



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

*6.6.11
Maia -*

Câmara Municipal de Coimbra

Praça 8 de Maio
3000 300 COIMBRA

16629
21-03-12

Sua referência

Nossa referência
412278

Data
08/03/2012

ASSUNTO: Área de Reabilitação Urbana - Coimbra Alta

Em resposta ao solicitado pelo ofício nº 7724 do dia 2012-02-29, anexa-se o parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, referente ao Projecto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, em Instrumento Próprio.

Com os melhores cumprimentos,

O Vogal do Conselho Diretivo
(em substituição)

Luís Maria Gonçalves

(Handwritten signature in blue ink)
 2012/3/15
Vitor Reis
 Presidente do Conselho Directivo
 (em substituição)

PARECER

1. A Câmara Municipal Coimbra, conforme o previsto no artigo 14º do Dec-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), um Projecto de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana, através do ofício nº 7721 de 29-02-12, tendo sido registado no IHRU com o nº 411138 em 2012-03-01.
2. Este projeto, mereceu aprovação do executivo camarário por unanimidade, em reunião realizada no dia 27 de Fevereiro de 2012, conforme certidão anexa ao processo.
3. O Projecto apresentado refere-se à delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana com cerca de 12 ha e 400 edifícios, em instrumento próprio, cujo limite tem por base a área do Centro Histórico intramuros da cidade de Coimbra, classificada como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), ao abrigo do Decreto-Lei nº 794/76 de 5 de Novembro, pelo Decreto do MCOTA nº 44/2003 de 24 de Setembro. Foram efetuados ajustamentos à área da ACRRU com o objetivo de assegurar uma área mais coerente do ponto de vista da gestão do processo, pelo que foi excluída a zona ocupada pelo conjunto monumental da Universidade.
4. A proposta apresentada para a Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, opta por uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples orientada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana associada a um investimento estimado para a reabilitação do edificado na ordem dos 31 milhões de euros e de 19 milhões de euros para o investimento destinado a um conjunto de ações complementares. A ORU dirige-se primordialmente à reabilitação do edificado, centrando-se na intervenção dos particulares, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução pela entidade gestora que é assumida pelo Município, com um prazo de execução previsto de 9 anos, prorrogável por mais 6, estimando que as intervenções se concretizem entre 2012 e 2020.

(Handwritten signature in blue ink)
 1

2012/3/15

5. Considerando que o documento enviado para apreciação do IHRU se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção que concilia quer o trabalho já desenvolvido pela Câmara Municipal de Coimbra através do Gabinete para o Centro Histórico, quer os dois programas estratégicos de reabilitação urbana atualmente em desenvolvimento para a Baixa e Baixa-Rio, documento esse que apresenta uma Estratégia de Reabilitação Urbana cujo teor, de forma bastante clara, fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma operação de reabilitação urbana simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 30º do Dec-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro, nomeadamente:

- i) **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do Município que ambiciona "um Centro Histórico de Coimbra valorizado e coeso, que se afirma como elemento central e unificador do sistema urbano policêntrico, fator de articulação das duas margens, elemento único de apropriação do Mondego pela cidade, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e o património cultural, sendo a base da definição da visão que se busca alcançar: RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA".**

Considerando-se por isso fundamental que a reabilitação do centro histórico se enquadre numa estratégia já anunciada pelo município que consolide Coimbra como:

uma nova metrópole – em que a missão de Coimbra a nível regional/nacional exige um Centro Histórico fortalecido e com um papel determinante no sistema urbano e competitivo.

a cidade do Mondego – sendo consensual que a redefinição do modelo urbano de Coimbra e a estratégia de reabilitação do Centro Histórico deverão privilegiar o Mondego enquanto elemento central da estruturação e da requalificação da cidade.

a cidade do conhecimento - pela sua importância e antiguidade, a Universidade de Coimbra é hoje um elemento indissociável da produção de conhecimento universal e do desenvolvimento e difusão da cultura e língua portuguesas. É principalmente a Universidade e o património com esta relacionado que proporcionam a Coimbra um lugar no mundo.

Neste contexto a proposta define 6 Eixos estratégicos de intervenção, no centro histórico de Coimbra; *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*, que serão operacionalizados em 30 projetos estruturantes que permitirão que o Centro Histórico se torne mais qualificado e competitivo.

A. Albuquerque
2

2012/3/15

As intervenções que conformam a presente ORU da Alta de Coimbra, estão integradas no primeiro objetivo estratégico "Densificar a multifuncionalidade", cujas ações se integram em dois projetos estruturantes – Coimbra com mais encanto e Habitar Diferente.

- ii) **Estabelecendo como prazo de execução da ORU nove anos**, estimando-se que as intervenções se desenvolvam entre 2012 e 2020, podendo esse prazo ser prorrogado, até um limite máximo de mais 6 anos.
- iii) **Definindo como prioridades e objetivos da ORU:**

"Promover a ocupação dos edifícios devolutos, designadamente dos edifícios mais emblemáticos, com novas funções, capazes de fomentar a dinamização funcional da Alta;

Incentivar a criação de equipamentos e serviços de proximidade;

Incentivar a instalação de novos estabelecimentos comerciais e a reabilitação e modernização dos atuais, associando ao comércio "tradicional" e identitário da Alta uma nova oferta, de características alternativas;

Fomentar a reabilitação das "repúblicas" de estudantes e promover a instalação de novas residências para estudantes e unidades de alojamento local;

Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural em articulação com as entidades tutelares;

Dar continuidade à requalificação do espaço público, reabilitando os espaços degradados e reforçando a qualidade urbana nos eixos estruturantes da malha urbana da Alta;

Assegurar uma melhor mobilidade na Alta que contribua para a qualidade de vida, do ambiente urbano e do espaço público, facilitando as deslocações pedonais, limitando o tráfego automóvel de atravessamento e ordenando restritivamente o estacionamento;

Privilegiar uma gestão ativa do espaço público, assegurando as condições adequadas de segurança e higiene urbana; Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente junto da população, comerciantes, proprietários, investidores e outros agentes locais;

Promover, em articulação com a agenda cultural do Centro Histórico, eventos temáticos de divulgação e fruição da Alta de Coimbra.

M. Reis

2012/3/15

Estas prioridades e objetivos deverão ser prosseguidas numa lógica global de valorização urbana e patrimonial da Alta de Coimbra, nomeadamente, tendo em consideração o processo de classificação da Universidade de Coimbra como Património Mundial da UNESCO, devendo esta operação de reabilitação urbana constituir um contributo para uma decisão positiva sobre esta candidatura."

- iv) **Determinando o modelo de gestão da Área de Reabilitação Urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana**, que prevê a realização de acções por iniciativa dos particulares, embora com o apoio da entidade gestora que é assumida pelo Município de Coimbra, e que deverá contribuir para que as intervenções no edificado sejam desenvolvidas em articulação com as intervenções no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos.
- v) **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos**, nomeadamente:
- Apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos
 - Apoios e incentivos de natureza fiscal – municipais
 - Apoios e incentivos de natureza fiscal – nacionais
- vi) **Propondo soluções de financiamento para as acções de reabilitação urbana a desenvolver no quadro da ORU da Alta de Coimbra que contemplam:**
- ***Incentivos públicos municipais;***
Coimbra Incentiva
Coimbra Com Mais Encanto
 - ***Incentivos públicos nacionais***
RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados;
REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas;
RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal;
SOLARH; PORTA 65 Jovem; PRAUD;
 - ***Instrumentos de apoio a investimento do QREN***
Reabilitação Urbana
 - ***Outros instrumentos de financiamento***
Fundos de desenvolvimento urbano; Financiamentos bancários;
Sistema de Incentivos a Projetos de Modernização do Comércio – MODCOM.

N. Reis
4

- vii) **Explicitando as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana** referindo que a entidade gestora dispõe de um vasto leque de instrumentos legais de execução, designadamente de poderes relativos ao controle das operações urbanísticas e de instrumentos de execução de política urbanística que poderá utilizar para efeitos da execução concreta das operações de reabilitação urbana. Neste contexto é ainda referido que no modelo adotado o Município assume um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares, apenas se substituindo a este quando não sejam asseguradas as ações de reabilitação urbana.
6. **Tendo em consideração a coerência do Projeto que tem em atenção os dois programas estratégicos de reabilitação urbana atualmente em desenvolvimento para a Baixa e Baixa-Rio, aliado ao facto da concretização desta ORU constituir um contributo para uma decisão positiva acerca da candidatura da universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, na medida em que contribuirá para a valorização urbana e patrimonial desse território, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana emite parecer favorável à constituição da Área de Reabilitação Urbana - Coimbra Alta, delimitada em instrumento próprio para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples.**
7. Por último requer-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do Processo Final da delimitação da ARU, acompanhada de uma Planta da situação existente, em suporte digital, com identificação cartográfica suficiente para suportar a leitura do projeto de delimitação (escala adequada – esc.1:1000 ou 1:2000, legibilidade, legenda, desenhos à escala, planta georeferenciada) bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 8 de Março de 2012

A Técnica do Departamento de Programas de Reabilitação

Margarida Colaço, arquiteta