



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

CÓPIA DE PARTE DA ATA N.º 52/2023 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE 16/10/2023

Ata aprovada na Reunião da Câmara Municipal de 30/10/2023 e publicitada através do Edital n.º 182/2023, nos termos do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

Registo N.º 83784

Data: 02/11/2023

Processo: 2023/150.10.400/36

(...)

PONTO X. PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

(...)

X.2. DEEPDT-DEPE – Estudo Urbanístico para a Solum Sul – Casa Branca

Com a construção do MetroBus, com uma paragem na Casa Branca, entendeu-se ser o momento oportuno para rever os estudos existentes para a zona da Solum Sul/Casa Branca, articulando-os entre si em toda esta área de grande centralidade, delimitada a nascente pela Rua Vale de Porcas, a poente pelo Loteamento da Obrecol/Rua João de Deus Ramos, a norte pela Rua Tomé Rodrigues Sobral/Rua Eng.º Jorge Anjinho, e a sul pela Rua da Casa Branca.

Sobre este assunto a Senhora **Vereadora Ana Bastos** proferiu a seguinte intervenção:

“O presente estudo urbanístico incide sobre uma área de 6,52 ha, situada na zona da solum sul/Casa Branca, ladeada a nascente pela R. Monsenhor Nunes Pereira, a poente pela Av.ª Fernando Namora, a norte pela R. Jorge Anjinho e a sul pela R. da Casa Branca. A operação foi motivada pelo atravessamento daquele território por parte do Sistema do Metro Mondego, o qual vem trazer novas exigências a um espaço expectante e de grande sensibilidade e potencial de desenvolvimento urbano. Apesar da legítima intenção de urbanizar, não posso deixar de agradecer a todos os proprietários envolvidos que, de forma construtiva e paciente aceitaram colaborar com a CMC no sentido de previamente se definir uma solução globalmente equilibrada e que garanta uma lógica de conjunto, contribuindo assim para a criação de um espaço de qualidade, em harmonia e coerência com o ambiente construído envolvente. O estudo assume ainda a deslocação do ITAP – Instituto Técnico Artístico e Profissional e das oficinas da Transdev, uma vez que as funções a que respondem não se revelam compatíveis com a reabilitação desta zona da cidade.

Foi esse o desafio lançado ao Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial, ao qual prontamente respondeu. Agradeço por isso o empenho pessoal do Sr. Arquiteto Paulo Fonseca, autor principal do estudo e que de seguida irá apresentar a solução com mais detalhe, assim como ao Diretor Sr. Arq. Rui Campino pelo acompanhamento e suporte.

Envolvendo as 17 propriedades, e a faixa anteriormente integrada no Domínio Ferroviário Nacional, foi possível desenvolver uma solução global, que tirando partido da presença da futura estação do SMM, e tendo por base as novas políticas de mobilidade urbana, permitiu alcançar os objetivos traçados. Através de um desenho urbano cuidado e devidamente pensado, que salvaguarda uma ampla permeabilidade de circulação e desafogo panorâmico, complementada por uma estrutura de espaços públicos incluindo um eixo pedonal e ciclável, onde prevalece o elemento verde, materializado em cortinas de arborização dos arruamentos e dos logradouros. Aposta-se na criação de zonas multifuncionais, onde prevalece a habitação (181 fogos), complementada por espaços de uso misto comércio /serviços/ restauração (5.295

Documento emitido pelo Departamento de Administração Geral para ser junto ao processo respetivo pelo serviço responsável pela sua instrução



CÓPIA DE PARTE DA ATA N.º 52/2023 DA REUNIÃO ORDINÁRIA
DA CÂMARA MUNICIPAL DE 16/10/2023

Ata aprovada na Reunião da Câmara Municipal de 30/10/2023 e publicitada através do Edital n.º 182/2023, nos termos do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

m2) registando-se um edifício destinado a serviços e outro a equipamento (1280m2). Em termos de materialização, e perante as diversas pretensões urbanísticas em curso para a zona, prevê-se uma execução por fases, em processos autónomos, embora articulados entre si de forma a garantir a imagem, edificação e lógica de conjunto, recorrendo à figura de loteamento ou unidade de execução.

Mantendo a postura deste executivo, numa clara aposta da transparência e de participação pública, proponho que, caso o presente estudo urbanístico mereça a aprovação desta câmara, e por se tratar de uma área da maior relevância em termos urbanísticos, proponho que seja aprovada a abertura de consulta pública por um período de 15 dias de forma a recolher sugestões, preocupações e recomendações por parte de todos os interessados.”

Neste momento, o Senhor Presidente deu a palavra ao **Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos, Arquiteto Paulo Fonseca**, que fez uma breve apresentação da área de estudo, dos antecedentes, uma descrição sumária da proposta e, por fim, das estratégias e formas de execução.

A Senhora **Vereadora Regina Bento** agradeceu ao Arquiteto Paulo Fonseca a apresentação que fez, que ajudou a perceber melhor o que está em causa. Disse reputar de muito importante a requalificação desta zona da Cidade, dando-lhe um ar mais urbano em consonância com o que já existe. Sem entrar em considerações de conteúdo sobre o estudo apresentado, no período de discussão pública terão oportunidade de analisar com mais detalhe e apresentar contributos por escrito, sugeriu o alargamento do período de discussão pública. Este estudo foi anunciado há um ano pela Senhora Vereadora Ana Bastos, os serviços tiveram este período para o desenvolver e este é um excelente motivo de fomentar a participação pública. É pena não se fomentar os contributos públicos, fazer-se uma apresentação pública (pode até ser a que foi feita nesta reunião) à população, uma vez que vai mudar a face daquela zona da Cidade.

O Senhor **Presidente** lembrou que a apresentação agora foi feita, publicamente, está disponível on line, para toda a população.

O Senhor **Vereador Francisco Queirós** louvou a apresentação feita e felicitou o Arquiteto Paulo Fonseca, em particular. Salientou a importância de uma visão de conjunto da Cidade e não de situações em avulso, como às vezes aparecem e que tornam as cidades com má qualidade. É evidente que há algumas preocupações, como a do ITAP e da Transdev. Estes edifícios não fazem sentido naquela zona da Cidade. A questão do período de discussão pública é fundamental, pois, cada vez mais é preciso envolver os cidadãos nas decisões, para que estejam bem informados sobre aquilo que é proposto e, parece-lhe muito reduzido. Todos ficariam a ganhar se fosse ampliado.

O Senhor **Presidente** referiu que, para quem está verdadeiramente interessado, este tempo é suficiente.

A Senhora **Vereadora Ana Bastos** em relação ao período de discussão pública, disse que há expectativas por parte dos privados que têm vindo a ser proteladas. Há mais de um ano que tinha vontade de trazer o estudo à reunião da Câmara Municipal, mas o problema estava ao



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

CÓPIA DE PARTE DA ATA N.º 52/2023 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE 16/10/2023

Ata aprovada na Reunião da Câmara Municipal de 30/10/2023 e publicitada através do Edital n.º 182/2023, nos termos do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

nível do cadastro. Tem havido contactos constantes com os proprietários para que os ajustes fossem concretizados. A pressão tem sido muita nesse sentido. O período de discussão pública é de 15 dias úteis, que julga ser suficiente, sendo que esta é uma primeira etapa de discussão porque imediatamente a seguir irá ser apreciada nesta reunião a delimitação das unidades de execução e, mais uma vez, haverá oportunidade de discussão pública. Além de que, quem tem contributos para dar, trá-los-á logo nos primeiros dias. Tanto quanto está previsto neste momento, a delimitação das unidades de execução são duas, uma da zona nascente e outra da zona poente. Em relação ao ITAP, de facto é um problema da Câmara Municipal de Coimbra e tem estado em análise algumas alternativas e, a seu tempo, as decisões serão transmitidas. A Transdev é um espaço arrendado, é um problema de privados com o qual a Câmara Municipal não tem de se envolver. O proprietário já terá dado indicações à Transdev do período muito limitado que ainda poderá manter ali a sua atividade e depois terá de encerrar. Informou que no mandato anterior foi aprovado um destaque de parte da oficina da Transdev. Portanto, essa parte irá ser demolida a muito curto prazo, no âmbito de uma operação urbanística que, entretanto, já foi aprovada.

O Senhor **Vereador José Dias** associou-se à questão da discussão pública, para que seja o mais abrangente possível, até porque a população que reside naquela zona tem sofrido diversos constrangimentos que têm sido intensificados com as obras do Sistema de Mobilidade do Mondego e procuram qualidade de vida. Agradeceu a apresentação feita pelo Arquitecto Paulo Fonseca, pois ajudou na compreensão dos documentos enviados. Subsiste a questão em relação ao destino que será dado ao equipamento municipal identificado, perceber se já existe alguma ideia ou se, eventualmente, no futuro, irá ser apresentada. Deu duas notas de preocupação. A questão ambiental e da sustentabilidade porque, apesar de os elementos verdes serem colocados na informação, a verdade é que, especialmente nesta zona as pessoas têm-se queixado bastante da existência de poucos espaços verdes. Era relevante que esses elementos verdes não fossem meramente decorativos, mas de usufruto da população e toda essa zona possa ser uma espécie de incubadora em que se consegue conjugar os dois conceitos, como, aliás, as melhores práticas europeias, de conseguir conjugar a parte habitacional com a qualidade de vida de terem espaços verdes para a sua utilização. Uma outra nota, sobre a pressão urbanística já muito intensa neste espaço. Se entendem que com o número de fogos (obviamente que é um equilíbrio, pois quanto mais fogos existirem, mais oferta existirá no mercado), não se está a comprometer, do ponto da pressão urbanística, essa qualidade de vida.

A Senhora **Vereadora Rosa Cruz** agradeceu a apresentação esclarecedora e disse referir-se apenas àquilo que podem ser os danos colaterais do ITAP. Sendo este o último ano letivo naquelas instalações, terá de haver uma mudança de escola, pelo que perguntou se há alguma ideia ou linha orientadora. Se o ITAP for incluído numa escola de Coimbra, vai ter de estar contemplado na Carta Educativa. Assim, perguntou se há alguma novidade a este respeito e quando a sua apresentação.

O Senhor **Presidente** respondeu que estão a ser estudadas várias alternativas para o ITAP, estando abertos a quaisquer sugestões para a sua futura localização. O ITAP está em instalações que nunca foram licenciadas e isso impediu o seu crescimento e desenvolvimento. Recordou e sublinhou que o ITAP funcionou sempre em instalações não licenciadas. Agradeceu ao

**Documento emitido pelo Departamento de Administração Geral para ser junto ao
processo respetivo pelo serviço responsável pela sua instrução**



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

CÓPIA DE PARTE DA ATA N.º 52/2023 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE 16/10/2023

Ata aprovada na Reunião da Câmara Municipal de 30/10/2023 e publicitada através do Edital n.º 182/2023, nos termos do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

Arquiteto Paulo Fonseca, ao Arquiteto Rui Campino e à Senhora Vereadora Ana Bastos o excelente trabalho que coloca ordem e coerência urbanística, que transforma aquele espaço degradado num espaço que no futuro vai ser extraordinariamente agradável para as suas múltiplas valências e para as pessoas nele residirem, com a vantagem de estarem junto a uma estação metrobús e, portanto, de acessibilidade facilitada. Vai ser uma zona de grande qualidade de vida, cujos condicionalismos estão definidos pelo PDM aprovado em 2013. Por este foram definidas as regras urbanísticas gerais para aquele espaço e, naturalmente serão cumpridas. Na futura revisão do PDM, haverá certamente outra visão (já não irá afetar este espaço) mais moderna e atualizada. O trabalho de conjugação de todos os distintos proprietários não foi fácil, mas foi extraordinariamente importante. Foi feito pelos serviços da Câmara Municipal de Coimbra e permite dar coerência e qualidade a uma zona que estava degradada.

A Senhora **Vereadora Ana Bastos** respondeu ainda que, em relação ao equipamento, aquela área em concreto que já é da Câmara Municipal, domínio privado municipal, foi cedido no âmbito de um outro loteamento que abrangia aquele espaço. Portanto, nada tem a ver com esta unidade de execução. A ideia era que fosse equipamento escolar, dando complementaridade ao Centro Escolar da Solum. No entanto, aguarda-se pela Carta Educativa e, portanto, outro tipo de equipamento poderá ali nascer. Em relação à densificação referiu, tal como o Senhor Presidente, que é estabelecido pelo PDM. Não podem retirar direitos, são expectativas criadas e legítimas nos respetivos proprietários e, portanto, não podem ultrapassar áreas de construção que estão estabelecidas no PDM, mas também não podem muitas das vezes impor, a não ser impondo um ritmo edificatório de morfologia urbana devidamente regrada e que, por vezes, não é possível atingir o índice máximo de construção. É um espaço onde domina o verde. Há uma clara prevalência dos modos suaves com o corredor de ligação entre o El Corte Inglês e a futura estação do Metro meramente pedonal e ciclável e onde se fez um esforço para que não houvesse entradas de garagens para um espaço de socialização, de fruição urbana e onde domina o verde com grande arborização e mais humanizado. É aquilo que é possível fazer com base nos parâmetros urbanísticos que estão estabelecidos ao nível do PDM. Reiterou e sublinhou que estão na proximidade de uma paragem do Metro e, portanto, estes são os locais privilegiados e onde devem fomentar exatamente a habitação e a densificação. A sustentabilidade de um sistema de Metro depende desses espaços perto de uma estação que drenam naturalmente e de forma pedonal ou ciclável, diretamente para a estação. Por isso, nesta zona é onde há interesse em fomentar a habitação para que as pessoas usem o sistema de transporte em detrimento do veículo individual.

Assim, foi apresentada a informação n.º 76599, de 10/10/2023, do Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos, que obteve parecer do Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial, bem como o seguinte despacho da Senhora Vereadora Ana Bastos, ambos da mesma data:

“À consideração do Senhor Presidente para submissão a reunião da Câmara Municipal. Submete-se à apreciação do executivo uma proposta de estudo urbanístico para a zona da Solum sul. A presente ação é motivada pelo atravessamento daquele território por parte do Sistema do Metro Mondego, o qual vem trazer novas exigências a um espaço expectante e de grande sensibilidade urbana. O estudo abrange uma área de 6,52 ha, envolvendo 17 propriedades, e inclui a faixa anteriormente ocupada pela linha ferroviária envolvendo Área

**Documento emitido pelo Departamento de Administração Geral para ser junto ao
processo respetivo pelo serviço responsável pela sua instrução**



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

CÓPIA DE PARTE DA ATA N.º 52/2023 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE 16/10/2023

Ata aprovada na Reunião da Câmara Municipal de 30/10/2023 e publicitada através do Edital n.º 182/2023, nos termos do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

habitacional classificadas como “H3” e “H4”. A solução global, que cria uma nova centralidade, aposta em edificações isoladas respeitando uma métrica precisa de implantação, salvaguardando uma ampla permeabilidade de circulação e desafogo panorâmico, complementada por uma estrutura de espaços públicos incluindo um eixo pedonal e ciclável, onde prevalece o elemento verde, materializado em cortinas de arborização dos arruamentos e dos logradouros. Em termos de uso, aposta-se em zonas multifuncionais, onde prevalece habitação (181 fogos), complementada por espaços de uso misto comércio /serviços/ restauração (5.295 m2) registando-se um edifício destinado a serviços e outro a equipamento (1280m2). Em termos de materialização, e perante as diversas pretensões urbanísticas em curso para a zona, prevê-se uma execução por fases, em processos autónomos, embora articulados entre si de forma a garantir a imagem, edificação e lógica de conjunto, mediante unidades de execução. Assim, proponho que a Câmara Municipal delibere aprovar o estudo urbanístico para a zona da Solum sul, enquanto solução orientadora para futuras operações urbanísticas. Tratando-se de uma área da maior relevância em termos urbanísticos, proponho ainda que seja aprovada a abertura de consulta pública por um período de 15 dias de forma a recolher sugestões e preocupações e recomendações por parte de todos os interessados.”

Em face do exposto, foi elaborada a informação n.º 76599, de 10/10/2023, do Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos, que mereceu parecer do Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial e despacho da Senhora Vereadora Ana Bastos, na mesma data e despacho do Senhor Presidente, de 11/10/2023, tendo o Executivo deliberado:

Deliberação n.º 1723/2023 (16/10/2023):

- **Aprovar o estudo urbanístico para a Solum Sul – Casa Branca, a ser assumido como solução orientadora para futuras operações urbanísticas;**
- **Aprovar a abertura de um período de participação pública com a duração de 15 dias, a divulgar na comunicação social e página eletrónica do Município para a formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente estudo.**

Deliberação tomada por unanimidade e em minuta.

(...)

ESTÁ CONFORME,

Paços do Município de Coimbra a 02/11/2023

O TÉCNICO SUPERIOR

PEDRO LUÍS
FIGUEIREDO
CARDOSO

Digitally signed by PEDRO
LUÍS FIGUEIREDO CARDOSO
Date: 2023.11.02 12:41:03
+00:00

Pedro Cardoso

**Documento emitido pelo Departamento de Administração Geral para ser junto ao
processo respetivo pelo serviço responsável pela sua instrução**