

Sumário executivo

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

Esta referência, expressa no preâmbulo do atual regime jurídico da reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), introduz os grandes desafios que se colocam na atualidade às nossas cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações.

Desafios que exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas cidades e dos seus centros históricos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e aproveite as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

É neste quadro que a Câmara Municipal de Coimbra determinou iniciar o processo formal de definição do instrumento próprio para a reabilitação urbana da Alta de Coimbra – tomando por referência os limites da atual Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) do Centro Histórico – que consubstancia a “Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra” que ora se apresenta.

Para o efeito foi contratada a Parque EXPO, que, recorrendo à sua equipa multidisciplinar e à assessoria técnica especializada da empresa MW, planeamento e arquitetura Lda, representada pelo Prof. Arq. Walter Rossa, desenvolveu um Estudo com base numa metodologia integrada de abordagem do território, já testada com sucesso, estruturada em quatro fases: (i) Caracterização e Diagnóstico; (ii) Visão Estratégica para o Centro Histórico; (iii) Estratégia de Reabilitação Urbana; e, (iv) Operacionalização da Estratégia.

A fase de caracterização e diagnóstico centrou-se na análise do vasto conjunto de informação disponível, no reconhecimento do território e num conjunto alargado de reuniões com as entidades mais representativas neste território, que de forma generalizada manifestaram a sua disponibilidade para participarem ativamente neste processo de reabilitação urbana.

A Alta de Coimbra, espaço emblemático da cidade correspondente ao seu núcleo primitivo, debate-se hoje com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que se juntam processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz da parte do Município a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), devendo-se destacar o conjunto significativo de iniciativas por este já levadas a cabo, de reabilitação urbana desta área da cidade. É esta realidade que justifica a delimitação da Alta de Coimbra como «área de reabilitação urbana (ARU)».

A Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra – tal como os dois programas estratégicos de reabilitação urbana atualmente em desenvolvimento para a Baixa e Baixa-rio – não pode ser dissociada de um pensamento global para o Centro Histórico de Coimbra, sob risco de se enveredar por soluções descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação de Coimbra.

Esta condição conduziu à formulação de uma proposta estratégica para o Centro Histórico de Coimbra, alicerçada numa análise prospetiva das transformações exetáveis, que se constitui como o quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A Visão de futuro – Re:Centrar o Centro Histórico de Coimbra – assenta num Centro Histórico que concorre para a afirmação de Coimbra como grande centralidade regional, com condições para se vir a afirmar como elemento federador da cidade, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural nele presentes. Desta forma é possível responder às ambições de Coimbra nas suas diferentes escalas territoriais (global, nacional, regional e local), inscrevendo-se esta Visão numa estratégia territorial mais vasta que ambiciona consolidar Coimbra como: uma nova metrópole, cidade do Mondego e cidade do conhecimento.

Para tal são definidos seis eixos estratégicos de intervenção no Centro Histórico, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais: Densificar a multifuncionalidade; Reforçar conexões e facilitar a mobilidade; Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica; Valorizar o ambiente urbano; Valorizar o património cultural; e, Desenvolver o turismo.

A “face” operacional desta Visão de futuro traduz-se no conjunto de 30 projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo territorial que reflete as opções fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo que permitirão ao Centro Histórico ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da cidade e da região e reafirmando-se como a grande centralidade urbana que já foi e que ambiciona voltar a ser.

Estes projetos estruturantes e as ações inerentes traduzem uma resposta concreta aos problemas e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do Centro Histórico de Coimbra.

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações e uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governança que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz desta operação, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

Daqui resulta uma nova estrutura responsável por promover e implementar a estratégia de reabilitação urbana para todo o Centro Histórico, suportada na orgânica interna do Município, que se traduz na criação de uma unidade específica, ou, alternativamente, numa estrutura societária autónoma de natureza pública – sociedade veículo.

É com base nesta visão de futuro e na sua resposta operacional que se “desenha” a Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que – hoje e no futuro próximo – se colocam à reabilitação e revitalização desta área

Com efeito, e ainda que esta Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a implementar num prazo de 9 anos, revista a tipologia de ORU simples e, nessa medida, se foque na reabilitação do edificado, considerou-se que esta deverá adotar uma perspetiva integradora que considere todas as outras componentes urbanas capazes de influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar.

Assim, são definidas 25 ações (estruturadas a partir dos projetos estruturantes) que integram as ações de reabilitação do edificado (6), com um valor de investimento estimado em 30,9 milhões de euros, e também o conjunto de ações complementares (19), que, conforme a sua designação indica, complementam a operação de reabilitação urbana e concorrem para a concretização dos seus objetivos. Estas ações complementares revestem um valor de investimento estimado em 19,4 milhões de euros, segundo o cenário de investimento mais exigente. No seu conjunto, as ações propostas contemplam um investimento global de 50,3 milhões de euros.

Para a realização destes investimentos, identifica-se um conjunto alargado de apoios e incentivos, de âmbito nacional e municipal, bem como de fontes de financiamento potencialmente mobilizáveis. Complementarmente aos apoios atualmente disponíveis propõe-se um novo instrumento financeiro – Coimbra Incentiva – que visa reforçar o apoio da autarquia aos particulares, incentivando a realização de obras nos edifícios de que são proprietários.

A gestão e a coordenação da ORU da Alta de Coimbra serão asseguradas pelo Município, enquanto entidade gestora, pressupondo-se uma atuação pró-ativa no enquadramento da iniciativa dos particulares, designadamente nas vertentes técnica, processual, fiscal e da promoção e marketing.

Pela sua importância para a gestão da ORU, a ERU da Alta de Coimbra integra as medidas específicas de gestão urbanística decorrentes da aplicação do novo Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção.

APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

1. Âmbito e objetivos

O presente trabalho surge na sequência do contrato celebrado entre a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) e a Parque EXPO para a realização do documento de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da Alta de Coimbra, o instrumento próprio previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

A ERU estabelece as bases de suporte à realização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza simples (artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), centrada numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) cuja delimitação tem por referência os limites correspondentes à atual ACRRU¹ do Centro Histórico de Coimbra e os limites do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Alta de Coimbra².

A ARU proposta (Figura 1) corresponde, atualmente, a parte do Centro Histórico – Intramuros – da cidade de Coimbra e abrange, essencialmente, a malha urbana medieval que se dispõe na encosta poente da Alta de Coimbra até ao planalto onde se localizam as instalações do Polo 1 da Universidade de Coimbra.

Constituindo o primitivo núcleo de povoamento de Coimbra, esta área da cidade caracteriza-se por um traçado orgânico de ruas estreitas e curvilíneas acompanhadas de uma teia de travessas e becos, herança consolidada das diversas culturas invasoras (romanos, germânicos, árabes e berberes, francos). A muralha determinou o traçado de algumas ruas, sendo então a Porta de Almedina a principal da cidade. A Universidade domina a colina, aí coexistindo edifícios de diferentes épocas, desde o Paço das Escolas aos edifícios da reforma do Estado Novo.

Atualmente, pese embora o desenvolvimento de algumas intervenções de reabilitação urbana, são visíveis os sinais de insuficiência e degradação física do edificado, do espaço público e das infraestruturas, a par com fenómenos de desqualificação funcional, situação que necessita de ser contrariada através de uma operação integrada de reabilitação urbana.

¹ Aprovada pela Câmara Municipal de Coimbra e pela Assembleia Municipal, respetivamente, em 23 de setembro e em 4 de outubro de 2002.

² Proposta de elaboração aprovada pela Câmara Municipal em 20 de fevereiro de 2006 e publicada no Diário da República n.º 86 de 4 de maio de 2006, encontrando-se a elaboração do PP atualmente suspensa.



 Coimbra - Alta

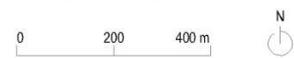


Figura 1 | Alta de Coimbra – Área de Reabilitação Urbana
Fonte: Parque EXPO, 2011

Neste quadro, o principal desafio que se coloca a uma intervenção de reabilitação urbana nesta área da cidade de Coimbra passa pelo estabelecimento de uma ERU que defina com clareza as opções estratégicas e as prioridades, bem como as ações estruturantes que, envolvendo no processo de reabilitação todos os agentes públicos e privados presentes na área de intervenção e interessados neste processo, contribuam para uma efetiva e coerente operação de reabilitação e revitalização urbana, no quadro de uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.



Figura 2 | Alta de Coimbra – imagem da Área de Reabilitação Urbana
Fonte: Parque EXPO, 2011

Para este efeito é necessário conciliar o relevante trabalho já desenvolvido pela CMC e pelo seu Gabinete para o Centro Histórico (GCH) – com uma atuação direta e efetiva no processo de reabilitação da Alta de Coimbra – e uma visão de futuro para o Centro Histórico de Coimbra, que constitui o quadro global de coerência do processo de reabilitação urbana e que reflete as grandes opções de desenvolvimento urbano da cidade e do seu centro tradicional.

Este é, assim, um Estudo de natureza estratégica e operacional que, num primeiro momento, numa perspetiva de compreender e agir sobre um todo, desenvolve uma visão de conjunto e integradora para o Centro Histórico de Coimbra e, num segundo momento, centrando-se na ARU da Alta de Coimbra, desenvolve a ERU para este território particular, detalhando: (i) as opções estratégicas de reabilitação e revitalização urbana; (ii) o âmbito da ORU; (iii) as ações de reabilitação do edificado e o quadro associado de apoios e incentivos; (iv) o modelo institucional a adotar, designadamente os modelos de gestão e de execução da ORU e a estrutura responsável por essa missão; (v) o quadro de ações complementares, focado nos diferentes domínios de intervenção, com a estruturação detalhada das ações a implementar; (vi) a operacionalização da ERU, com a estimativa do investimento e o planeamento operacional e financeiro; e, (vii) as medidas específicas de gestão urbanística decorrentes da aplicação do novo Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção.

2. Notas metodológicas

A concretização de uma ORU exige, necessariamente, uma compreensão plena do território nas suas diferentes escalas, a integração deste processo nas diferentes dinâmicas territoriais e uma ampla concertação de vontades entre agentes públicos e privados. Deste modo, justifica-se a opção por uma metodologia de abordagem integrada e integradora, quer no que respeita à conceção da operação, quer no que respeita à interligação da conceção com a sua concretização, de forma a garantir uma efetiva capacidade de resposta em todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores de cada uma das propostas/ações em relação a um conjunto que se pretende que seja coerente e sustentável.

O presente relatório é o produto final de um trabalho desenvolvido no quadro de uma metodologia integrada de abordagem ao território, que se pode sintetizar do seguinte modo:

| | |
|--|--|
| FASE 0 Preparação | Assinatura do contrato Preparação metodológica |
| FASE 1 Caracterização / Diagnóstico | Reconhecimento do território Caracterização do território Diagnóstico estratégico |
| FASE 2 Visão Estratégica para o Centro Histórico | Ambição e Futuro desejável Modelo territorial Projetos estruturantes |
| FASE 3 Definição da Estratégia de Reabilitação Urbana | Delimitação da ARU Opções estratégicas Definição de âmbito da ORU Identificação das ações Modelo institucional |
| FASE 4 Operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana | Investimento Planeamento operacional |

Figura 3 | Quadro metodológico
Fonte: Parque EXPO, 2011

Numa primeira fase foi desenvolvido o processo de caracterização e diagnóstico do território. Este processo centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos fornecidos pela CMC, pela consulta de diversa bibliografia e num processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento mais sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas da cidade em vários domínios. O trabalho de caracterização e diagnóstico foi efetuado em articulação com o Município.

Na segunda fase, com base na caracterização e diagnóstico prévios, foi estabelecida uma visão de futuro, consubstanciada num modelo territorial de intervenção e no conjunto de projetos estruturantes, definindo uma proposta estratégica para o Centro Histórico de Coimbra que se constitui como o quadro de coerência da ERU da Alta de Coimbra.

Na terceira e quarta fases, desenvolveu-se a ERU, detalhando as propostas de atuação ao nível operativo e territorial. Procedeu-se à delimitação da área de reabilitação urbana, à definição das opções estratégicas de reabilitação e à identificação das condições programáticas, operativas, financeiras e institucionais que permitirão implementar a ORU.

Destacam-se as principais atividades que estruturaram o desenvolvimento do trabalho:

- **Análise e tratamento da informação disponibilizada pelo GCH e CMC**, complementada com o trabalho de campo necessário, referente ao enquadramento histórico e patrimonial; caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico; caracterização urbanística, incluindo análise do edificado, dos usos dominantes, do espaço público e das infraestruturas; e caracterização das acessibilidades e mobilidade.
- **Análise dos documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial** em vigor, em elaboração ou em revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelaram importantes para a definição da estratégia a desenvolver.
- **Análise dos pressupostos, condicionantes e potencialidades do território**, através da elaboração de um diagnóstico prospetivo sobre várias óticas (urbanística, ambiental, sociocultural e económico-financeira), permitindo a definição de conceitos e orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização, bem como a resolução eficaz de possíveis constrangimentos.
- **Estabelecimento de uma visão de futuro**, com a definição de um conceito global para o Centro Histórico de Coimbra e identificação da sua vocação e/ou vocações, bem como de um conceito de regeneração urbana e ambiental que permita apostar nas suas especificidades e, assim, contribuir para uma maior dinâmica deste território.
- **Definição de uma estratégia integrada de desenvolvimento e de um modelo territorial** para o Centro Histórico de Coimbra, harmonizada com a sua envolvente e com as outras polaridades da cidade, que promova o seu desenvolvimento, de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável. Esta estratégia articula-

se com os objetivos estratégicos estabelecidos pelo Município e apoia-se num conjunto de projetos estruturantes.

- **Delimitação da ARU e seu enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do Município**, particularmente na visão e na estratégia de desenvolvimento e territorial para o Centro Histórico. São sistematizados e sintetizados os elementos de caracterização necessários para legitimar a delimitação da ARU que, pelas suas características de obsolescência ou degradação, justifica a intervenção.
- **Definição dos elementos de base à ERU**, designadamente:
 - Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana, com identificação das linhas estratégicas de intervenção e dos projetos estruturantes que, pela sua natureza, localização e importância, sejam capazes de gerar fenómenos de contaminação positiva para a regeneração e valorização da ARU e sua envolvente. Estas opções estão associadas à visão de futuro para o Centro Histórico;
 - Tipologia da ORU;
 - Prazo de execução da ORU;
 - Prioridades e objetivos na execução da ORU;
 - Ações estruturantes no domínio da reabilitação do edificado e o quadro de apoios e incentivos e soluções de financiamento às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos;
 - Modelo de gestão e de execução da ORU, com identificação da entidade gestora e poderes conferidos;
 - Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana legalmente previstos; e, a título não vinculativo;
 - Ações complementares focadas noutros domínios de intervenção urbana para além do edificado;
 - Estimativa do investimento, com discriminação do investimento público e das ações de iniciativa pública;
 - Planeamento físico previsional e estimativa orçamental, com a programação temporal da execução das ações e a respetiva repartição do investimento.
 - Identificação de eventuais medidas específicas de gestão territorial e urbanística a adotar para implementação da operação.

- Identificação de linhas de orientação para o desenvolvimento de ações de marketing territorial, tendo em vista uma estratégia de comunicação capaz de contribuir para divulgação da operação e, conseqüentemente aumentar o seu potencial de atratividade.

A Parque EXPO contou com a assessoria técnica especializada da empresa MW, planeamento e arquitetura, Lda., representada pelo seu coordenador técnico Prof. Arq. Walter Rossa. Esta assessoria técnica, mercê da experiência consolidada nos domínios do planeamento urbano e da reabilitação urbana e também no vasto conhecimento do território em questão, revelou-se de particular importância para a leitura do território e definição da proposta nas suas múltiplas dimensões, constituindo uma mais-valia no desenvolvimento e consolidação deste trabalho.

Reuniões de trabalho

As reuniões de trabalho realizadas revelaram-se de extrema importância para a aquisição e consolidação do conhecimento da equipa técnica sobre a realidade da área de intervenção e da sua envolvente, através da recolha de um conjunto de informação relevante que contribuiu para um adequado conhecimento do território em todas as suas vertentes e interesses.

Essa informação revelou-se fundamental na definição da visão estratégica – conceito global e objetivos gerais – para o Centro Histórico de Coimbra, no estabelecimento das opções estratégicas de reabilitação e revitalização para a ARU da Alta de Coimbra, bem como na definição dos eixos prioritários de intervenção e respetivas ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana.

Todas as entidades participantes nestas reuniões manifestaram, de forma generalizada, vontade e disponibilidade em colaborar, das mais variadas formas ao seu alcance, no processo de reabilitação urbana da área de estudo, bem como uma significativa compreensão pela necessidade de uma operação de reabilitação urbana global que possa vir a contribuir, de forma decisiva, para a inversão da situação atualmente existente, promovendo um efetivo processo de regeneração urbana.

Para além das reuniões de preparação do trabalho a realizar e de acompanhamento do seu desenvolvimento, realizadas com a Câmara Municipal de Coimbra (Direção Municipal da Administração do Território e Gabinete para o Centro Histórico), foram realizadas reuniões de trabalho com as seguintes entidades:

- Outras direções e departamentos da Câmara Municipal de Coimbra
- Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra
- Turismo de Coimbra
- Junta de Freguesia da Almedina
- Junta de Freguesia de Santa Cruz
- Junta de Freguesia de São Bartolomeu
- Junta de Freguesia da Sé Nova
- Autoridade Nacional de Proteção Civil | Comando Distrital de Operações de Socorro
- Direção Regional de Cultura do Centro
- Universidade de Coimbra
- Universidade de Coimbra | Gabinete de candidatura à UNESCO
- Fundação Bissaya Barreto
- Ateneu de Coimbra
- Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra
- Associação dos Industriais de Hotelaria e Restauração do Centro
- Metro Mondego

Refira-se, também, as reuniões de trabalho realizadas com a “Coimbra Viva” SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, no âmbito da preparação e acompanhamento do trabalho centrado na reabilitação urbana das ARU da Baixa e da Baixa-rio da cidade de Coimbra, que em muito contribuíram para uma compreensão integral do Centro Histórico de Coimbra e das diferentes áreas que o compõem.

Reconhecimento do Território

O programa de reuniões de trabalho foi acompanhado por jornadas de reconhecimento do território, realizadas entre julho e novembro de 2011, que, para além de proporcionarem a toda a equipa técnica o contacto direto com a área de intervenção, permitiu completar e atualizar toda a informação disponibilizada pela CMC, pelo GCH e pelas várias entidades contactadas, particularmente ao nível do edificado (património, estado de conservação, número de pisos e usos), espaço público (sistema de vistas, infraestruturas gerais, pavimentos e mobiliário urbano) e acessibilidades e mobilidade.

De igual modo, este trabalho de reconhecimento do território proporcionou, a toda a equipa técnica, a oportunidade de auferir de um contacto próximo, detalhado e rigoroso com a área de intervenção e com toda a área de estudo, fundamental como suporte para a concretização de uma visão global para o Centro Histórico e da estratégias e objetivos para a reabilitação e revitalização urbana da Alta de Coimbra.





Figura 4 | Alta de Coimbra – algumas imagens da área de intervenção
Fonte: Parque EXPO, 2011

3. Estrutura global do documento

Do ponto de vista material e documental, a estrutura global do documento, organizada em duas partes, dá resposta, por um lado, à necessidade prévia de formulação de um pensamento global e de uma estratégia integrada de reabilitação e de revitalização urbana para o Centro Histórico de Coimbra (Visão para o Centro Histórico), que funcione como quadro de coerência das diferentes operações de reabilitação urbana que possam vir a ocorrer neste território e, por outro lado, às condições específicas necessárias para o desenvolvimento da operação de reabilitação urbana da Alta de Coimbra (Estratégia de Reabilitação Urbana), de acordo com as exigências estabelecidas no regime jurídico da reabilitação urbana para o instrumento próprio:

- **Parte I – Visão para o Centro Histórico:**
 - Coimbra, breve reflexão sobre o território (reflexão sobre o futuro de Coimbra, com identificação das questões chave para a visão e estratégia a adotar, e síntese de diagnóstico, com análise SWOT);
 - Visão de futuro (definição de um conceito global de intervenção e das ambições);
 - Eixos estratégicos de intervenção (definição dos eixos e dos objetivos estratégicos de intervenção);
 - Modelo territorial;
 - Projetos estruturantes;
 - Princípios de governança.

- **Parte II - Estratégia de Reabilitação Urbana**
 - Delimitação da ARU;
 - Caracterização e diagnóstico da ARU;
 - Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana;
 - Definição de âmbito da ORU (tipologia, prazo de execução e prioridades e objetivos de execução);
 - Ações de reabilitação do edificado, apoios, incentivos e financiamento (ações de reabilitação do edificado, estimativa de investimento, apoios e incentivos à reabilitação urbana e soluções de financiamento das ações de reabilitação);

- Modelo institucional
(modelo gestão da ARU, modelo de execução da ORU e condições de aplicação dos instrumentos de execução);
- Ações complementares
(identificação e caracterização das ações nos diferentes domínios);
- Operacionalização da ERU
(identificação da estimativa de investimento e do planeamento operacional e financeiro, por ano e por triénio);
- Medidas específicas de gestão urbanística
(medidas decorrentes da aplicação do novo Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção).

Com este Estudo, pretende-se dotar a autarquia de uma ferramenta que funcione simultaneamente como:

- Um instrumento operativo que contribua, com novos princípios e mecanismos, para o aproveitamento das oportunidades no domínio de intervenção nas cidades e da reabilitação urbana, alicerçado numa estratégia que identifica uma direção que permitirá canalizar os agentes e os recursos segundo um objetivo comum;
- Um robustecimento da responsabilidade municipal em matéria de reabilitação urbana, através de uma maior capacidade de envolvimento direto dos agentes privados, de uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a entidade gestora responsável pela coordenação das intervenções, ou ainda pela valorização do carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.