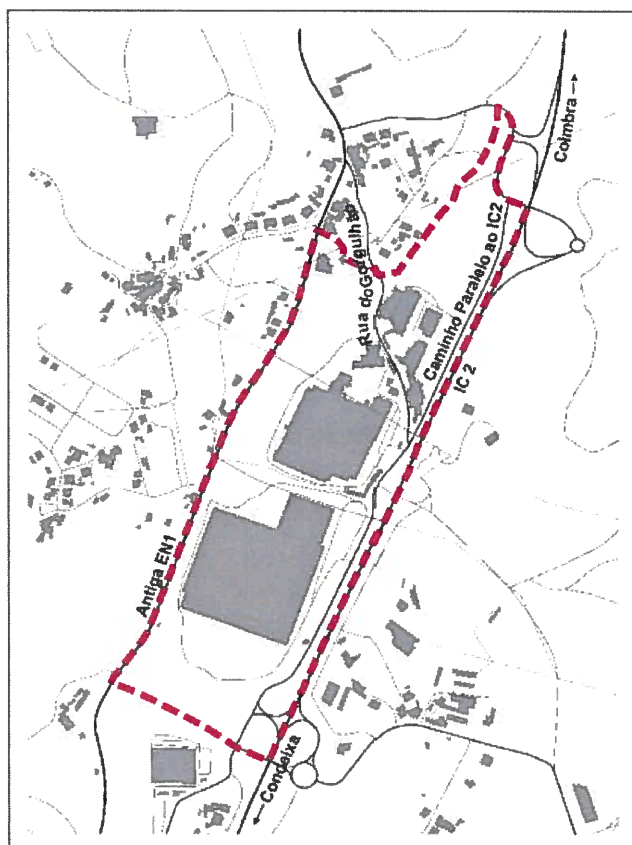
### MUNICÍPIO DE COIMBRA

Aviso n.º 10852/2022

*Sumário:* Discussão pública do projeto de operação de reabilitação urbana (ORU) simples da área de reabilitação urbana (ARU) da área empresarial de Cernache.

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

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 4 de abril de 2022, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, 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 uteis, a contar do 5.º dia útil seguinte ao da publicação de Aviso no *Diário da República*.





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 103

27 de maio de 2022

Pág. 231

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 Planeamento Territorial (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](mailto:geral@cm-coimbra.pt) ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, na Praça 8 de Maio, ou na Loja do Cidadão.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco, e outros de igual teor que serão afixados no Átrio dos Paços do Concelho, na página eletrónica oficial do Município ([www.cm-coimbra.pt](http://www.cm-coimbra.pt)), no *Diário da República*, na comunicação social e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Por delegação/subdelegação de competências — (Despacho n.º 19/Pr/2021, de 26 de outubro).

22 de abril de 2022. — A Vereadora, *Prof.ª Doutora Ana Maria César Bastos Silva*.

315265328

### 2.3. Publicitação e divulgação do período de discussão pública

A abertura do período de discussão pública do projeto da ORU da ARU da Área Empresarial de Cernache, a forma de participação dos interessados e os locais de consulta do processo foi, para além da publicação em Diário da República do Aviso n.º 10852/2022, de 27 de maio de 2022, divulgado através de **Edital** (Edital n.º 88/2022, de 22 de abril):

I. Afixado no átrio dos Paços do Município e demais lugares de uso e costume.



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## EDITAL N.º 88/2022

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

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 04 de abril de 2022, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, 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 Planeamento Territorial (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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

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](mailto:geral@cm-coimbra.pt) ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, na Praça 8 de Maio, ou na Loja do Cidadão.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco, e outros de igual teor que serão afixados no Átrio dos Paços do Concelho, na página eletrónica oficial do Município ([www.cm-coimbra.pt](http://www.cm-coimbra.pt)), no Diário da República, na comunicação social e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Coimbra, 22 de abril de 2022

A Vereadora

Por delegação/subdelegação de competências (Despacho n.º 19 Pr/2021, de 26 de outubro)

ANA MARIA  
CESAR BASTOS  
SILVA

Digitally signed by ANA MARIA  
CESAR BASTOS SILVA  
Date: 2022.04.22 09:06:44  
+01:00

Professora Doutora Ana Maria César Bastos Silva



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### ii. Divulgado na página eletrónica do Município

Início / Balcão Virtual / Editais / Editais 2022

CÂMARA MUNICIPAL COIMBRA

### Editais 2022

- 090. Edital 90/2022**  
Teor da ata n.º 13 da reunião ordinária da Câmara Municipal de Coimbra realizada 04 de abril de 2022 e aprovada em 19/04/2022
- 089. Edital 89/2022**  
Apelo à Associação Cultural II Sorpasso
- 088. Edital 88/2022**  
Discussão pública do projeto de operação da reabilitação urbano (URU) simples da área reabilitação (ARU) da área empresarial de Cernache



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

iii. Divulgado na comunicação social (Diário de Coimbra e Diário As Beiras)

  
**CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA**  
**EDITAL N.º 88/2022**

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

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 04 de abril de 2022, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, 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 Planeamento Territorial (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](mailto:geral@cm-coimbra.pt) ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, na Praça 8 de Maio, ou na Loja do Cidadão.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco, e outros de igual teor que serão afixados no Atrio dos Paços do Concelho, na página eletrónica oficial do Município ([www.cm-coimbra.pt](http://www.cm-coimbra.pt)), no Diário da República, na comunicação social e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.  
Coimbra, 22 de abril de 2022.

A Vereadora  
Por delegação/subdelegação de competências (Despacho n.º 19/Pr/2021, de 26 de outubro)

**ANA MARIA  
CESAR BASTOS  
SILVA.**

Digitally signed by ANA MARIA  
CESAR BASTOS SILVA  
DN: cn=ANA MARIA CESAR BASTOS SILVA,  
o=CM COIMBRA, ou=CM COIMBRA,  
c=PT

Professora Doutora Ana Maria César Bastos Silva

(Diário de Coimbra, n.º 31.387 de 14-05-22)

Diário de Coimbra, de 14 de maio de 2022



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

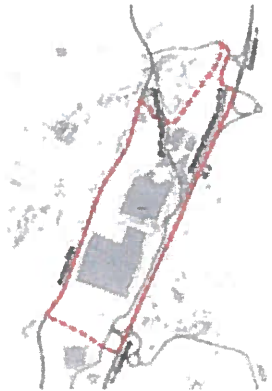


### CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

#### EDITAL N.º 88/2022

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

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 04 de abril de 2022, deliberou aprovar o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, 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 Planeamento Territorial (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](mailto:geral@cm-coimbra.pt) ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, na Praça 8 de Maio, ou na Loja do Cidadão.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco, e outros de igual teor que serão afixados no Atrio dos Paços do Concelho, na página eletrónica oficial do Município ([www.cm-coimbra.pt](http://www.cm-coimbra.pt)), no Diário da República, na comunicação social e demais lugares de uso e costume.

Coimbra, 22 de abril de 2022

A Vereadora

Por delegação/subdelegação de competências (Despacho n.º 19/Pr/2021, de 26 de outubro)

ANA MARIA  
CÉSAR BASTOS  
SILVA

Digitally signed by ANA MARIA  
CÉSAR BASTOS SILVA  
Date: 2022.04.22 09:08:40  
+01:00

Professora Doutora Ana Maria César Bastos Silva

(Câmara das Beiras, n.º 4733 de 14/05/22) 9808

Diário As Beiras, de 14 de maio de 2022



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 2.4. Locais de consulta

O processo esteve disponível para consulta:

a) Na página eletrónica do Município em:

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

Início / Balcão Virtual / Documentos em apreciação pública

CÂMARA MUNICIPAL COIMBRA

### Documentos em apreciação pública

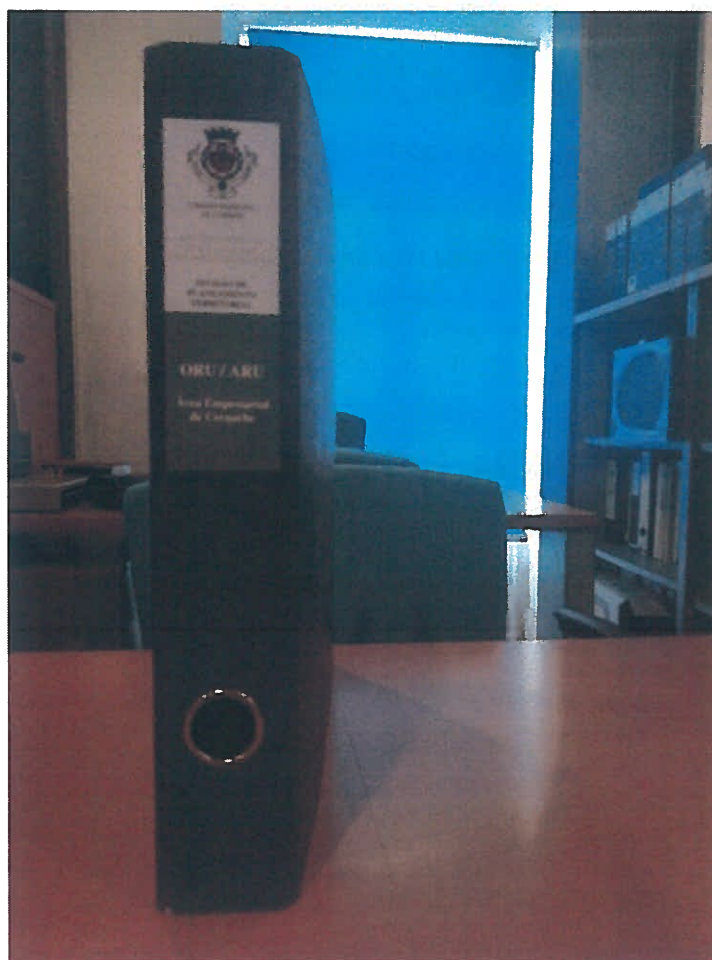
- **Projeto de Regulamento Municipal do Prémio de Fotografia Varela Pécourto.**  
[Edital 116/2022](#) - Projeto de Regulamento Municipal do Premio de Fotografia Varela Pécourto.
- **Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, que Integra a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**  
Discussão Pública de 3 de junho a 5 de julho de 2022  
[Relatório - Operação de Reabilitação Urbana/Estratégia de Reabilitação Urbana](#)  
[Edital 88/2022](#) -  
[Aviso Diário da República](#)  
[Deliberação da Câmara Municipal de Coimbra de 04 de abril de 2022](#)
- **Audiência dos interessados sobre a proposta de caducidade do processo de licenciamento n.º 01/210/95**  
[Edital 79/2022](#) - Audiência dos interessados sobre a proposta de caducidade do processo de licenciamento n.º 01/210/95

b) Na Divisão de Planeamento Territorial (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.





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Os documentos disponibilizados para consulta, quer na página eletrónica do Município como na Divisão de Planeamento Territorial, foram os seguintes:

- . Projeto da ORU da ARU da Área Empresarial de Cernache, incluindo a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU);
- . Deliberação da Câmara Municipal n.º 333/2022, de 4 de abril de 2022;
- . Edital N.º 88/2022, de 22 de abril;
- . Aviso n.º 10852/2022, publicado o Diário da República, 2.ª série – N.º 103, de 27 de maio de 2022.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### **2.5. Forma de participação**

A participação dos interessados pôde ser formalizada por escrito, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra, por correio eletrónico para [geral@cm-coimbra.pt](mailto:geral@cm-coimbra.pt) ou, ainda, no Atendimento ao Público da Câmara Municipal, na Praça 8 de Maio, ou na Loja do Cidadão.

## **3. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA**

### **3.1. Número e tipologia de participações**

No período de discussão pública do projeto da ORU da ARU da Área Empresarial de Cernache, foi rececionada uma participação (apresentada pela empresa Litocar - Distribuição Automóvel, S.A.), a qual foi registada no sistema de registo documental em uso nesta Câmara Municipal com o número 31946, de 7 de junho de 2022, e que se apresenta em anexo a este Relatório.

### **3.2. Análise e ponderação das participações**

Na participação recebida, a requerente solicita a alteração da delimitação da ARU da Área Empresarial de Cernache, de forma a incluir o terreno (identificado na Figura 1) de que é proprietária, confinante a sul com os limites da ARU, e onde vem a desenvolver a sua atividade, com o argumento de que ao ficar fora da ARU é claramente discriminada, relativamente aos investidores ali localizados, por não poder usufruir das condições/benefícios associados à ARU.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

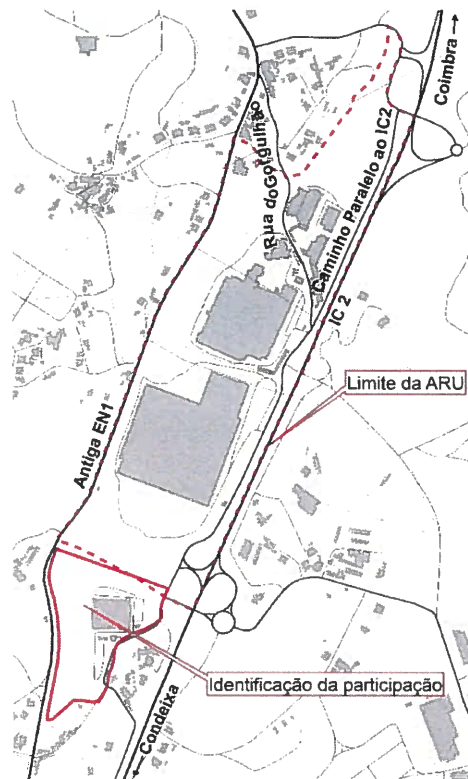


Figura 1 – Identificação dos limites da ARU e do terreno da entidade participante

Alega ainda a participante, a favor do seu pedido, que o terreno em causa terá ficado fora dos limites da ARU por ter sido, aquando da revisão do PDM, qualificado como Área Residencial R2, quando anteriormente estava qualificado como Zona Industrial I2.

**O pedido apresentado não se enquadra no âmbito do presente procedimento de discussão pública, que é, conforme a deliberação da Câmara Municipal, o projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, incluindo a respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), elaborado para uma ARU anteriormente delimitada e aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.**

A delimitação da ARU da Área da Empresarial de Cernache foi aprovada pela Assembleia Municipal de Coimbra, na sua Sessão Ordinária de 7 de setembro de 2021, sob proposta da



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Câmara Municipal de 16 de agosto, 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.

Mais se refere que a participante, ainda que o seu prédio estivesse localizado na ARU, só poderia usufruir de benefícios e ou incentivos à reabilitação urbana, caso as operações urbanísticas que tem desenvolvido e pretende desenvolver no terreno configurassem operações de reabilitação de edifícios<sup>1</sup> nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o que não é caso.

Quanto à classificação/qualificação do terreno importa referir que até à Revisão do PDM o terreno estava parcialmente qualificado como “Zona Industrial I2” e “Zona Residencial Aglomerado” (Figura 2).

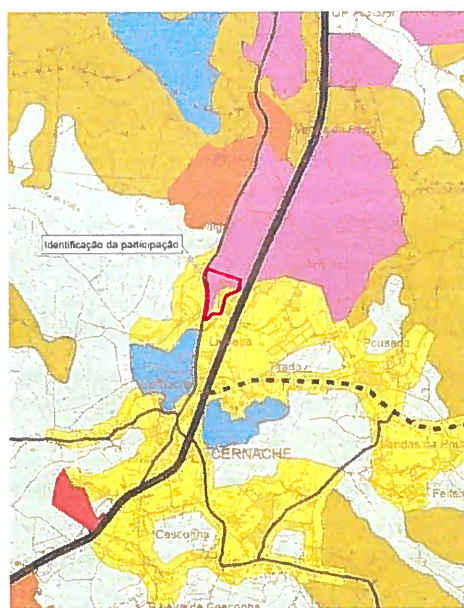


Figura 1 – PDM (1994)

Com a revisão do PDM e a previsão de uma circular viária a Cernache, considerou-se qualificar como “Área industrial I2” os terrenos a norte da circular, entre a antiga EN 1 e o IC2, e como

<sup>1</sup> Reabilitação de edifícios – a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como as frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

“Área residencial R2” os terrenos localizados a sul dessa circular, sendo que em termos regulamentares a atividade desenvolvida pela participante é compatível com o disposto no PDM para as áreas residenciais.

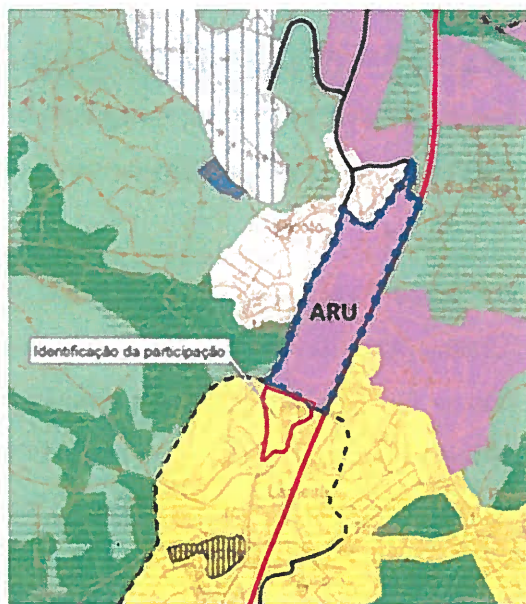


Figura 3 – PDM (1.ª Revisão).

Assim e em síntese, o pedido apresentado pela empresa Litocar – Distribuição Automóvel, S.A. – alteração dos limites da ARU da Área Empresarial de Cernache – não se enquadra no âmbito do presente procedimento de discussão pública, o qual tem por âmbito o projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache e não a delimitação da ARU, anteriormente aprovada pela Assembleia Municipal e publicada em Diário da República.

#### **4. ALTERAÇÕES AO PROJETO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)**

Não são introduzidas alterações ao projeto da Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Área Empresarial de Cernache e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 5. CONCLUSÃO

Pelo atrás exposto considera-se que o presente Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública do projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), reúne as condições para ser submetido à aprovação da Câmara Municipal e, conseqüentemente, à respetiva divulgação na comunicação social e no sítio da internet do Município, conforme preceituado no n.º 6 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua redação atual.

Encontram-se, também, reunidas as condições para a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), ser submetida a aprovação pela Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), na sua redação atual.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**ANEXO**  
**PARTICIPAÇÃO RECEBIDA**





MED N° 31946  
07/06/2022

**Litocar**

Quinta da Boavista, Cernache  
3044-521 Coimbra

Tel. 808 500 112

 litocar.pt

**Ex.mo Sr.**  
**Presidente da Câmara Municipal de**  
**Coimbra**  
**Praça 8 de Maio**  
**3000-300 Coimbra**

Coimbra, 25 de maio de 2022

**Assunto:** Edital nº 88/2022

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

Ex.mo Senhor,

No âmbito do edital indicado e dentro do período previsto para discussão pública, vimos tecer as nossas observações/reclamações sobre este processo, mas não sem antes felicitar o Município por esta iniciativa, que de certo irá ser decisiva na captação de investimento e de criação de novos postos de trabalho.

A nossa empresa decidiu em 2003 investir nesta zona do concelho, em virtude da enorme falta de espaço, a preços compatíveis com a nossa atividade, no perímetro urbano de Coimbra. Em 2004 adquirimos um lote denominado "Quinta da Boavista", propriedade da Província Portuguesa da Companhia de Jesus, dona de uma área substancial, nesta zona, inclusive de parte da área agora consignada nesta operação urbanística.



Em 2006 o nosso lote estava, em função do PDM em vigor, integrado na área designada por Zona Industrial I2, tendo sido na altura apresentado um plano de pormenor para a totalidade do terreno, embora nessa fase só utilizássemos cerca de 40 por cento da área disponível.

No ano de 2015, quando decidimos avançar com parte da ampliação, já prevista no citado estudo, verificámos que, com a revisão do PDM entretanto efetuada, o nosso terreno tinha passado a estar inserido em Área Residencial R2, o que estranhámos mas já nada havia a fazer, na medida em que não nos tínhamos apercebido da alteração, até porque por questões históricas e de utilização do espaço, esta classificação não fazia/faz qualquer sentido, na nossa modesta opinião.

Entretanto e analisando o vosso edital e todas as peças escritas e desenhadas, verificámos que se mantem a situação, ficando claramente discriminados face às condições/benefícios da ARU, das quais não poderemos usufruir.

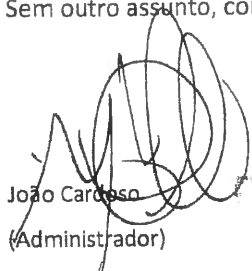
Desde 2006 investimos, só neste concelho, cerca de 10 milhões de euros, mantendo cerca de uma centena de postos de trabalho, e temos intenção, conforme podem verificar nos projetos anteriormente apresentados, de incrementar as instalações existentes num futuro próximo.

Assim, era importante, para existir alguma equidade entre investidores, que a área de reabilitação urbana (ARU) incluísse o nosso terreno.

Relembramos que nos nossos processos de licenciamento anteriores já cedemos a domínio público municipal, por duas vezes, área para melhoria das vias de circulação existentes e que pela criação da futura via a construir no topo norte, seremos mais uma vez chamados a intervir, uma vez que a via está implantada parcialmente em área da nossa propriedade.

Por tudo o referido, apelamos a que reconsiderem, nos termos sugeridos, a vossa decisão.

Sem outro assunto, com os melhores cumprimentos,

  
João Cardoso  
(Administrador)