



## COIMBRA Universidade / Sereia

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana e respetiva Operação de Reabilitação Urbana simples / Estratégia de Reabilitação Urbana





**Glossário de siglas:**

ARU – Área de reabilitação urbana

CUA – Centro urbano antigo

ERU – Estratégia de reabilitação urbana

IMI – Imposto municipal sobre imóveis

IMT – Imposto municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis

ORU – Operação de reabilitação urbana

PEDU – Plano estratégico de desenvolvimento urbano

PERU – Plano estratégico de reabilitação urbana

RJUE – Regime jurídico da urbanização e da edificação

RJRU – Regime jurídico da reabilitação urbana

UC – Universidade de Coimbra

ZEP – Zona especial de proteção



## Índice

1. **Introdução;**
2. **Sumário**
3. **Enquadramento jurídico**
4. **Critérios subjacentes à redelimitação da área de reabilitação urbana**
  - 4.1 Critérios físicos, relacionados com legibilidade urbana, topografia e abrangência estratégica
  - 4.2 Critérios de relevância patrimonial, histórica e urbanística
  - 4.3 Critérios de complementaridade funcional e abrangência por intervenções municipais já realizadas ou perspetivadas
5. **Área de reabilitação urbana Coimbra – Universidade / Sereia**
  - 5.1 Enquadramento regional e local
  - 5.2 Enquadramento histórico
  - 5.3 Estado de conservação do edificado
  - 5.4 Caracterização funcional
  - 5.5 Número de pisos
  - 5.6 Património edificado
  - 5.7 Estado de conservação das vias e espaço público
6. **Enquadramento nos instrumentos territoriais em vigor**
  - 6.1 CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014 – 2020
  - 6.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Região de Coimbra 2014/2020
  - 6.3 Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)
  - 6.4 Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-CENTRO) – PROPOSTA
7. **Opções estratégicas**
  - 7.1 Eixo 1: Densificar a multifuncionalidade
  - 7.2 Eixo 2: Reforçar conexões e facilitar a mobilidade
  - 7.3 Eixo 3: Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica
  - 7.4 Eixo 4: Valorizar o ambiente urbano
  - 7.5 Eixo 5: Valorizar o património cultural
  - 7.6 Eixo 6: (Re) desenvolver o turismo
8. **Quadro de Apoios e Incentivos de Reabilitação**

Remete-se para o ponto 9.4.
9. **Operação de Reabilitação Urbana**
  - 9.1 Tipologia da ORU
  - 9.2 Prazo de execução da ORU
  - 9.3 Modelo de gestão
  - 9.4 Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação
    - 9.4.1 Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos
    - 9.4.2 Incentivos de natureza fiscal nacionais e municipais facultativos
      - 9.4.2.1. Imposto sobre o rendimento singular (IRS)
      - 9.4.2.2. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)



- 9.4.2.3. Regulamento da Concessão de Isenções de Impostos Municipais, Regulamento n.º 1033/2020, de 19 de novembro
- 9.4.2.4. Imposto sobre o rendimento coletivo (IRC)
- 9.4.2.5. Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)
- 9.4.2.6. Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)
- 9.4.3. Outros incentivos municipais
  - 9.4.3.1. Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação
  - 9.4.3.2. Programa municipal 'Coimbra com mais encanto'
  - 9.4.3.3. Apoio administrativo e aconselhamento técnico
- 9.4.4. Instrumentos financeiros
  - 9.4.4.1. IFRRU [Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas]
  - 9.4.4.2. Casa eficiente 2020 [Instrumento financeiro para a energia]
    - 9.4.4.2.1 Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis
- 9.5. Financiamentos e apoios financeiros enquadrados em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
  - 9.5.1. Reabilitar para arrendar – habitação acessível
  - 9.5.2. Reabilitar para arrendar (RpA) – programa de reabilitação urbana
  - 9.5.3. Programa porta 65 jovem
- 10. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana**
  - 10.1 Modelo de execução
  - 10.2 Condições de aplicação dos instrumentos de execução
    - 10.2.1 Controlo das operações urbanísticas
    - 10.2.2 Instrumentos de reabilitação urbana
    - 10.2.3 Outros instrumentos de política urbanística
- 11. Prioridades e objetivos**
- 12. Ações estruturantes de reabilitação urbana**
- 13. Necessidade de elaboração, revisão ou alteração**

#### **ANEXO – Peças desenhadas / Elementos gráficos**

- E.1 | ARU - Limite da Área de Reabilitação Urbana – Imagem Google
- E.2 | ARU - Limite da Área de Reabilitação Urbana – Cartografia
- E.3 | ORU - Visão estratégica
- E.4 | ORU - Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes
- E.5 | ORU - Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente
- E.6 | ORU - Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves
- E.7 | ORU - Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos



## 1. INTRODUÇÃO

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade aos centros das cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios 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 dos centros urbanos, 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 otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o centro da cidade de Coimbra continua, ainda, a debater-se com alguns fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão.

Com base nestas premissas foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 10 de outubro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal, por deliberação n.º 582/2018, da reunião realizada em 10 de setembro delimitação da ARU, 'Coimbra – Universidade/Sereia', sem que em simultâneo tivesse sido aprovada a respetiva ORU.

Nos termos do previsto no art.º 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a delimitação de uma ARU, caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). No prazo previsto foi elaborado pelos serviços a respetiva ORU, sendo que, não foi possível, em tempo, dar cumprimento a todo o descrito no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, nomeadamente, à discussão pública, pelo que nos termos do previsto no artigo 15.º do mesmo diploma, a delimitação da ARU publicitada através do Aviso n.º 17131/2018, de 26 de novembro, caducou. Surge, assim, a necessidade de ser aprovada a (re)delimitação da mesma área e a correspondente operação de reabilitação urbana simples (ORU) / Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), nos termos do previsto na alínea a), do n.º1, n.º2, n.º4 e n.º5 do artigo 8.º, dos artigos 14.º, 16.º, 17.º e n.º 4 do artigo 20.º do referido diploma. Para o efeito, o presente documento prevê a (re)delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) "Coimbra Universidade / Sereia" em simultâneo com a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), através de instrumento próprio, de tipologia simples e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).



## 2. SUMÁRIO

A propósito da reabilitação urbana refira-se que nem todos os países, designadamente da Europa, consideram compreensível ou justificável que o Estado, as finanças públicas, financiem a reabilitação de habitação. Muitas regiões da Alemanha e outros países do norte da Europa, por exemplo, promoveram inúmeras operações de reabilitação urbana, em vastas áreas de património habitacional e fizeram-no exclusivamente com base em investimento privado, princípio plasmado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Os decisores políticos da cidade de Coimbra cedo perceberam a importância da reabilitação urbana, tendo-a iniciado com alguma consistência nos anos 90 com o PRAUD/Obras que terminou somente em 2013, seguindo-se em 2002 a delimitação da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) e respetivo regulamento. Mais tarde, ao abrigo do Orçamento de Estado de 2008 (Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro), procedeu à delimitação de uma vasta Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra, para efeito de benefícios fiscais, coincidente com a atual "Zona Envolvente de Enquadramento" identificada na Planta de Ordenamento / Classificação e Qualificação do Solo da 1.ª Revisão do PDM.

Em 2011, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro - RJRU) a Câmara Municipal deu início ao procedimento tendente à delimitação da ARU que por força do regime legal em vigor deveria, no mínimo abranger a área da ACRRU e encarregou, também, a Coimbra Viva, SRU da delimitação de duas ARU para a Baixa da cidade, as denominadas ARU Coimbra Baixa e ARU Coimbra Rio (Figura 1).

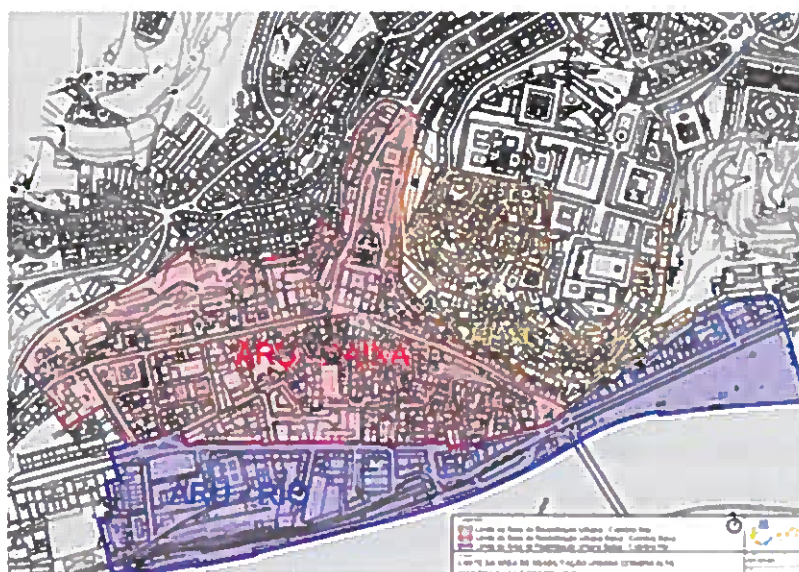


Figura 1 – Planta das ARU delimitadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro | Fonte: Parque-EXPO



## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

No sentido de complementar, consolidar e alargar a estratégia de reabilitação urbana a outras áreas da cidade, dando resposta à política nacional de reabilitação urbana expressa na reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a Câmara Municipal de Coimbra deliberou em 09/04/2018 encarregar a Divisão de Reabilitação Urbana de elaborar os projetos de delimitação de duas (2) novas ARU que abrangem a área do conjunto inscrito na lista do património mundial da UNESCO (Universidade de Coimbra - Alta e Sofia) e respetiva zona tampão não incluída nas ARU delimitadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e a da área da margem esquerda do Mondego, que inclui a frente ribeirinha e o património classificado mais relevante, compreendida entre a encosta e o rio, com impacto visual na margem esquerda.

Resultante desta intensão foram aprovadas as delimitações das ARU, 'Coimbra Universidade / Sereia' e 'Coimbra Santa Clara' (Figura 2), que embora separadas fisicamente pelo Mondego, a da margem esquerda abrange o tecido histórico relevante de Santa Clara, incluindo a totalidade da sua frente ribeirinha, pelo que assume um papel relevante na reabilitação do tecido urbano antigo, uno, da cidade.

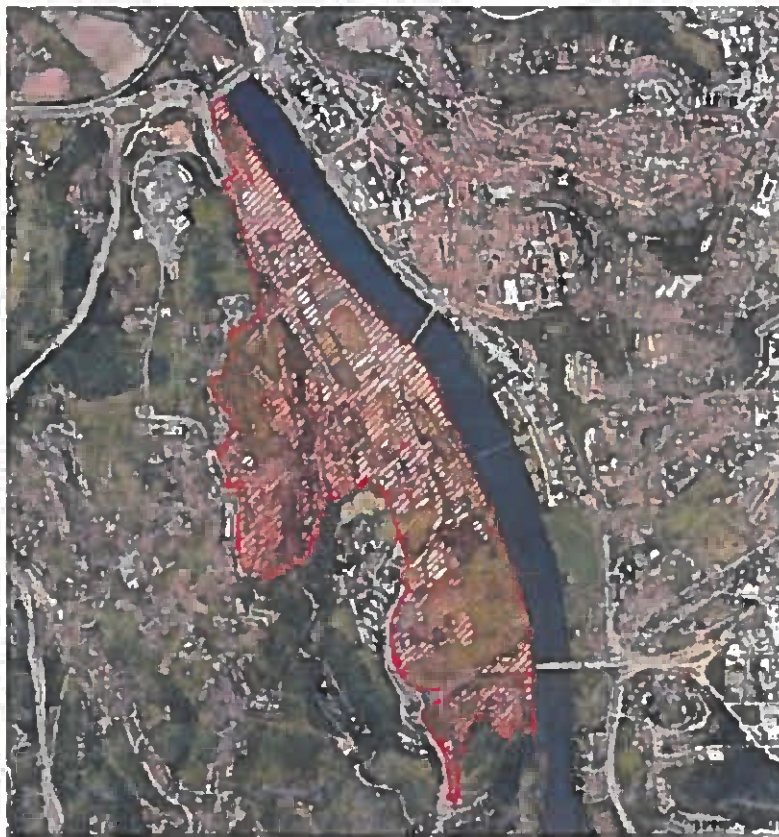


Figura 2 – Delimitação da ARU Coimbra Santa Clara sobre imagem Google Earth | Fonte: DGUC/CMC



Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Quadro 1 - Síntese das ARU delimitadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual | Fonte: Parque EXPO / CMC

Área de Reabilitação Urbana	Breve descrição	Enquadramento estratégico	Operação de Reabilitação urbana
COIMBRA-ALTA	<p>A ARU Coimbra-Alta tem cerca de 12 hectares e 400 edifícios e o seu limite tem por base a área do Centro Histórico intramuros da cidade de Coimbra, classificada como Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU), tendo sido, no entanto efetuados alguns ajustamentos 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. Esta ORU dirige-se principalmente à reabilitação do edificado, estimando que as intervenções se concretizem entre 2012 e 2020.</p>	Estratégia de Reabilitação Urbana	ORU SIMPLES
COIMBRA-BAIXA	<p>A ARU Coimbra-Baixa tinha à data como referência a área de intervenção da Coimbra Viva, SRU, constituída por oito zonas de intervenção, onde se incluíam as duas zonas prioritárias do Canal do Metro Mondego e Terreiro da Erva. Esses limites foram ajustados, através de um alargamento, essencialmente para norte e nascente, tendo em conta a oportunidade de integrar elementos com um forte potencial no quadro de uma operação sistemática e a necessidade de constituir uma área coerente no que respeita às opções estratégicas de reabilitação urbana. A definição destes limites teve ainda subjacente a intenção de garantir uma plena articulação desta operação com as ORU da Alta e da Frente de Rio.</p>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	ORU SISTEMÁTICA
COIMBRA-RIO	<p>A ARU Coimbra-Rio abrange, essencialmente, o troço da frente ribeirinha compreendido entre os quarteirões da Rua do Amado, a norte, e o Parque Manuel Braga, a sul, sendo limitada a nascente pela Avenida Fernão de Magalhães, Rua da Sola, Largo da Portagem e Rua da Alegria e, a poente, pelo rio Mondego. Trata-se de uma faixa de território de "interface" entre a malha urbana consolidada da Baixa de Coimbra e o rio Mondego, que integra, para além das infraestruturas ligadas ao caminho-de-ferro, as antigas instalações industriais obsoletas e de alguns espaços livres expetantes, um conjunto de edifícios ocupados por múltiplas funções, essencialmente localizados ao longo das Avenidas Fernão de Magalhães e Emídio Navarro.</p>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	ORU SISTEMÁTICA
COIMBRA SANTA CLARA	<p>A ARU Coimbra Santa Clara corresponde à área ribeirinha da margem esquerda do Mondego que se estende ao longo da zona central da cidade, desde a ponte do Açude até à Lapa dos Esteiros (do Choupal até à Lapa). A delimitação inclui ainda a zona de encosta adjacente que contem o património classificado mais relevante da margem esquerda. Trata-se de um território onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, alguns dos quais constituem hoje espaços desintegrados, degradados e desqualificados. Com a delimitação desta área fica "fechado" o território a considerar na "Visão para o Centro Histórico de Coimbra", elaborada pela Parque EXPO, que tem servido de base na estratégia, e respetivas opções de desenvolvimento, para a área do conjunto inscrito na lista do património mundial da UNESCO e zona envolvente.</p>	Estratégia de Reabilitação Urbana	ORU SIMPLES EM ELABORAÇÃO





Do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Coimbra-Baixa e Coimbra-Rio, assim como a Estratégia de Reabilitação Urbana de Coimbra-Alta, destacam-se:

*"(...) conduziu à formulação de uma proposta estratégica para o Centro Histórico da cidade, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expetáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana a que deve ser dada continuidade. 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. (...)”*

Tendo em conta o momento de aprovação do conjunto das ORU em execução (2012), comprova-se, hoje, a necessidade de dar continuidade à estratégica de ampliação da área de intervenção do centro urbano, dada a introdução de novas realidades de planeamento, de novos instrumentos financeiros, da gestão e operacionalização de projetos (de que se destacam a inscrição do conjunto Universidade de Coimbra-Alta e Sofia na lista do Património Mundial da UNESCO e respetiva zona tampão, a materialização do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Coimbra (PEDU) e o investimento público coerente e integrado na reabilitação do edificado e espaço público, dentre outros) bem como o facto de se considerar, atualmente, a promoção da reabilitação urbana como um objetivo estratégico e um desígnio nacional.

Por outro lado, a visão de futuro preconizada nas ORU em vigor, não pode ser dissociada de um pensamento global para o centro urbano de Coimbra, sob risco de se enveredar por soluções descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação da cidade.

Considera-se, assim, que a redelimitação desta ARU, conectada com as existentes e incorporando uma coerência estratégica única, permite não só “alargar” a salvaguarda patrimonial, histórica e urbanística do centro urbano da cidade, a complementaridade funcional das intervenções (realizadas, em curso e previstas) bem como permitir o acesso, quer ao Município quer aos proprietários de prédios desta nova área, aos instrumentos financeiros, programas e incentivos de financiamento à reabilitação urbana, nomeadamente, no âmbito do Portugal 2020. Como tal, o presente documento visa sustentar a proposta

1 [Parque-EXPO, ERU Coimbra-Alta, PERU Coimbra-Baixa e PERU Coimbra-Rio]



#### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

de delimitação como área de reabilitação urbana de um território de elevado valor patrimonial e fundamental para a prossecução da *visão de futuro* – *Re:Centrar o Centro Histórico de Coimbra* - a ARU COIMBRA UNIVERSIDADE/SEREIA, indissociável do território delimitado como centro histórico. A área considerada é constituída pela congregação de dois momentos geneticamente distintos na história do desenvolvimento urbano da cidade, mas que o tempo fundiu num só e que assume, hoje, essa condição de centralidade.

O primeiro momento corresponde à Alta Universitária, conjunto arquitetónico notável, simultaneamente ilustrativo das diversas funções da instituição universitária, que tem as suas origens na Idade Média, e dos vários períodos significativos da história da arquitetura e da arte portuguesa e do espaço geográfico e cultural português – o do antigo Império português (Figuras 3 e 4). A sua história está intimamente relacionada com as reformas nos campos ideológicos, pedagógicos e culturais, com correspondências diretas ao nível material. Através do seu conjunto, a Universidade de Coimbra representa e é resultado da agregação de uma longa génese cultural, sempre presente e ativa, arquitetónica e esteticamente verificada nos vários edifícios que a compõem, parte integrante do conjunto inscrito na lista do Património Mundial, Universidade de Coimbra - Alta e Sofia.



Figura 3 – Alta Universitária (Património Mundial da UNESCO)

O segundo momento corresponde à ação de expansão territorial que marcou a história do século XIX, associada ao nascimento da urbanística como disciplina de planeamento urbano. Em Coimbra, foi rasgada uma Avenida à imagem de *boulevard* parisiense (Figura 5) ligando a parte baixa à parte alta da cidade e projetando-a a novas extensões de território englobando os restantes burgos periféricos no seu perímetro.



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana



Figura 4 – Área central da cidade nos anos 30 | Fonte: Coimbra Vista do Céu, 2003

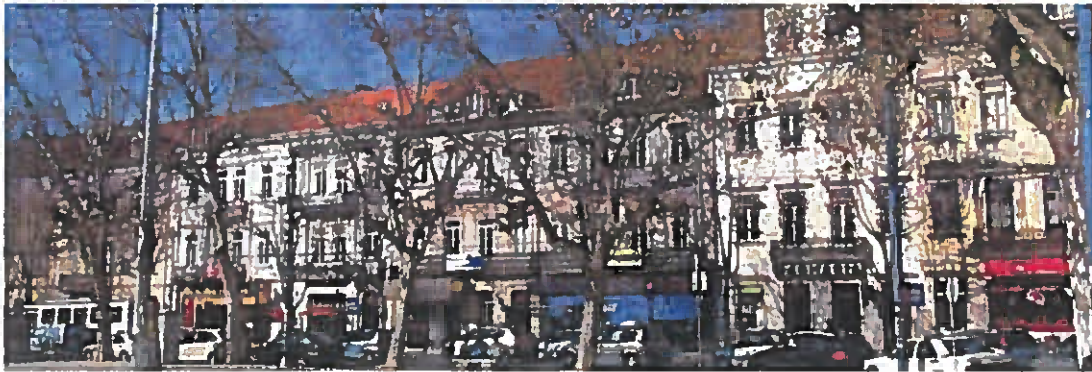


Figura 5 – Avenida Sá da Bandeira | Fonte: Google Earth

Esta ação urbanística foi grandiosa, na medida que introduziu elementos inovadores no projeto urbano - redes de saneamento, abastecimento e iluminação públicas – e conseguiu, numa grande extensão de terreno 'vazio', planear e regular toda a edificação e infraestruturização a longo prazo do território. O resultado visível revela uma estrutura sólida e funcional capaz de suportar as mudanças programáticas e morfológicas normais da cidade. Este modo de planeamento conciliou o investimento público e privado, controlando e delimitando as formas edificadas de cada parcela. O cenário urbano alterou-se radicalmente, abrindo a cidade e os cidadãos a novas conceções políticas, sociais e estruturais associadas a novas tipologias e a novas relações espaciais para a vivência e organização urbana de Coimbra. O peso infraestrutural da Avenida Sá da Bandeira lançou as bases das novas formas de conexão espacial da cidade.

É sobre este território que, em articulação estratégica com as ORU COIMBRA ALTA, COIMBRA BAIXA e COIMBRA RIO, e futuramente com a ORU da ARU COIMBRA SANTA CLARA, se consubstanciará a ideia



### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

de um centro urbano que concorre para a afirmação de Coimbra como grande centralidade regional, com condições para se 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 edificado e cultural nela presente.

Só 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 e que ambiciona consolidar Coimbra como uma nova metrópole, cidade do Mondego e cidade do Conhecimento.

Para a área em questão, designada por 'Coimbra Universidade / Sereia', a estratégia operacional traduz-se num conjunto de 26 ações estruturantes (Elemento gráfico E.3), corporizados num modelo que reflete a visão estratégica para esta ARU, mas cujas opções se integram no modelo global que permitirá ao Centro Histórico / Centro Urbano Antigo ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da cidade e da região.

Apresentados na ORU, e de forma detalhada, 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, valorizar o património e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do Centro Urbano Antigo da Cidade de Coimbra.

### 3. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, assume particular importância na requalificação e revitalização urbanas. No intuito de responder e de se adaptar às novas realidades, a primeira alteração a este regime jurídico, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republicou aquele diploma, veio simplificar os processos de delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU), consagrando a possibilidade de ocorrer em simultâneo, ou em momentos distintos, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e a respetiva operação de reabilitação urbana (ORU), conforme o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 7.º do RJRU. No caso presente optou-se pela delimitação de uma ARU e o desenvolvimento da respetiva ORU simples, através de instrumento próprio, para que a sua aprovação ocorra em simultâneo.

As ARU incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada (alínea b), do artigo 2.º do RJRU). Estas áreas podem abranger, designadamente, centros históricos, património cultural (imóveis classificados ou em vias de classificação) e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.





Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

A aprovação/alteração da delimitação das ARU é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A aprovação da delimitação de uma ARU tem, nomeadamente, como efeitos:

- A obrigação da definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.



Figura 6 – Edifício em mau estado de conservação localizado na ARU proposta

Ainda conforme o estabelecido no RJRU, nos pontos seguintes sistematizam-se, os elementos relativos à Área de Reabilitação Urbana (ARU) designada por Coimbra Universidade / Sereia, e respetiva Operação de Reabilitação Urbana simples (ORU), enquadrada por instrumento de programação, designado por Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), a desenvolver através de instrumento próprio, dando desta forma resposta ao previsto nos artigos 8.º e artigo 30.º do RJRU, que a seguir se transcreve:

*Artigo 30.º*

*Estratégia de reabilitação urbana*

- 1 – *As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.*
- 2 – *A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:*

- a) *Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;*
- b) *Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*





- c) *Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*
- d) *Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;*
- e) *Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*
- f) *Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei;*
- g) *Identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;*
- h) *Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.*

#### **4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

A proposta para redelimitação da ARU COIMBRA UNIVERSIDADE/SEREIA, parte do Centro Urbano Antigo de Coimbra, surge da necessidade de consolidar, complementar e promover uma estratégia integrada de reabilitação urbana da zona central da cidade, dando continuidade ao conjunto das ARU já aprovadas e em vigor e das Operações de Reabilitação Urbana (ORU): COIMBRA ALTA, COIMBRA BAIXA, COIMBRA RIO bem como da delimitação já aprovada para a ARU COIMBRA SANTA CLARA.

Quanto aos limites físicos propostos para a ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA (Elementos gráficos/Peças desenhadas E.1 e E.2, constantes do anexo), correspondem ao natural prolongamento territorial do conjunto das ARU anteriormente referidas. Assim sendo, identifica-se um conjunto de três critérios base que fundamentam a delimitação física proposta:

##### **4.1. CRITÉRIOS FÍSICOS, RELACIONADOS COM LEGIBILIDADE URBANA, TOPOGRAFIA E ABRANGÊNCIA ESTRATÉGICA**

Conforme referido, a redelimitação da ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA corresponde a um prolongamento natural e conexão com o conjunto das ARU existentes permitindo, assim, uma área de intervenção integrada mais ampla, lógica e coerente com a realidade territorial. A inclusão da Alta Universitária, inscrita como Património Mundial da UNESCO e parte restante da ZEP / área tampão, nesta ARU tem subjacentes a coerência na legibilidade urbana e a relação com a topografia local.



## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana



Figura 7 – Vista das Escadas Monumentais

A Lei de Bases do Património Cultural (Lei 107/2001, de 8 de setembro), que promove a classificação de qualquer bem inscrito como património mundial, implica automaticamente a sua classificação como Monumento Nacional, bem como a definição de uma zona especial de proteção (ZEP) ao referido monumento ou conjunto. Assim sendo, os projetos e planos a executar para a reabilitação/conservação não se poderão resumir às áreas património mundial. A 'área tampão' / ZEP terá de ser objeto de implementação de medidas de salvaguarda e ação, que assegurem a integridade do bem inscrito e classificado, tal como afirmado no dossier da candidatura apresentada à UNESCO:

*'A circundar as áreas candidatas, estende-se a mancha urbana definida como zona de proteção. Com todo este território pretende-se garantir e resguardar a integridade da área candidata à UNESCO, mas também implementar e promover a própria salvaguarda da área de proteção. Com cerca de 81 hectares a zona de proteção engloba a cidade histórica, congregando desde o traçado urbano de origem medieval, onde às construções correntes se juntam as primeiras unidades urbanas identitárias na formação da urbe, ao desenvolvimento urbanístico do século XIX, sobre os terrenos das extintas ordens religiosas, seguindo novas orientações higienistas e funcionais.'*<sup>2</sup>

Como tal, e atendendo à necessidade de introduzir medidas de salvaguarda e princípios de intervenção da mesma natureza para um território classificado como de proteção (ou zona tampão) da área inscrita como Património Mundial da UNESCO, os limites físicos propostos correspondem, exatamente, ao espaço sobranete entre o conjunto das ARU já existentes e o definido para a referida ZEP/Área tampão.

### 4.2. CRITÉRIOS DE RELEVÂNCIA PATRIMONIAL, HISTÓRICA E URBANÍSTICA

Hoje centro urbano consolidado, a ARU proposta corresponde à expansão oitocentista da malha urbana a partir da cidade intramuros (Alta de Coimbra), incluindo a zona histórica dos antigos colégios da

<sup>2</sup> [GCU, «Limites da Candidatura», in <http://candunesco.uc.pt/candidatura/limites-da-candidatura>]



## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Universidade de Coimbra (Polo 1) – lugar primordial e imponente, pela sua monumentalidade e destaque no topo da colina.

Assim sendo, além da inscrição de Património Mundial da UNESCO (Alta Universitária), a ARU proposta incorpora também Monumentos Nacionais (Aquaduto de São Sebastião) e Imóveis de Interesse Público (Conjunto de edifícios da AAC, Teatro Académico de Gil Vicente e Cantinas, Penitenciária, edifício-sede do CAPC, Jardim Botânico e Parque de Santa Cruz), cuja conservação e promoção só pode ser eficiente se levada a cabo através de um programa adequado e articulado de reabilitação física e funcional.



Figura 8 – Aquaduto de São Sebastião

Além destes elementos notáveis, a malha urbana da ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA, caracteriza-se por uma estrutura de espaços públicos polinucleado, cujo núcleo "central" é a Praça da República, para onde convergem as principais vias: Avenida Sá da Bandeira, Rua Lourenço Almeida Azevedo e Alameda Júlio Henriques (via Rua Alexandre Herculano). Para uma efetiva reabilitação urbana, é fundamental a valorização e articulação deste espaço público, através da melhoria das suas condições físicas, infraestruturais e de mobilidade e das condições ambientais que permitam a sua fruição com conforto e segurança.

Por fim, mas não menos importante, o conjunto edificado do território é vasto e diversificado, incluindo equipamentos (Penitenciária, conjunto da AAC, Antigo Convento de Santana, Seminário Maior, conjunto da EDP e conjunto das Águas de Coimbra, entre outros) e edifícios privados de valor histórico-arquitetónico, que urge preservar. A partir dos sinais de degradação e obsolescência, associados à desqualificação funcional, que o diagnóstico da ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA aponta para parte do tecido edificado, é fundamental assegurar a salvaguarda deste património e promover a sua reabilitação de forma sustentável e integrada.



Figura 2 – Bairro Sousa Pinto

Esta realidade continua a exigir uma resposta rápida e eficaz da parte do Município a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais). Por outro lado, ao investimento privado, deverá ser garantida a igualdade de oportunidades, no que diz respeito aos benefícios fiscais, incentivos municipais e apoios financeiros, numa zona para a qual se têm vindo a concretizar, nos últimos anos, várias intenções de investimentos de reabilitação urbana.

Pretende-se, assim, contribuir para que se possam concretizar, numa área mais alargada, os objetivos da política urbana nacional e municipal, estimular o investimento e o envolvimento de outros atores (públicos e privados), em projetos de reabilitação urbana e de revitalização que têm como objetivo específico contribuir para a melhoria da imagem visual e do ambiente urbano. Tal deverá acontecer por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e da requalificação ambiental e urbanística do espaço público.

#### **4.3. CRITÉRIOS DE COMPLEMENTARIDADE FUNCIONAL E ABRANGÊNCIA POR INTERVENÇÕES MUNICIPAIS JÁ REALIZADAS OU PERSPETIVADAS**

Atendendo a que as Operações de Reabilitação Urbana, decorrentes das ARU delimitadas, se encontram em execução, considera-se coerente a delimitação deste território contíguo, de forma a prosseguir uma estratégia de reabilitação global e integrada, evitando "fronteiras" físicas num território uno, sob o risco de se enveredar por soluções descontextualizadas e, eventualmente, ineficazes. A visão estratégica explicitada e partilhada pela ERU COIMBRA ALTA, PERU COIMBRA BAIXA e COIMBRA RIO, enquadra o centro urbano nas opções de desenvolvimento do município. Com efeito, esta visão enquadra-se numa estratégia urbana mais vasta que procura dar resposta às ambições da cidade nas diferentes escalas territoriais em que se insere, que deve ter continuidade, no sentido de reforçar a consolidação de Coimbra como uma nova metrópole, cidade do conhecimento e cidade do Mondego.





Figura 3 – "Visão para o Centro Histórico de Coimbra" - modelo conceptual | Fonte: Parque EXPO, 2011

Assim sendo, a eficácia e pertinência de muitos dos projetos públicos estruturantes, previstos ou em execução, no âmbito das ORU aprovadas, extrapolam o território já definido, pelo que justificam a criação da ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA, evitando a sua exclusão nos co-financiamentos contratados no âmbito do PEDU. De referir que essas intervenções no espaço e equipamentos públicos tem a sua viabilidade económica sustentada em financiamentos condicionados à sua localização em áreas de reabilitação urbana (exemplo: CENTRO 2020 ou IFRRU 2020), pelo que a presente delimitação permite, também, ir de encontro à estratégia do atual quadro comunitário.



Figura 4 – Imagens da Sinalética do Centro Urbano de Coimbra (PARU) | Fonte: CMC





### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Prevê-se que esta proposta, integradora nos seus princípios de reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Coimbra, possa vir a sustentar um eventual alargamento do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), designadamente, na operacionalização dos instrumentos de planeamento que suportam as prioridades de investimento, a saber:

- Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS);
- Plano de ação de regeneração urbana (PARU).

Outro aspeto essencial prende-se com a alavancagem do investimento privado na reabilitação da zona proposta, dado o conjunto de benefícios fiscais e incentivos municipais associados e à eficácia do modelo de gestão municipal já implementado, que passará a estar disponível também para esta nova ARU. Por último, não menos importante, a delimitação da ARU COIMBRA-UNIVERSIDADE / SEREIA como já anteriormente referido, permitirá o acesso (a entidades públicas e privadas) ao IFRRU 2020, instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos de reabilitação urbana, cuja condição territorial é o edifício / prédio estar localizado em área de reabilitação urbana.

## 5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA UNIVERSIDADE/SEREIA



PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU COIMBRA-UNIVERSIDADE/SEREIA

— limite da Área de Intervenção

Figura 5 – Imagem dos limites propostos para a ARU COIMBRA-UNIVERSIDADE / SEREIA

A ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA (Figura 10), como já anteriormente referido, integra a área histórica dos antigos colégios da Universidade de Coimbra, cuja malha urbana original sofreu uma alteração significativa com a intervenção do Estado Novo, nos anos 40, para expansão do polo universitário e onde se localiza atualmente o Polo I (Figura 11). Esta é talvez a zona mais monumental da cidade, quer pela existência de alguns dos edifícios mais imponentes dos primórdios da cidade, quer pela sua localização de destaque no cimo da colina. A estrutura formal desta área resultou numa tipologia urbana completamente distinta da restante área intramuros. Situada numa zona "aplana" da Alta, apresenta uma malha regular, com quarteirões de dimensão monumental, arruamentos largos e uma grande percentagem de áreas não edificadas, tanto de espaço público como de espaço privado. Nesta área localizam-se a maioria dos edifícios que fazem parte do conjunto inscrito como Património Mundial, tendo na fase de candidatura sido elaborado um processo exaustivo de levantamento e análise urbanística, que por questões de síntese do presente documento não será transposto, fazendo, no entanto, parte integrante do mesmo, encontrando-se disponível para consulta em: [http://www.uc.pt/unesco\\_old/dossie](http://www.uc.pt/unesco_old/dossie).



Figura 6 – Património Mundial: Universidade de Coimbra Alta | Fonte: UC

A delimitação proposta integra, também, a zona de expansão oitocentista da cidade. O novo planeamento encarava a cidade como lugar expectante e imprevisível, onde o traçado da infraestrutura suportava a liberalização das arquiteturas, sem impor limites de tempo ao seu desenvolvimento. Conjugava, então, os vários interesses: a iniciativa pública lançava as infraestruturas e todo o plano de regulamentação, parcelava o terreno para depois a iniciativa privada, investir e fazer render a(s) sua(s) parcela(s), segundo o regulamento imposto. O plano urbanístico iria estabelecer a obrigatoriedade de construção ao longo dos novos eixos urbanos, definindo os traçados, as parcelas, as transições, os remates dos quarteirões e as alturas dos edifícios construídos. Segundo esta lógica, o traçado e a edificação tomam-se independentes,



sem, no entanto, colidirem com o conjunto final. A morfologia resultante estava deste modo controlada, contribuindo para uma transformação estética e funcional agradável da cidade. Foi neste panorama que nasceu o novo Bairro de Santa Cruz (Figura 12), numa operação de estruturação, expansão e urbanização do território da Quinta de Santa Cruz, resultando a fixação de um novo modelo urbano na cidade de Coimbra: a Avenida.

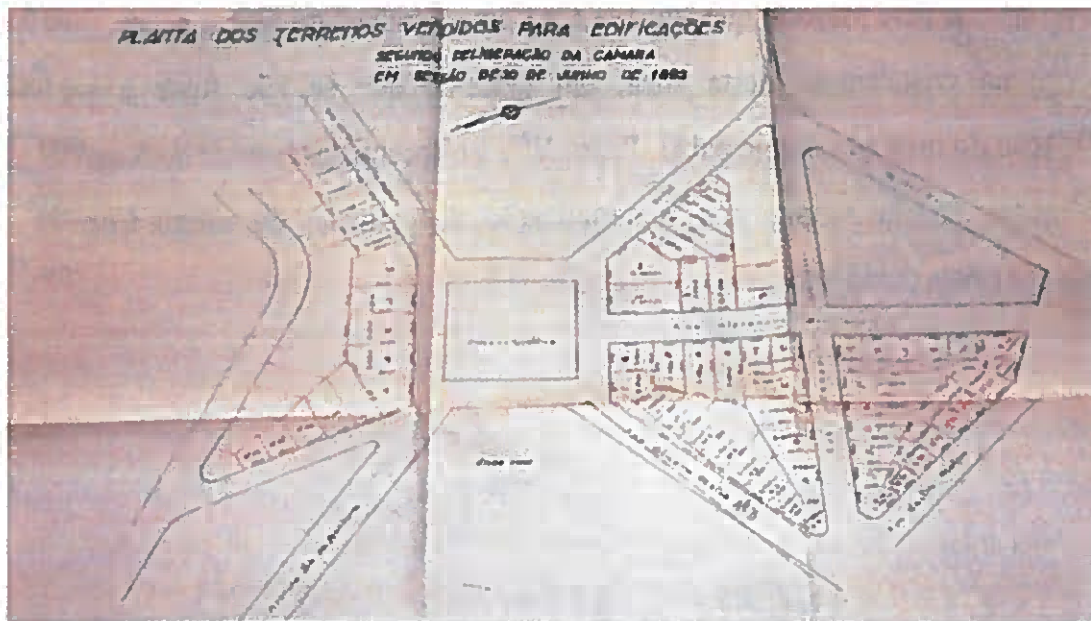


Figura 7 – Planta dos terrenos vendidos para as edificações, segundo deliberação da CMC, em sessão de 30/06/1893 | Fonte: ARAÚJO, Yann Loic Macedo. A Quinta de Santa Cruz. (Contributo Para o Estudo da sua História Contemporânea). Fundação Passos Canavarro. 2002. Original existente no Arquivo Histórico Municipal de Coimbra, diversos, março III, n.º 2.

### 5.1. ENQUADRAMENTO REGIONAL E LOCAL

Banhada pelo rio Mondego, Coimbra possui uma localização estratégica privilegiada no centro do país, entre as duas áreas metropolitanas principais, Lisboa e Porto, numa posição de charneira entre ambas. É sede de um município com 319,41 km<sup>2</sup> de área e cerca de 143 396 habitantes (2011), subdividido em 18 freguesias, e é limitada a norte pelo município de Mealhada, a leste por Penacova, Vila Nova de Poiares e Miranda do Corvo, a sul por Condeixa-a-Nova, a oeste por Montemor-o-Velho e a noroeste por Cantanhede.

O concelho de Coimbra encontra-se inserido no eixo de transporte e acessibilidade transversal ao território nacional, nomeadamente é servido pela autoestrada n.º 1 e pela linha ferroviária do Norte. Estas infraestruturas de transporte permitem a articulação de Coimbra para norte com distritos como Aveiro, Porto e Braga, e para sul com os distritos de Leiria, Santarém e Lisboa. Integra a unidade de paisagem de Coimbra e Baixo Mondego, que se estende ao longo de todo o vale do Mondego, desde a Figueira da Foz até à cidade de Coimbra.



### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

---

A inclusão da cidade de Coimbra naquela unidade de paisagem expressa a forte relação entre a cidade e toda a paisagem do Mondego para jusante. Desde a sua foz até à cidade de Coimbra, o vale é pronunciadamente aberto, criando uma extensa superfície aluvionar. Quando o rio atravessa a cidade de Coimbra, as encostas sobranceiras aproximam-se do leito e as suas margens planas reduzem a amplitude. Só aqui, sobre as encostas, foi possível instalar uma urbe tão próxima do rio, permitindo à cidade “gozar” uma estreita relação com o plano de água. Em Coimbra, o Mondego conserva as suas margens praticamente não edificadas, à exceção da Baixa Rio. O rio configura, desde sempre, um sistema estruturante de toda a cidade, tendo vindo a protagonizar, nas últimas décadas, uma função fundamental no domínio do recreio e desportos náuticos. Situada num sistema urbano multipolar da zona Centro da NUT, que engloba também as áreas urbanas de Aveiro, Viseu e Leiria, Coimbra possui a posição central, polarizando diretamente os centros urbanos de Figueira da Foz, Montemor-o-Velho, Cantanhede, Mira, Mealhada, Penacova, Lousã, Miranda do Corvo e Condeixa-a-Nova, e destacando-se como uma referência patrimonial e como pólo fundamental na produção de conhecimento e desenvolvimento de novas tecnologias, designadamente nas áreas da saúde, habitat, robótica e tecnologias de informação e comunicação. Para além disso possui também uma forte concentração de serviços, quer de carácter público, quer privado de apoio às empresas.

Em termos menos diretos exerce ainda a sua influência de âmbito regional a uma vasta área do centro do país, designadamente no Pinhal Litoral e no Pinhal Interior. A cidade constitui a maior aglomeração urbana e funcional da região, estabelecendo eixos de contiguidade urbana ao longo do IP1, para norte e para sul, respetivamente nas direções de Mealhada e Condeixa e ainda para poente em direção à autoestrada A1. Menos intensa, mais pontual, mas também significativa, é a extensão para nascente em direção a Penacova, Miranda do Corvo e Lousã. Em termos de evolução da população, o concelho de Coimbra regista, na década de 2001-2011, uma ligeira retração, acompanhando a tendência evolutiva verificada na maioria dos municípios do Continente exteriores às áreas diretas de influência das metrópoles de Lisboa e Porto e ainda do Algarve. Curioso e significativo, é o facto de Coimbra desenvolver um anel em torno dos limites concelhios (20-30 Km ao centro da cidade) atrativo em termos populacionais no período referido.

Com efeito, quer os municípios de Montemor-o-Velho, Mealhada, Vila Nova de Poiares e Miranda do Corvo, quer mais intensamente Lousã e Condeixa-a-Nova registam crescimentos populacionais nos últimos dez anos. O fenómeno referido indicia um efeito de metropolização desenvolvido recentemente pela cidade e que atinge uma dimensão territorial significativa. A evolução da população na área urbana de Coimbra não se pode medir só pelo que sucede no interior dos seus limites concelhios, mas sim num território mais vasto e que corresponde genericamente à bacia de emprego gerada pela cidade, atualmente, com uma “forte” atração turística e de dinâmica ao nível das transações imobiliárias no Centro Histórico. Consequentemente, verifica-se, pela análise dos Censos, um decréscimo e envelhecimento “aparente” da



população no Centro Histórico, face às restantes freguesias com carácter marcadamente urbano. Aparente porque as cidades de hoje não têm só os habitantes que nela permanecem toda a vida. As cidades de hoje são cidades de passantes, de nómadas, de ocasionais, sejam eles estudantes, turistas ou gente que vive e circula pelo mundo e que usa, sobretudo, os espaços públicos, os equipamentos e ativam a economia.

Este decréscimo populacional "aparente" do Centro Histórico e o acréscimo de turismo introduziu uma nova realidade no setor do retalho, as vendas *online*, que passaram a representar um novo desafio para o comércio tradicional e um sinal aos retalhistas para adaptarem as respetivas estratégias. Como tal não se verificou em tempo útil, constatou-se uma perda de dinamismo económico, decorrente sobretudo da estagnação do comércio tradicional, do conseqüente encerramento de alguns, o que pode e deve ser compensado com novos investimentos públicos e privados com capacidade de atração para "fora".

## 5.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Coimbra surge na história, de forma marcante, no período romano, sendo a herdeira de duas realidades territoriais diversas, a de *Aeminium*, situada onde se eleva hoje a Alta – que na primeira metade do séc. II AC começa a adquirir um papel preponderante na organização do território – e a da mais conhecida e distante Conimbriga, da qual recolherá o nome e as funções principais.

Num contexto de insegurança geral provocada pelas Invasões Bárbaras, que precipitarão a queda do Império Romano do Ocidente, e após a destruição de Conimbriga, o bispo desta cidade migrará para a mais facilmente defensável *Aeminium*, gerando um movimento religioso e institucional que fará da cidade a capital da região, estatuto que conserva até aos nossos dias.

Após dois séculos de relativa estabilidade no seio da monarquia visigótica, as invasões Muçulmanas levaram a que Coimbra voltasse a tempos de instabilidade. Com a chegada dos Mouros à Península Ibérica, na segunda metade do séc. VIII, Coimbra reforça o seu papel estratégico como entreposto comercial, entre o Norte, cristão, e o Sul, convertido ao islão, dinamizado pelo protagonismo da comunidade moçárabe, que deixa a sua marca associada ao nome da freguesia que abrange a parte mais antiga da cidade - Almedina.

Já então Coimbra apresentava uma estrutura urbana, dividida entre a cidade Alta ou Almedina, onde residiam os aristocratas e os clérigos, e a Baixa, mais ligada ao comércio. Sendo definitivamente reconquistada em 1064 por Fernando I Magno de Castela e Leão, Coimbra torna-se sede de um condado que integrará, no século seguinte, o Condado Portucalense, convertendo-se então na sua capital, sucedendo assim a Guimarães. D. Afonso Henriques fará da cidade a capital do seu reino, qualidade que terá até 1255.

É durante os primeiros reinados que o castelo e a cerca de Coimbra sofreram os trabalhos de melhoria e ampliação que fizeram da Alta uma das principais e mais bem defendidas cidades portuguesas, determinando as muralhas a sua área de expansão urbana, complementada por um contraponto, na sua





### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

---

base, constituído pelo Mosteiro de Santa Cruz e as suas dependências, à volta do qual se desenvolveria a Baixa. Na Idade Média, a cidade ocupava uma área calculada em 26 hectares.

A importância religiosa, cultural e económica do Mosteiro de Santa Cruz, assentava no prestígio do seu ensino e no elevado número de domínios que detinha, fazendo deste um pólo de poder permanente, a par do poder real, e um fator de desenvolvimento da cidade.

A qualidade do seu ensino foi atestada ao longo dos séculos com estudantes como, dentre outros, Fernando de Bulhões, que viria a ficar conhecido por Santo António, e Luís Vaz de Camões, sendo reforçada pela manutenção da relação privilegiada com os monarcas portugueses. Com efeito, o Mosteiro de Santa Cruz foi reformado, em 1527, por D. João III, ainda antes do retorno e reforma da própria Universidade, criando-se à sua volta uma primeira rede de colégios destinados a estudantes sustentados pela riqueza das suas rendas.

Suficientemente afastado do rio para não sofrer com as crónicas inundações que condicionaram fortemente a expansão da cidade, o Mosteiro de Santa Cruz foi um elemento fundamental na conformação da cidade. É a partir de Santa Cruz que se traçam as ruas principais da Baixa medieval, e é ele que conforma o seu espaço principal, a Praça 8 de Maio, antigo Largo de Sansão. É também na época medieval que a Coimbra do outro lado do Mondego se desenvolve, tendo como centro o Convento de Santa Clara (a Velha), que virá a acolher a Rainha Santa Isabel de Aragão, que aí mandou construir o seu paço e um hospício.

A reforma de Santa Cruz e do seu pólo escolar, aberto a alunos exteriores – Teologia, Artes e Humanidades, concentradas em dois colégios, S. João Baptista e Santo Agostinho – vai, em parte, antecipar os efeitos do regresso da Universidade, provocando a duplicação da população da cidade e gerando uma dinâmica urbana que será mantida pelo seu estatuto de universidade única a todo o espaço que falava português até ao séc. XIX, com exceção dos dois séculos em que a Universidade jesuíta funcionou em Évora (1559-1759).

Esta situação terá importantes implicações: Coimbra tornou-se o referente universal da língua portuguesa, gerando até hoje um forte sentimento identitário aos seus residentes, permanentes e temporários, sendo aqui que uma parte considerável das elites portuguesas ao longo dos séculos se formou, o que lhe conferiu reputação internacional que mantém a sua atratividade, mas, por outro lado, a cidade passou a estar dependente da Universidade.

A Rua da Sofia, criada por vontade de D. João III para alojar os novos estudantes, teve uma função urbanística estruturante para o crescimento de Coimbra, melhorando o acesso norte à cidade, constantemente posto em causa pelas inundações que afetavam o caminho ao longo do rio que acabava na Portela e geravam uma pressão de tráfego que impedia a Rua Direita de funcionar. A Rua da Sofia

possibilitou ainda um maior controlo económico e sanitário por parte da autoridade real, sendo fechada no extremo pela porta de Santa Margarida, uma torre aduaneira (e de cumprimento de quarentenas).

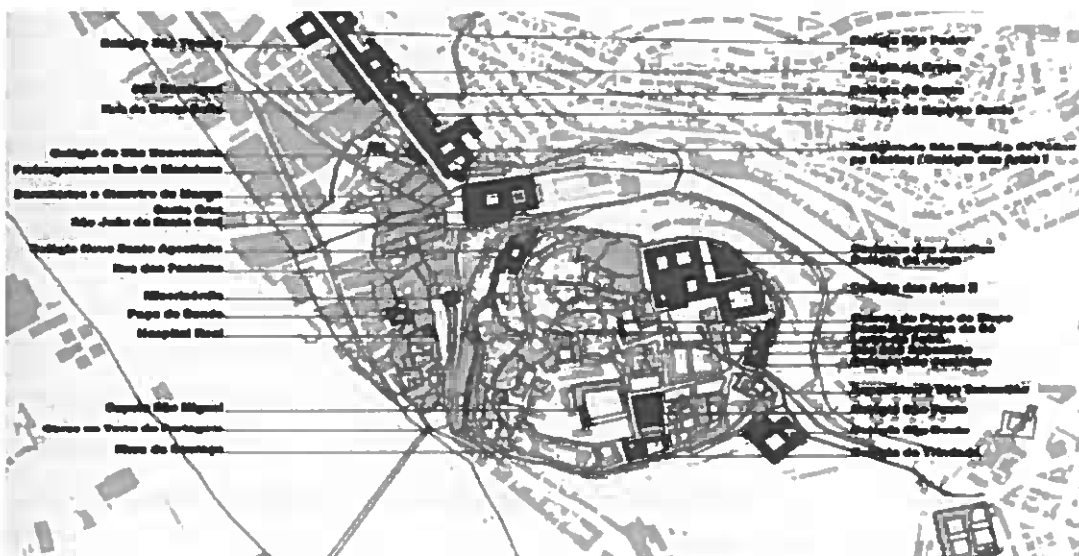


Figura 8 – 'Rua Sofia: Primeiro episódio da reinstalação moderna da Universidade Portuguesa

No entanto, o programa de reorganização da cidade decorrente da vontade régia, do qual a Rua da Sofia fazia parte, não foi suficiente para dispensar a utilização de espaços na Alta de Coimbra, que o sucesso da procura de ensino universitário pelos estudantes obrigou a ocupar.

É assim que, ainda em 1537, o rei determina uma divisão funcional e espacial que acabará por se manter até ao séc. XX: a Universidade/Estudos ocupam a Alta, as zonas residenciais e comerciais principais ficam na Baixa. A cidade tinha então cerca de 44 hectares.

Nos dois séculos seguintes, Coimbra manteve a configuração herdada do séc. XVI, continuando a contar com o interesse e o patronato ativo dos reis de Portugal, como prova a construção da Biblioteca Joanina da Universidade, uma das obras maiores do barroco civil português. A cidade pouco cresceu, para lá do casco tradicional, mantendo-se o limite das velhas muralhas nos quadrantes nascente e sul, espartilhada pelas ordens religiosas, que detinham a propriedade das potenciais áreas de expansão, e receosa do comportamento temperamental do Mondego, que impedia a Baixa de se aproximar demasiado das suas margens.

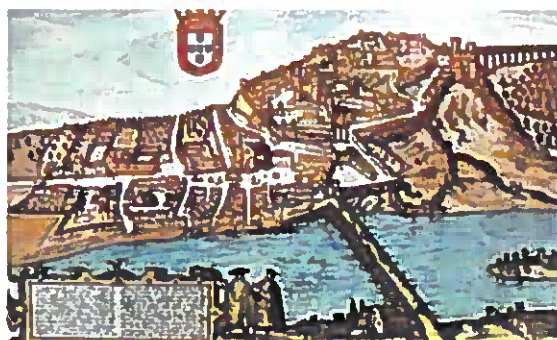


Figura 9 – Vista de Coimbra, Georg Hoefnagel / Hogenberg (1598)

As mudanças maiores chegaram, no entanto, a meio do séc. XVIII. Com o ensino dominado pelos Jesuítas, a extinção da Companhia de Jesus em 1759, com a expulsão dos seus membros pelo Marquês de Pombal, provocou uma necessária reforma da Universidade, assim como mudanças funcionais consideráveis no seu edificado, a primeira das quais foi a transformação da Igreja do Colégio dos Jesuítas em Nova Sé (1772), tendo o património desta congregação religiosa sido nacionalizado, ficando disponíveis grandes extensões de terreno para serem urbanizadas.

A reforma da Universidade, promovida ativamente pelo Marquês de Pombal a partir de 1772, com a criação e instalação de novas Faculdades (Médica, Filosófica) em torno da Sé Nova e a concretização de um amplo programa arquitetónico que as apoiasse, apenas parcialmente cumprido (Teatro Anatómico, Laboratório Químico, Gabinete de Física, Museu de História Natural, Jardim Botânico), reforçou a ligação íntima entre a Universidade e a Alta, expandindo-a, de resto, no sentido oposto à Baixa da cidade.

Coimbra sofreu, como o resto do país, as consequências políticas, sociais e económicas das transformações provocadas em toda a Europa pela Revolução Francesa, das quais as invasões napoleónicas, a independência do Brasil e a guerra civil entre liberais e absolutistas são os momentos mais assinaláveis. A vitória dos Liberais nesta última, com a extinção das ordens religiosas em 1834 e a venda dos bens da igreja, teve um impacto profundo na vida urbana da cidade, ao libertar e colocar no mercado terrenos dos edifícios e as cercas dos mosteiros e colégios, que constituíam obstáculos à expansão urbana.

No entanto, estabilizada a monarquia liberal e enquadrada pelas políticas de fomento promovidas pelo governo central nos anos centrais do séc. XIX, uma preocupação com o “progresso” de Coimbra uniu os responsáveis camarários e uma burguesia empreendedora local para criarem as condições modernas para o desenvolvimento da cidade.

Toda uma série de estruturas e equipamentos foram, assim, criados dos quais se destacam: a rede de iluminação pública em 1856, o cemitério da Conchada em 1860, o mercado municipal na horta de Santa Cruz e a prisão na cerca do antigo colégio de S. Tomás. A ligação à rede ferroviária faz-se em 1864



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

(Coimbra B) com o ramal de ligação à cidade em 1885 (Coimbra A). A melhoria e regularidade do transporte público contribuíram para a necessidade do alargamento da Rua Visconde da Luz (1860) e para a construção das novas pontes metálicas da Portela (1873) e de Coimbra (1875). Também a Câmara Municipal, que esteve, ao longo dos séculos, instalada quer na Alta, quer na Baixa, instalou-se simbolicamente, a partir de 1879, nos novos Paços do Concelho, no local do Mosteiro de Santa Cruz.

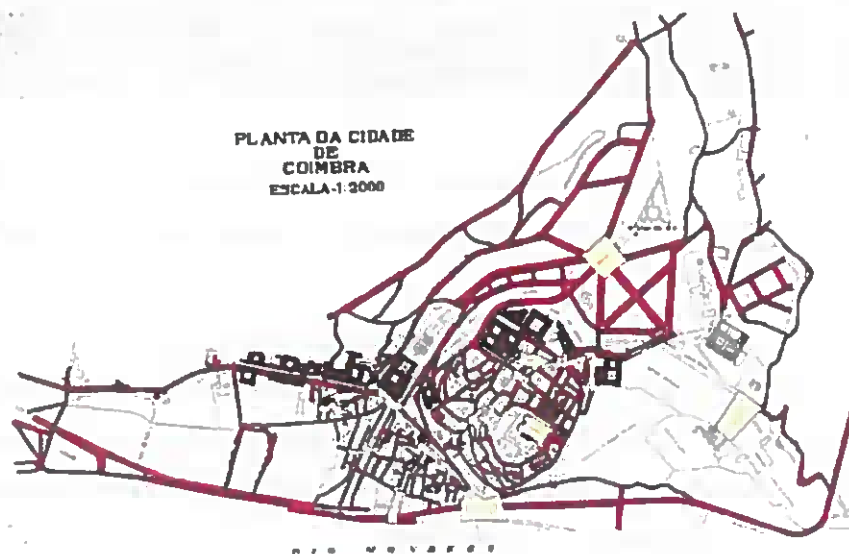


Figura 10 – Planta de Coimbra dos finais do séc. XIX – vias e espaços públicos

A consciência de que cabia ao poder local conduzir a evolução urbana da cidade levou a Câmara Municipal a adquirir os antigos terrenos da Quinta de Santa Cruz (18/01/1885), com cerca de 80 hectares, que ofereciam a possibilidade de urbanizar segundo os mais modernos princípios e exigências. Esta dinâmica urbana, centrada na Avenida Sá da Bandeira, continuou com a construção de equipamentos culturais, sociais e económicos: em 1891 é inaugurada a Estação dos Bombeiros; inaugura-se o Teatro Circo (Teatro Avenida), em 1892; a escola central do edifício primário projetada em 1905 e inaugurada em 1910, da autoria do Arq.º Adães Bermudes; em 1908, o pavilhão de peixe do mercado e um novo matadouro no limite urbano, em Montes Claros.

Após uma época de estagnação urbana e demográfica, Coimbra recupera o esplendor perdido, libertando-se da malha quinhentista e rompendo os seus limites tradicionais. Com o caminho-de-ferro, Coimbra entra na "modernidade". Adquire grande importância como nó de comunicações, reforçando o seu posicionamento no panorama nacional, o que leva ao estabelecimento de novas dinâmicas associadas ao comércio e à indústria.





## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana



Figura 11 – Vista de Coimbra, Pinho Marques (séc. XIX)

O caráter "bipolar" da cidade mantém-se, associando uma diferenciação funcional à dualidade morfológica. A Alta gravita, em torno da Universidade, o paço episcopal e as instalações escolares, e a Baixa mantém as principais atividades económicas.

As atenções centram-se na resolução de um dos problemas crónicos de Coimbra, as cheias do Mondego. Procede-se então à construção de aterros destinados a controlá-las e a reforçar a salubridade, possibilitando a ampliação do Largo da Portagem, bem como o enquadramento da nova estação com uma avenida marginal (a Avenida Emidio Navarro) e a criação de parque urbano à beira-rio, correspondendo este último às novas necessidades/modas da vida urbana.

A expansão da cidade no fim do séc. XIX faz-se ainda nas zonas marginais do rio, sendo esta informal: ao longo da estrada da Beira até à Portela e em Santa Clara, na margem sul. O séc. XIX vê Coimbra perder o monopólio do ensino superior, com a criação das politécnicas de Lisboa e Porto, bem como das escolas de medicina e desenho industrial nestas cidades. Este facto privará a cidade do ensino de carácter técnico, essencial ao progresso material que irá caracterizar o séc. XX, marcando, também, uma rutura com a associação tradicional entre a Universidade e as elites (agora cada vez mais técnicas) do país.

No século XX a expansão da cidade tem uma expressão significativa, estendendo-se pelas áreas periféricas. A meio do século, com o Estado Novo, a Alta sofre uma remodelação urbana profunda ficando totalmente consagrada à nova Cidade Universitária e aos seus edifícios monumentais (as alternativas tinham sido o planalto de Montes Claros e a vertente de Santa Clara, a norte do convento novo, do outro lado do rio). Inicialmente poupando uma parte da Alta e os seus edifícios mais notáveis, sendo que a partir de 1942 o novo projeto contempla a construção das Faculdades de Ciências, Letras, Medicina e da Biblioteca Geral, com todos os seus edifícios e serviços afins. Colégios (S. Boaventura, S. João Evangelista, Lóios) e igrejas (S. Pedro, S. Bento) são destruídos, a par de todos os edifícios residenciais.

Simultaneamente surge o Bairro Norton de Matos, na perspetiva de realojar os residentes da Alta, em moradias familiares de recursos médios, dando origem à expansão organizada para sul. Coimbra tem,





'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

nesses anos, valores recordes de construção de habitação, necessária para o realojamento de todos os habitantes da Alta destruída, que leva consigo os nomes das ruas.

A nova Cidade Universitária não solucionava, no entanto, os problemas do resto da cidade, acelerando mesmo a vontade reformista, pelo que se volta aos planos reguladores: segue-se um novo plano geral, de Antão de Almeida Garrett (1954/59), revendo o mais polémico do Plano de Gröer, e um mais direcionado Plano de Remodelação da Baixa (1956), de Alberto Pessoa, que propõe a demolição de todo o edificado a poente da Rua da Sofia, que resultaria, na prática, na destruição de toda a Baixa.

A estes seguem-se o Plano Costa Lobo, em 1970, e outros planos parciais que acompanharam as tendências do desenvolvimento da cidade no fim do séc. XX: a sua expansão em todas as direções, incluindo a da margem esquerda e da Universidade (Plano de Pormenor do Polo II), contribuindo para um esvaziamento progressivo da Baixa, com consequências visíveis no comércio e serviços, para o desmantelamento de parte das indústrias e serviços localizados na zona marginal ao longo do ramal ferroviário e para a diminuição da importância da ligação da estação central a Coimbra B, resultando esta numa procura crescente de acesso ao centro da cidade pela rede viária com a consequente "pressão" exercida pelo automóvel sobre a sua malha tradicional.

Contudo, o grande crescimento de Coimbra dá-se no pós-25 de Abril de 1974, com novas urbanizações e edificações isoladas ao longo da malha viária. O tecido urbano resultante caracteriza-se pela dispersão, arrastando consigo problemas de mobilidade.

A descentralização da Universidade de Coimbra, com a criação de dois novos pólos de ensino na coroa envolvente da cidade – o Pólo de Medicina (Plano de Pormenor do Pólo III da Universidade de Coimbra) e o Pólo Científico (Plano de Pormenor do Pólo II da Universidade de Coimbra) – provoca novas transformações urbanísticas significativas, de organização e dinâmica da cidade.

Mais recentemente, com a estabilização definitiva do Mondego, após implementação de importantes obras hidráulicas para controlo das cheias e aproveitamento dos recursos associados ao rio, surge a oportunidade de fazer a requalificação de parte da frente ribeirinha, tendo, no âmbito de um Programa Polis, sido criado o Parque Verde do Mondego, que acabou por concretizar alguns dos conceitos desenvolvidos no Plano Costa Lobo: a interligação entre o Parque da Cidade e as margens do Mondego; a criação de espaços de repouso e lazer; a construção da ponte pedonal. Muito mais há a fazer para voltar a vivência da cidade para o rio, que depois da realização de vários estudos, acabou por ser (re)afirmado estrategicamente na ARU Coimbra Rio.

### 5.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Na figura 18 representa o estado de conservação do edificado da área de intervenção proposta, conforme levantamento elaborado em junho do corrente ano, por análise visual.



PLANTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO







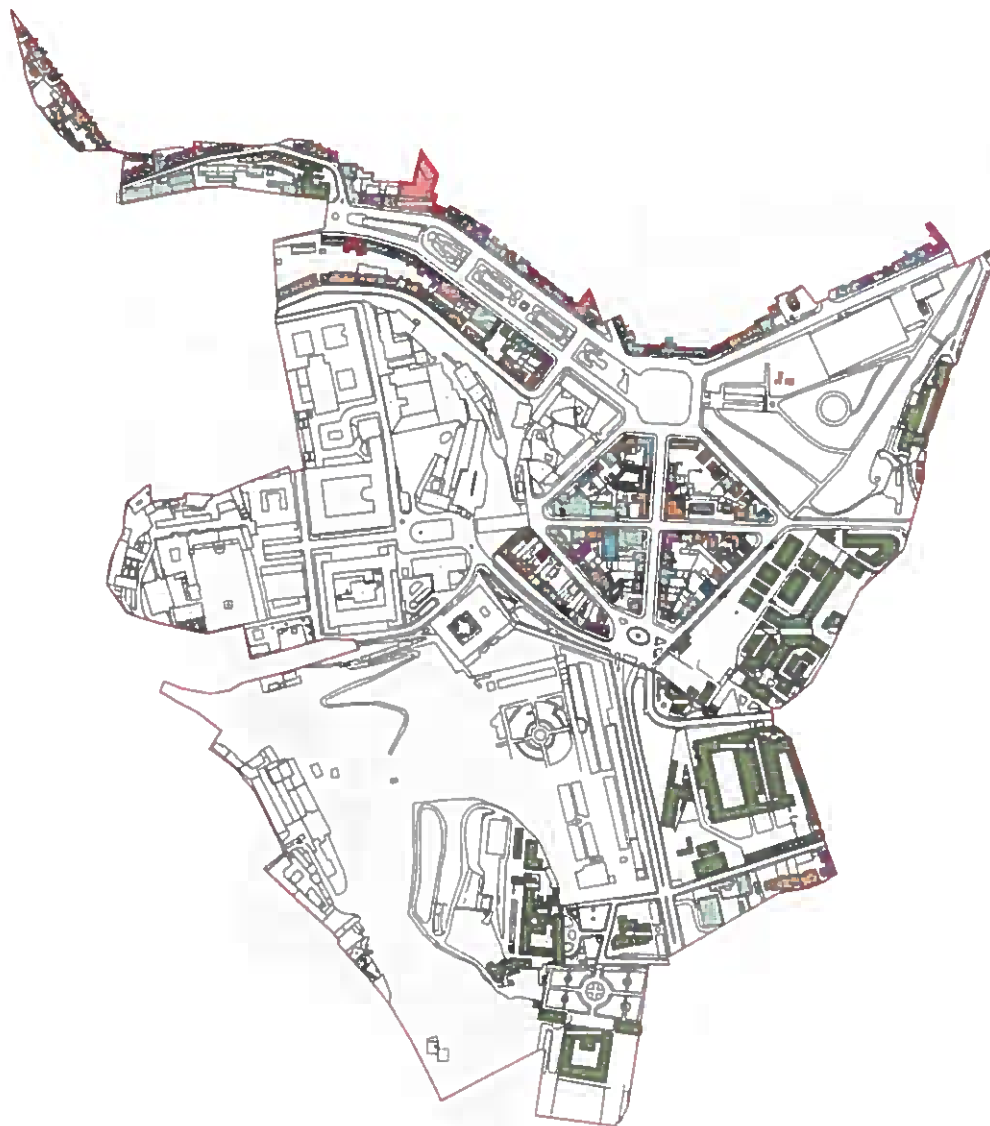
	limite da Área de Intervenção		mau
	bom		ruína
	razoável		em obras

Figura 12 – Estado de conservação do edificado (2018) na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA

#### 5.4. CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

A figura 19 apresenta a caracterização funcional da área de intervenção proposta, conforme levantamento elaborado em junho do corrente ano, por análise visual.



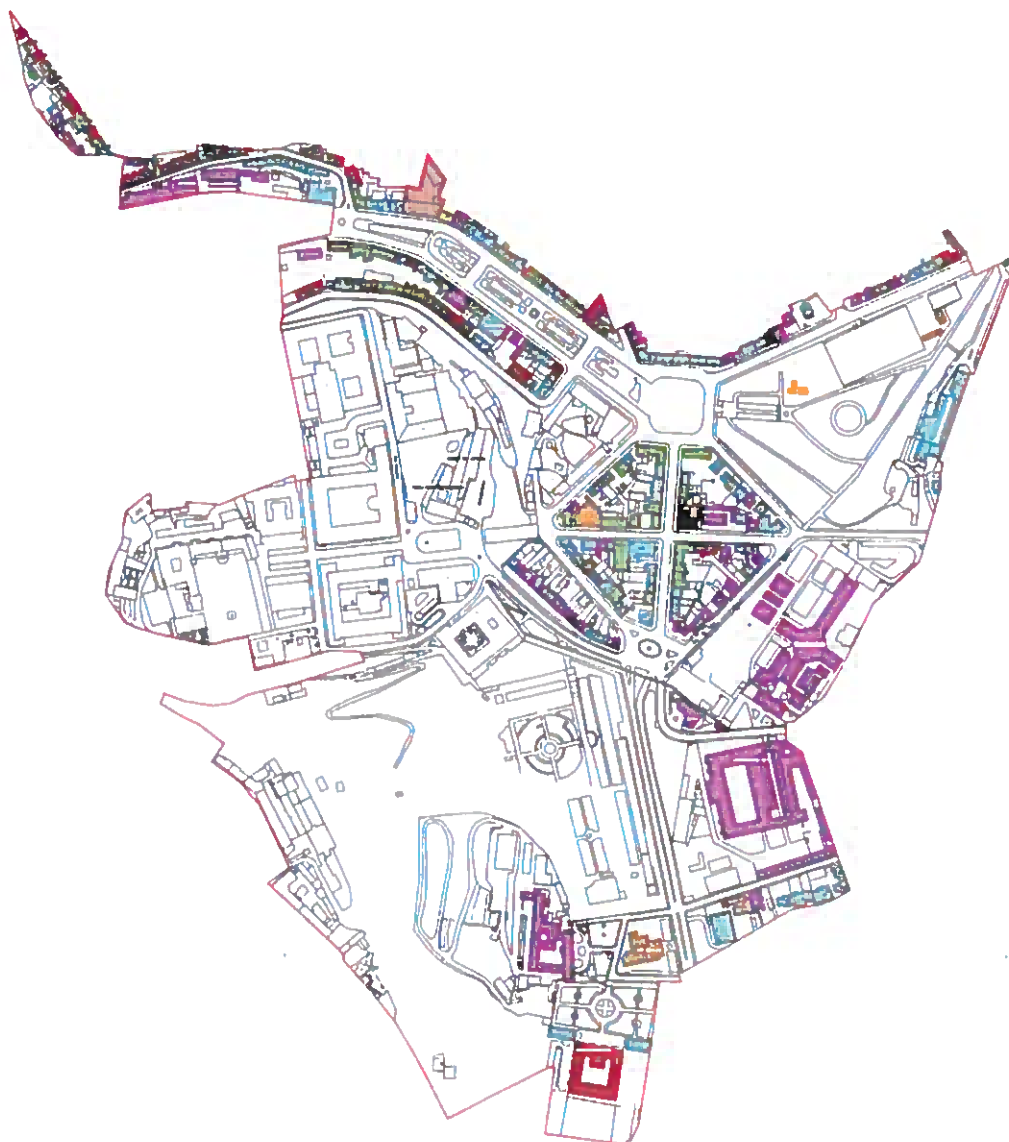
PLANTA DE CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL DO EDIFICADO

limite da Área de intervenção	habitação, serviços e restauração	serviços
habitação	comércio e restauração	comércio e serviços
habitação e comércio	comércio, restauração e bebidas	repúblicas e residências universitárias
habitação, comércio e serviços	hotelaria	equipamentos
habitação, comércio e restauração	hotelaria e restauração	terreno para construção
habitação e serviços	restauração e bebidas	devoluto
habitação e restauração	serviços e restauração	

Figura 13 – Caracterização funcional (2018) na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA

### 5.5. NÚMERO DE PISOS

A figura 20 refere-se à análise ao número de pisos da área de intervenção proposta, conforme levantamento elaborado em junho do corrente ano, por análise visual.



PLANTA DO NÚMERO DE PISOS

	limite da Área de Intervenção		5 pisos		10 pisos
	1 piso		6 pisos		11 pisos
	2 pisos		7 pisos		12 pisos
	3 pisos		8 pisos		
	4 pisos		9 pisos		

Figura 14 – N.º de pisos do edificado (2018) na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA





## 5.6. PATRIMÓNIO EDIFICADO

Coimbra, enquanto pólo de referência do ensino, da língua e da cultura portuguesa, detém um património edificado único, consolidado ao longo dos séculos. No Quadro 2 identificam-se e seguidamente caracterizam-se os elementos arquitetónicos de inegável valor, classificados, em vias de classificação e inscritos como Património Mundial da UNESCO, localizados na presente ARU.

QUADRO 2 - Listagem de património classificado localizado na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA

Classificação	Património
Património Mundial	Universidade de Coimbra – Alta e Sofia
Monumento Nacional	Aqueduto de São Sebastião
	Universidade de Coimbra – Alta e Sofia
	Conjunto de Edifícios da AAC e Jardins, Teatro Académico de Gil Vicente (TAGV) e Cantinas da UC
Imóveis e Monumentos de Interesse Público	Seminário Maior de Coimbra, incluindo os três edifícios, os jardins e os muros envolventes
	Edifício sede do Círculo de Artes Plásticas de Coimbra (CAPC)
	Escola Secundária José Falcão (ZEP)
	Jardim Botânico da Universidade de Coimbra, incluindo a respetiva cerca
	Parque de Santa Cruz / Jardim da Sereia



Figura 15 – Imagem do complexo da Associação Académica de Coimbra, em 1963

Figuras 22 a 30 - Quadros sinópticos do património edificado classificado localizado na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA


Universidade de Coimbra - Alta e Sofia		
	<p><b>Classificação</b></p> <p><b>Património Mundial/Monumento Nacional</b></p>	<p>Inscrita na lista de Património Mundial da UNESCO, em 22 de junho de 2013 e, nos termos previstos no n.º 7 do artigo 15.º da lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, LBP, como Monumento Nacional (Aviso n.º 14917/2013, DR, 2.ª Série, n.º 236, 05-12-2013).</p>
<p><b>Apontamento histórico</b></p>	<p>A sua história remonta ao século seguinte ao da fundação da nação portuguesa, dado que foi criada a 1 de março de 1290, quando o Rei D. Dinis I assinou em Leiria o documento <i>Scientiæ thesaurus mirabilis</i>, criando a universidade, o qual foi intermediado e confirmado pelo Papa. Fixada definitivamente em Coimbra em 1537, altura em que se manda abrir a Rua da Sofia para aí instalar colégios universitários, sete anos depois todas as suas faculdades se instalam no antigo Paço Real da Alcáçova (denominado Paço das Escolas após a sua aquisição pela Universidade de Coimbra em 1597).</p>	

Figura 16 – Universidade de Coimbra – Alta e Sofia


Aquaduto de São Sebastião		
	<p><b>Classificação</b></p> <p><b>Monumento Nacional</b></p>	<p>MN – Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910</p>
<p><b>Apontamento histórico</b></p>	<p>O atual aqueduto é obra do final do século XVI, sob o reinado de Sebastião de Portugal, com traça do arquiteto e engenheiro militar e civil, italiano, Filippo Terzi. Aproveitando o percurso e possivelmente os restos do antigo aqueduto, ligava os morros onde se situavam o mosteiro de Santana e o Castelo de Coimbra, vencendo uma depressão em vinte e um arcos.</p> <p>O Arco de Honra é de cantaria de pedra, e no seu topo destaca-se um conjunto de duas esculturas representando, do lado Norte São Roque, e do lado Sul São Sebastião.</p>	

Figura 17 – Aqueduto de São Sebastião



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


Conjunto de Edifícios da AAC e Jardins, TAGV e Cantinas da UC			
	<b>Classificação</b>	<b>Imóvel de Interesse Público</b>	IIP – Portaria n.º 78/2010, DR, 2ª Série, n.º 15, de 22-01-2010
<b>Apontamento histórico</b>	<p>O local escolhido pela Universidade para as instalações da sua Associação Académica (composto pelas cantinas, ginásio, teatro, salas de ensaio e projeções) era um espaço nobre, o único situado a cota baixa, no contexto da Cidade Universitária. A articulação de vários corpos e de várias escalas, bem como a utilização subtil de diversas linguagens contaminam qualificadosamente a expressão de «estilo internacional». Foi marcante o seu impacto na cidade do início dos anos 60, ainda não refeita da destruição da Alta, avessa a tudo o que fosse novo e desconfiada de tudo o que transpirasse modernidade.</p>		

Figura 18 – Conjunto de edifícios da AAC e Jardins, TAGV e Cantinas da UC

Corpo Principal da Antiga Cadeia Penitenciária de Coimbra			
	<b>Classificação</b>	<b>Monumento de Interesse Público</b>	MIP – Portaria n.º 224/2011, publicada no DR, 2ª Série, n.º 12, de 18-01-2011
<b>Apontamento histórico</b>	<p>Localizada no Bairro de Sant'Ana, designação que lhe advém do antigo convento com a mesma invocação, a Cadeia Penitenciária de Coimbra foi construída entre 1876 e 1901, ano em que entraram no estabelecimento os primeiros dez reclusos, sendo que, em 1902, e uma vez concluídos os trabalhos, o edifício estava apto a receber mais oitenta presos. Este conjunto arquitetónico, fortemente murado, compreende o Estabelecimento Prisional Central e o Regional (em pavilhões pré-fabricados de 1997), para além das torres de vigilância colocadas em locais estratégicos. O primeiro é composto por nove edifícios destinados às instalações do diretor, do chefe dos guardas entre outros de cariz administrativo. Destaca-se, no entanto, o edifício central, construído segundo o modelo denominado de Filadélfia, que consiste numa planta radial, que permite visualizar, a partir de um ponto de observação, tudo o que acontece no interior da penitenciária.</p>		

Figura 19 – Corpo Principal da Antiga Cadeia Penitenciária de Coimbra


Edifício sede do Circulo de Artes Plásticas de Coimbra (CAPC)			
	<b>Classificação</b>	<b>Monumento de Interesse Público</b>	MIP – Portaria n.º 266/2016, DR, 2ª Série, n.º 181, de 20-09-2016
<b>Apontamento histórico</b>	<p>O Edifício-sede do Circulo de Artes Plásticas de Coimbra foi construído na década de 30 do século XX, integrado num conjunto de prédios de habitação. A casa, que pertence à família Quadros, está arrendada ao CAPC desde 1960. Esta instituição foi fundada em 1958 por um grupo de estudantes da academia coimbrã, sendo considerada a mais antiga organização portuguesa dedicada à promoção da arte contemporânea.</p>		

Figura 20 – Edifício se do Circulo de Artes Plásticas de Coimbra (CAPC)


Jardim Botânico da Universidade de Coimbra, incluindo a respetiva cerca		
	Classificação	Imóvel de Interesse Público
	IIP – Decreto n.º 2/96, DR, 1.ª Série-B, n.º 56, de 06-03-1996	
Apontamento histórico	<p>O Jardim Botânico da Universidade de Coimbra, fundado em 1772 por iniciativa do Marquês de Pombal, estende-se por mais de 13 ha em terrenos que na sua maior parte foram doados pelos frades Beneditinos. O século XVIII é marcado por uma revolução de mentalidades e por grandes avanços na ciência, nomeadamente no campo da Medicina. Assim, o Jardim Botânico de Coimbra foi criado com o objetivo de complementar o estudo da História Natural e da Medicina. Tendo tido como primeiro responsável Domingos Vandelli destaca-se, a partir de 1791, o papel desempenhado pelo naturalista e botânico Avelar Brotero com várias publicações científicas, entre as quais a primeira Flora Lusitana (1804). Este investigador português deu início à primeira escola prática de Botânica.</p>	

Figura 26 – Jardim Botânico da Universidade de Coimbra, incluindo a respetiva cerca


Parque de Santa Cruz / Jardim da Sereia		
	Classificação	Imóvel de Interesse Público
	IIP – Decreto n.º 251/70, DG, 1.ª Série, n.º 129, de 03-06-1970	
Apontamento histórico	<p>Obra idealizada e construída no tempo de D. João V, o parque da Quinta de Santa Cruz (hoje conhecido como Jardim da Sereia) deve-se a Frei Gaspar da Encarnação, ministro que, entre 1723 e 1752, reformou o Convento de Santa Cruz. A entrada do Jardim da Sereia é coroada por três estátuas representando a Fé, a Caridade e a Esperança. A influência do barroco francês manifesta-se nas alamedas debruadas a loureiros, bem como nos lagos, tanques, canteiros e elementos decorativos, como os painéis de azulejos e a estatuária. No corpo central destaca-se uma escultura da Virgem, enquadrada por duas alas com repuxos. Merecem ainda atenção especial a Fonte da Nogueira, construída à base de solidificações calcárias extraídas de grutas naturais dos arredores da cidade e o recinto para o jogo da Péla.</p>	

Figura 27 – Parque de Santa Cruz/Jardim da Sereia





'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

	Seminário Maior de Coimbra, incluindo os três edifícios, os jardins e os muros envolventes	
	Classificação	Monumento Nacional MN - Decreto n.º 9/2021, DR, 1.ª série, n.º 109, de 7-06-2021
Apontamento histórico	As obras de construção do Seminário Maior tiveram início no ano de 1748. Os edifícios são precedidos por um jardim de aparato, traçado no século XX, mas de estilo barroco. A fachada é formada por cinco corpos, sendo o central correspondente ao corpo da igreja original. O templo é de pequenas dimensões, mas de grande nível, tanto pela sua arquitetura como pela sua decoração.	

Figura 28 – Seminário Maior de Coimbra, incluindo os três edifícios, os jardins e os muros envolventes

### 5.7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS VIAS E ESPAÇO PÚBLICO

De forma a aferir as diretrizes e prioridades de intervenção, procedeu-se a um levantamento e análise do estado de conservação das principais vias localizadas na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA, tendo em consideração a sua organização funcional, pavimento e mobiliário urbano, associados à dimensão histórico-cultural e conseqüente importância para a identidade e autoestima coletivas. O Quadro 3 resume os critérios adotados.

QUADRO 3 - Critérios de análise do estado de conservação das vias e espaço público localizadas na ARU COIMBRA- UNIVERSIDADE/SEREIA	
Critério	Definição
Organização Funcional	Avaliação da coerência, sociabilidade, estruturação, organização, eficácia e segurança do espaço público, no sentido de facilitar a sua leitura por parte da população, permitindo perceber e referenciar os diversos espaços que o compõem e favorecer a relação utilizador/lugar.
Pavimento	Avaliação do estado de conservação, adequabilidade, eficácia e adequação técnicas, estética e arquitetónicas dos pavimentos existentes
Mobiliário Urbano	Avaliação das necessidades em conjugação com o estado de conservação, coerência, organização e eficácia do mobiliário urbano existente, enquanto sistema integrado e relacionado com o uso dos espaço público e das ações urbanas e que deve seguir a evolução sociocultural, morfológica e paisagística da cidade.

*Handwritten signature and number 2*

Do trabalho de campo efetuado e respetiva análise, obtiveram-se resumidamente, os seguintes resultados:

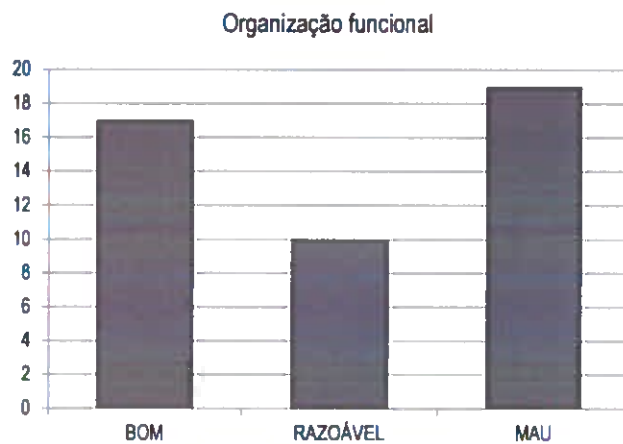


Figura 29 – Gráfico da análise à organização funcional das vias localizadas na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA

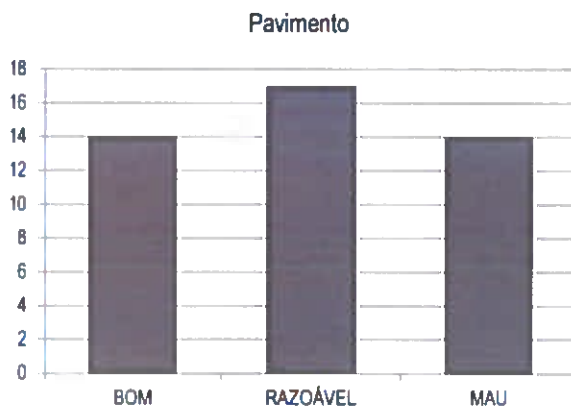


Figura 30 – Gráfico de análise ao estado do pavimento das vias localizadas na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA

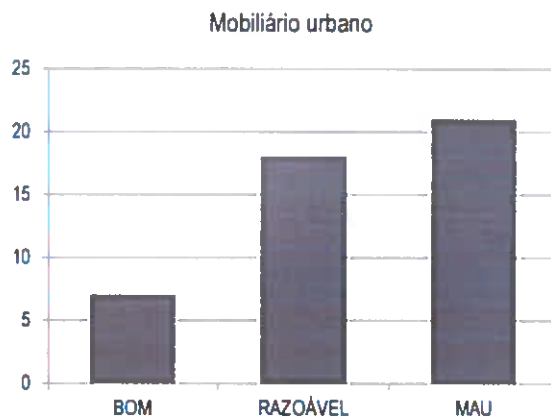


Figura 31 – Gráfico de análise ao mobiliário urbano das vias localizadas na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA

'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Figuras 32 a 77 - Identificação das principais ruas, travessas e largos, localizados na ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA com indicação do estado de conservação, apontamento histórico e toponímia.


Rua Alexandre Herculano			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Em 1888 e 89 tomaram-se deliberações relativas à terraplanagem da Rua n.º 2 da Quinta de Santa Cruz, e deliberou-se promover a expropriação por utilidade pública e urgente de duas pequenas casas encostadas ao Arco de S. Sebastião e ao Jardim Botânico, para se prolongar a Rua n.º 2 do novo Bairro de Santa Cruz e a da Cerca de Tomar. Em 17 de dezembro de 1889 solenizou-se o batizado do Infante D. Manuel, futuro rei D. Manuel II, inaugurando-se diversos arruamentos da quinta de Santa Cruz, entre eles, a referida rua n.º 2, com o nome de Rua Alexandre Herculano. A homenagem da denominação foi prestada ao eminente historiador, romancista e poeta, de seu nome completo Alexandre Herculano de Carvalho e Araújo, natural de Lisboa. Autodidata dos mais notáveis, manteve as melhores relações com a Faculdade de Direito de Coimbra, sendo um dos mais prestigiosos lentes desta faculdade.</p>		

Figura 32 – Rua Alexandre Herculano

Rua Almeida Garrett			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	MAU
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Por deliberação de 17 de dezembro de 1889, solenizou-se o batizado do Infante D. Manuel, futuro rei D. Manuel II, inaugurando alguns arruamentos novos da Quinta de Santa Cruz e, entre eles, a Rua Garrett, estendendo-se, de poente para nascente, da Praça da República até à Rua da Tomar. Todo o lado norte desta rua é tomado pelo Parque de Santa Cruz e a metade superior do lado sul pela cerca da Cadeia Penitenciária. O homenageado, João Batista da Silva Leitão de Almeida Garrett, um dos mais altos valores da nossa literatura e uma das mais destacadas figuras da nossa história política do século XIX, nasceu no Porto em 1799 e faleceu em Lisboa a 9 de dezembro de 1854.</p>		

Figura 33 – Rua Almeida Garrett


Rua do Arco da Traição			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Esta rua teve primitivamente a denominação de Rua de Alvaiázere. Adota o nome de Rua dos Militares por aí se ter construído, no século XVII, o Colégio dos Militares (Os priores-mores das ordens monástico-militares de Santiago da Espada e da S. Bento de Aviz, a Mesa da Consciência e Ordens fundou este colégio em Coimbra, tendo sido lançada a primeira pedra em 15 de julho de 1615). Nos séculos XVII e XVIII tomou-se conhecida por Bairro do ALENTEJO, em razão de ser habitada por estudantes especialmente dessa zona do país. Mais tarde foi denominada Rua Dr. Alberto Costa (7 de maio de 1936), mas logo a 21 do mesmo mês regressa ao topónimo de Rua dos Militares, por se dar o anterior nome a outra artéria da cidade. Nos Anais do Município referentes ao ano de 1942 ainda aparece o topónimo de Rua dos Militares, noticiando um incêndio que aí ocorreu. Não temos informação da data da mudança do topónimo para Rua do Arco da Traição, que hoje aparece.</p>		

Figura 34 – Rua do Arco da Traição


Couraça dos Apóstolos			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Em fortificação dá-se o nome de Couraças aos muros destinados a cobrir ladeiras ou a proteger a comunicação da cidade baixa para a alta. Ficou finalmente com este topónimo por ser a Couraça que confronta com a cerca do Colégio dos Jesuítas. Esta rua, atualmente, situa-se entre a Rua do Colégio Novo (Colégio de Santo Agostinho) e a Rua de S. João (junto ao Museu Nacional Machado de Castro).</p>		

Figura 35 – Couraça dos Apóstolos



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


Rua Augusto Filipe Simões			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	MAU
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Por deliberação da Câmara, de 16 de maio de 1918, passou a denominar-se Rua Augusto Filipe Simões à rua n.º 2 do Penedo da Saudade. As razões da homenagem contêm-se na proposta sobre que recaiu a referida deliberação: "atendendo-se que o Douro Augusto Filipe Simões, lente da Universidade, já falecido, além do professor ilustre, foi um arqueólogo notável que estudou com amor e rara proficiência os antigos monumentos de Coimbra, e tendo-se em vista a circunstância de ele ter vivido durante algum tempo na casa situada na Av. Mamoco e Sousa, em frente da rua n.º 2 do Bairro do Penedo da Saudade". Augusto Filipe Simões, natural de Coimbra, onde nasceu em 18 de junho de 1835 e morreu em 1 de fevereiro de 1884, formou-se em filosofia (1855) e seguidamente em medicina (1860) com grande distinção. Ascendeu ao lugar de lente de medicina assim que acabou o curso, e ascendeu a professor catedrático em 24 de agosto de 1883. Foi ainda um arqueólogo distintíssimo, muito contribuindo para a organização de uma secção de arqueologia no Instituto de Coimbra, estudou com alguma agudeza alguns problemas difíceis dessa e outras especialidades, tendo deixado larga obra publicada, uma parte em livros e outra dispersa por revistas.</p>		

Figura 36 – Rua Augusto Filipe Simões


Rua Camilo Castelo Branco			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	MAU
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>À rua n.º 4 do Bairro do Penedo da Saudade, foi dada a denominação de Rua João das Regras e anos depois a de Rua Camilo Castelo Branco. Por deliberação de 15 de março de 1928, foi dada a denominação de Rua João das Regras à rua n.º 4 do bairro do Penedo da Saudade. Esta rua, que se estende da Alameda Dr. Júlio Henriques à rua Augusto Filipe Simões, tendo todo o lado norte ocupado pelo quartel militar de Santana e quase todo lado sul pela sede do conselho consultivo da ARS. Em 30 de abril de 1942 deliberou a Câmara dar a denominação de Rua Camilo Castelo Branco à Rua João das Regras, transferindo-se o nome do famoso chanceler para a Avenida da Ponte. Mais se deliberou, em junho de 1942, que nas lápides de mármore para esta rua se esculpisse por baixo do nome as palavras: "Romancista – século XIX". Camilo Castelo Branco nasceu em Lisboa, em 16 de março de 1825 e morreu em S. Miguel de Seide em 1 de junho de 1890. Polígrafo notável, evidenciando-se como romancista, dramaturgo, poeta, polemista, biógrafo, bibliógrafo, crítico, cronista, investigador histórico, jornalista e tradutor, foi um novelista e satírico que especialmente se distinguiu entre os primeiros do seu tempo em toda a área peninsular, tendo deixado obra muito extensa e valiosa.</p>		

Figura 37 – Rua Camilo Castelo Branco

'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Calçada do Carmo			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	BOM	BOM	BOM
Apontamento histórico e toponímia	Com origem eventualmente anterior ao século XVI, foi, contudo, a partir dessa cronologia e da criação dos colégios universitários na Rua da Sofia que esta artéria ganhou definição de Azinhaga do Carmo por ladear pelo sul a igreja e a Cerca do Colégio do Carmo (LOUREIRO, 1964: 175). Estende-se, assim, ainda hoje, da Rua da Sofia (a poente) até à Conchada (a nascente), e é constituída por uma íngreme calçada.		

Figura 38 – Calçada do Carmo

Rua Castro Matoso			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	Por deliberação de 17 de dezembro de 1889, foi dada à rua que se dirigia da Rua da Escola Industrial (atualmente Rua Oliveira e Matos) ao Largo de S. Sebastião (atualmente Praça João Paulo II) a denominação de Rua Castro Matoso. O homenageado Francisco Castro Meneses Corte Real Matoso nasceu em Oliveirinha (Aveiro) em 23 de novembro de 1832 e faleceu em 16 de agosto de 1905. Terminados os seus estudos preparatórios em 1848, matriculou-se na Faculdade de Direito, sendo-lhe conferido o grau de bacharel em 1854. Seguindo a carreira de magistratura, ascendeu a Juiz do Supremo Tribunal de Justiça em 1901. Eleito deputado em várias legislaturas, representou o círculo eleitoral de Coimbra de 1887-1894 e de 1897. Em 16 de março de 1898 foi nomeado par do reino.		

Figura 39 – Rua Castro Matoso

Praça D. Dinis			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	MAU	RAZOÁVEL	MAU
Apontamento histórico e toponímia	Desde os primórdios da cidade de Coimbra que este espaço tinha como topónimo Largo do Castelo, sendo referenciado em vários documentos. Era um dos espaços mais conhecidos e movimentados da cidade, dada a importância que ocupava na vida social medieval. Nesta zona mandou o bispo D. Paterno construir algumas casas, em terrenos dados por D. Sesnando (séc. XII). O estabelecimento definitivo da Universidade em Coimbra não podia deixar de provocar grandes alterações no aspeto desta cidade, sendo que à sua volta se construíram grandes colégios. Com as obras de construção dos edifícios universitários (séc. XX) na época do Estado Novo este espaço tonou-se mais amplo, criando um novo efeito visual. Em homenagem ao Rei D. Dinis, fundador da Universidade de Coimbra, foi colocada uma estátua no centro da praça, atribuindo-se então o topónimo de Praça de D. Dinis.		

Figura 40 – Praça D. Dinis



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


Rua Dr. Dias Ferreira				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	Localizada nas imediações da antiga Azinhaga do Camo, a toponímia desta rua, aberta já no século XX, preserva a memória do Doutor Dias Ferreira (1837-1908), Professor da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.			

Figura 41 – Rua Dr. Dias Ferreira


Rua Dr. Guilherme Moreira				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	RAZOÁVEL	BOM
Apontamento histórico e toponímia	O primeiro topónimo conhecido foi o de Rua dos Grilos. O povo denominava os eremitas descalços de grilos, enquanto o outro ramo da mesma família religiosa, os eremitas calçados, eram conhecidos por o nome de Gracianos. Aquele apelido vinha do nome da quinta, perto de Lisboa, onde tinham a sua sede, ou casa-mãe da congregação em Portugal. Pela extinção dos colégios em 1834, e expulsão dos seus colegas, o edifício não ficou abandonado, como sucedeu com tantos outros. Instalou-se aí a autoridade administrativa distrital, que veio depois a chamar-se Governo Civil. A 27-10-1836 transferiu-se este serviço e o edifício foi entregue à Universidade, onde funcionou uma República. O topónimo seguinte foi o de Rua da Pedreira. Aqui existia a pedreira nova, que mais tarde veio a ter outras denominações. Esta pedreira nova ficava abaixo da Alcáçova e acima da muralha. Sensivelmente a meio da linha de ligação desses dois pontos, se construiu mais tarde (o ainda existente) colégio de Santo António da Pedreira, fundado em 1602, tendo sido incorporado na Universidade para gozar dos seus privilégios. Na finta de 1610-13, para a vinda a Portugal de Filipe II, mencionou-se a Rua da Pedreira com 14 moradores. Em 1755, os Ermitas Descalços de Santo Agostinho fundaram aqui um colégio, tendo a respetiva igreja por titular Santa Rita de Cássia. Por deliberação da Câmara de 22-II-1923, a rua obteve o atual nome em homenagem ao referido senhor. O homenageado, nasceu em Milheirós de Poiares, concelho da Feira, em 21-III-1861, doutorando-se em direito na Universidade de Coimbra em 1890. Pouco depois, foi chamado a reger a cadeira, consagrando-se mais tarde ao estudo das instituições do direito civil português, em que verdadeiramente se notabilizou. Foi Provedor da Misericórdia em vários triénios, foi reitor da Universidade de 1913 a 1915 e foi ministro dos negócios eclesiásticos e da justiça no governo da presidência do General Pimenta de Castro (1915). Em 1920 foi um dos fundadores da sociedade Coimbra Editora Lda.			

Figura 42 – Rua Dr. Guilherme Moreira




Largo Dr. José Rodrigues				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	RAZOÁVEL	MAU
Apontamento histórico e toponímia	<p>Por deliberação de 23 de agosto de 1928 deu-se a denominação de Largo Dr. José Rodrigues, não à Rua dos Estudos como pretendia a Junta de Freguesia de Almedina, mas ao Largo de S. João, onde nasceu e morreu o homenageado, o médico José Rodrigues de Oliveira «pelos relevantíssimos serviços que prestou à sociedade enferma». Este largo tinha por limites a Igreja de S. João de Almedina e o Paço Episcopal. Com as obras da cidade universitária ficou um pouco mais pequeno.</p>			

Figura 43 – Largo Dr. José Rodrigues


Alameda Dr. Júlio Henriques				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM	BOM
Apontamento histórico e toponímia	<p>Toda a faixa de terreno, compreendida a poente pelo Jardim Botânico e a Alameda do Seminário (atualmente Jardim Escola João de Deus) e a nascente pelo quartel e a cerca do antigo Mosteiro de Santana, e limitada a norte pelos Arcos do Jardim e a sul pela Rua dos Combatentes da Grande Guerra, toda essa faixa era há muito designada pela Alameda do Jardim Botânico. Em 20 de junho de 1850 deliberou a Câmara que se mandasse fazer uma guarita para o sentinela que fazia serviço na Alameda do Jardim Botânico e, 8 anos depois, a Câmara de Lisboa ofereceu árvores para a Alameda, oferecendo-se o diretor do Jardim Botânico para as mandar plantar. Após este aformoseamento do espaço, muitas foram as deliberações da Câmara relativamente a este espaço: sobre iluminação pública, limpeza, ajardinamento e arborização, cedência de terrenos, alargamento e regularização do espaço, entre outros. Em 30 de maio de 1918 a Câmara Municipal de Coimbra deliberou oficial ao professor Júlio Henriques, congratulando-se pela homenagem que lhe foi prestada na Universidade e resolveu dar o seu nome à Alameda do Jardim Botânico. Júlio Augusto Henriques, mais conhecido por Júlio Henriques, foi um botânico e professor da Universidade de Coimbra, grande impulsionador da introdução dos estudos botânicos em Portugal.</p>			

Figura 44 – Alameda Dr. Júlio Henriques



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Rua dos Estudos				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	RAZOÁVEL	MAU
Apontamento histórico e toponímia	<p>Rua aberta aquando da construção dos edifícios universitários (séc. XX) na época do Estado Novo. Estamos perante uma pequena artéria que vai do Largo Marquês de Pombal ao Largo de D. Dinis, sendo ladeada pela Faculdade de Medicina e o Colégio de S. Jerónimo.</p>			

Figura 45 – Rua dos Estudos

Largo da Feira				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	<p>Entre as mais remotas referências documentais da feira desta cidade conta-se que um dia por semana, ordenada por D. Afonso III, se deveria realizar no local que os do concelho determinassem, não continuando mais a realizar-se nas casas de Almedina (carta régia de 7 de maio de 1273, confirmada por D. Manuel e D. João III). Em outubro de 1358, determinou o Infante D. Pedro que os alvazis obrigassem os mercadores de géneros que vinham de fora a ir vendê-los ao bairro escolar. Uma das regalias com que D. João III contemplou a Universidade foi a instituição de uma feira franca, dentro dos muros de Almedina, no coração do burgo académico, a qual ficou conhecida por Feira dos Estudantes. De tal maneira se enraizou nos costumes locais, que esta feira chegou ao século XX. A partir de então, designou-se este espaço como Largo da Feira. Por deliberação do Senado Municipal, de 4 de novembro de 1914, foi dada ao Largo da Feira a denominação de Praça de Louvain, em homenagem à cidade belga de Louvain, mártir da guerra de 1914. A 11 de agosto de 1929, por proposta do Vereador Amadeu Ferraz de Carvalho, a Câmara deliberou que se restituísse a esta praça a antiga denominação de Largo da Feira.</p>			

Figura 46 – Largo da Feira


Rua Inácio Duarte			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Diversas são as denominações por que tem passado a via de ligação da Couraça dos Apóstolos com o Largo Marquês de Pombal, acompanhando toda a fachada norte do antigo Colégio de Jesus, Colégio dos Jesuítas ou Museu, como é mais conhecido. A mais antiga denominação que se usou para designar esta via foi talvez a de Travessa do Cemitério Velho, por aquando da transferência do hospital para esta zona da cidade se fazerem os enterramentos nesse terreno, enquanto não se pode utilizar o cemitério da Conchada, inaugurado em 1860. Como Travessa do Museu aparece tratada nas plantas compreendidas em dois livros do antigo lente da Faculdade de Medicina, Reitor da Universidade e diretor dos hospitais, António Augusto da Costa Simões. A denominação de Rua do Cirurgião Inácio anda ligada ao nome de Inácio Rodrigues da Costa, nascido em Coimbra em 26 de abril de 1824. Formou-se na faculdade de medicina em 1848, mas já antes fora nomeado ajudante preparador do teatro anatómico. Acompanhando ao estrangeiro o lente Costa Simões em missão científica, em Bruxelas doutorou-se em medicina, cirurgia e partos e foi um dos primeiros operadores portugueses. Morreu em Coimbra a 19 de abril de 1886. Em 17 de julho de 1959, a Câmara Municipal publicou um edital determinando que, em conformidade com as deliberações de 11 de junho e 9 de julho de 1959, a Rua Cirurgião Inácio passasse a denominar-se Rua Inácio Duarte.</p>		

Figura 47 – Rua Inácio Duarte


Rua da Ilha			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>A origem do seu topónimo advém de o primeiro terço da sua extensão ser formado por um bloco de casas, limitado a nascente pelo Palácio dos Grilos, a sul e a poente pelo Beco da Carqueja e a Norte pelo Largo da Sé Velha. O nome tem o sentido de "o que envolve" ou "ilharga". A rua da Ilha envolvia o flanco ocidental, escarpado, da alcáçova.</p>		

Figura 48 – Rua da Ilha



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


Rua da Infanteria 23			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	BOM	BOM	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Não se encontram dados concretos sobre esta rua até aos anos 60 do século XX. Integrava a antiga estrada de Celas (na planta de Izidoro Emilio Baptista – 1834), surgiu já como Bairro de Santana nas plantas de 1873 e, nas plantas da cidade de 1934, surge já a denominação de Rua da Infanteria 23. Na origem do nome de Bairro de Santana esteve o Convento de Sant'Ana de Coimbra, das Ermitas Descalças, fundado no século XVI. Decretada a extinção das ordens religiosas e após terem sido desamortizados os bens das freiras, o convento continuou a subsistir até à última freira, D. Maria José de Carvalho, sair para o convento das Ursulinas no dia 6 de junho de 1886. Após a sua saída, o edifício e suas pertenças passaram para a posse da Fazenda Nacional a 6 de julho do mesmo ano. A mesma fazenda, por sua vez, cedeu-o ao Ministério da Guerra por despacho de 13 de agosto de 1885, para ser transformado em quartel, de forma a receber "O Regimento de Infanteria número vinte e três alojado em más condições no Quartel da Graça".</p>		

Figura 49 – Rua da Infanteria 23

Rua João de Deus			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Por deliberação camarária de 2 de julho de 1903, deu-se o nome de Rua João de Deus à via de ligação da Rua n.º 9 do Bairro de Santa Cruz (atual Rua Antero de Quental) com a Rua Lourenço Almeida Azevedo. O homenageado, João de Deus Ramos, nasceu em S. Bartolomeu de Messines (Algarve) a 8 de março de 1830 e morreu em Lisboa a 11 de janeiro de 1896. Chegado a Coimbra em 1849 para fazer o curso de direito, teve uma frequência irregularíssima, só concluindo a sua formatura, «que levou 10 anos como a guerra de Troia», no seu próprio dizer, em 1859, ficando ainda depois disso em Coimbra até 1862, entregue às suas ocupações favoritas de poesia e da boémia académica, como insigne poeta lírico que foi.</p>		

Figura 50 – Rua João de Deus


Praça João Paulo II			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	MAU	MAU	MAU
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>João Paulo II foi o 264.º Papa da história religiosa mundial. Com o nome de batismo Karol Józef Wojtyła, (Wadowice, 18/05/1920 – Vaticano 02/04/2005) foi líder mundial da Igreja Católica Apostólica Romana de 16/10/1978 até à data de sua morte. Teve o terceiro maior pontificado documentado da história, reinando por 26 anos, cinco meses e 17 dias. Em 1982, a sua passagem por Portugal iniciou-se a 11 de maio, tendo percorrido o país de Norte a Sul, de Braga a Coimbra, de Lisboa a Vila Viçosa. Visitaria Coimbra no dia 15/05, onde recebeu as insignias da cidade no Estádio Municipal, passando também pela Universidade, onde lhe foi atribuído o grau de Doutor Honoris Causa por todas as Faculdades. A sua visita ficaria assinalada tanto ao nível da toponímia como da arte pública: no primeiro caso, pela atribuição camarária do topónimo "Largo João Paulo II" aos Arcos do Jardim; no segundo caso, com a colocação de uma estátua monumental moldada em bronze, integrada na rotunda do referido largo, de grande expressividade, representando Sua Santidade com indumentária papal, elevando os braços ao alto como se estivesse em aclamação, e mantendo a gramática semelhante a outras obras do escultor e medalhista Cabral Antunes.</p>		

Figura 51 – Praça João Paulo II


Rua José Falcão			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	BOM	RAZOÁVEL	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>No século XVI esta artéria obteve o nome de Rua da Trindade por aí se ter construído o Colégio da Trindade. Teve topónimo de Rua José Falcão a partir de 20/10/1910. José Falcão foi um antigo lente da Faculdade de Matemática, um dos mais prestigiosos representantes da ideia republicana e um dos mais operosos e sinceros propagandistas da época em que viveu. Nasceu no lugar da Pereira, concelho de Miranda do Corvo, a 1/06/1841 e faleceu em 14/01/1893. Doutorou-se a 31/07/1865, foi muitos anos professor da faculdade de matemática e publicou diversos trabalhos, alguns da sua especialidade científica e outros de índole político-social. Viveu no prédio n.º 4, onde Augusto Gonçalves desenhou uma lápide, esculpida pelo canteiro João Machado. Por deliberação da Câmara Municipal, a 30/04/1942 restituiu-se a esta rua a sua antiga denominação (Rua da Trindade). Esse facto deu lugar a perturbações e a que se movessem influências, no sentido de a deixar sem efeito, o que de facto se conseguiu. O filho de José Falcão, Paulo José Falcão, advogado de renome no Porto, não tendo descendentes, resolveu comtemplar em testamento o asilo da infância desvalida, situado nessa rua. Por pressão desta oferta, a rua voltou ao nome do seu pai.</p>		

Figura 52 – Rua José Falcão



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


Rua Larga				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	Rua aberta aquando da construção dos edifícios universitários (séc. XX) na época do Estado Novo. Trata-se de uma pequena artéria, de largura generosa, que liga o Largo de D. Dinis ao Largo da Porta Férrea, sendo ladeada pela Faculdade de Medicina e os Departamentos de Química e Física da Universidade de Coimbra.			

Figura 53 – Rua Larga

Rua Lourenço de Almeida Azevedo				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	MAU	MAU
Apontamento histórico e toponímia	Em 14 de novembro de 1889, a Câmara Municipal de Coimbra deliberou mandar abrir uma rua que partisse do ângulo nordeste da Praça D. Luís (atual Praça da República) e fosse terminar próximo de Celas. Em dezembro do ano seguinte foi aprovada a planta, da autoria do Engenheiro João Teófilo da Costa Góis, que partindo daquela praça iria encontrar a estrada de Celas, junto à Quinta da Rainha. Em 7 de dezembro de 1893, deliberou a Câmara dar-lhe a denominação de Rua Lourenço de Almeida Azevedo, em homenagem ao antigo presidente da Câmara e distinto professor universitário desse nome.			

Figura 54 – Rua Lourenço de Almeida Azevedo


Rua da Manutenção Militar				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	Por deliberação da Câmara Municipal de 2 de julho de 1903, foi dada à rua de ligação da atual Rua de Montarrio à Avenida Sá da Bandeira o nome de Rua da Manutenção Militar, denominação esta provinda do facto de se haver ali construído o edifício da sucursal da Manutenção Militar, com frente para essa rua e para aquela avenida, edifício há anos ampliado e embelezado.			

Figura 55 – Rua da Manutenção Militar

AK



Largo Marquês de Pombal			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Antes de oficialmente lhe ter sido atribuída a denominação de Largo do Marquês de Pombal, teve, de formação popular, a de Largo do Museu. Expulsa a Companhia de Jesus em 1769, o governo cedeu à Universidade o Colégio de Jesus, para onde se transferiram o Hospital Real da Praça do Comércio e alguns serviços escolares, tomando a designação de Museu. O recinto existente a nascente do Museu passou a denominar-se Largo do Museu. Em 12 de abril de 1882, o vice-reitor da Universidade pediu à Câmara Municipal que desse ao Largo do Museu a denominação de Largo do Marquês de Pombal, colocando-se as respetivas lápides por ocasião da celebração do centenário do falecimento do ministro de D. José. A Câmara anuiu, pagando-se aquelas lápides por deliberação de 10 de maio do referido ano.</p>		

Figura 56 – Largo Marquês de Pombal


Rua e Travessa de Montarroio			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Segundo J. Pinto Loureiro (LOUREIRO, 1964: 150), "um dos topónimos da nomenclatura citadina coimbrã mais frequentes nos documentos, e designadamente nos medievais, é sem dúvida o de Montarroio, na variedade das formas que tem revestido, desde Monte Rúbin e Monte Áureo, passando por Monte-Royo e Mont'Arroio, até chegar à forma atualmente usada de Montarroio", provindo tais designações da cor das argilas avermelhadas e dos calcários amarelados que caracterizam os terrenos que contornam a poente e a sul respetivamente a Rua da Sofia e a Avenida Sá da Bandeira. Como acrescenta ainda J. Pinto Loureiro (LOUREIRO, 1964: 152), "a princípio fala-se apenas em Montarroio como se fora um sítio rural, onde havia algumas casas, aparecendo com o andar do tempo a rua de Montarroio, que englobaria não só a rua mas as parcelas hoje conhecidas por Travessa e Beco de Montarroio. A ideia de uma ligação entre a Travessa de Montarroio e a Calçada do Carmo não é atual, tendo nomeadamente já em 13 de outubro de 1924 a Câmara aprovado projetos para esse efeito que acabaram por não ter entretanto seguimento até às recentes obras aí desenvolvidas em 2017.</p>		

Figura 57 – Rua e Travessa de Montarroio



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


Avenida Mamoco e Sousa			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
 Apontamento histórico e toponímia	Em 23 de março de 1916, a Câmara Municipal deliberou dar o nome do Dr. Mamoco e Sousa a uma avenida do Penedo da Saudade e abrir uma subscrição entre os seus amigos e admiradores para a execução de um busto que seria colocado num dos salões dos Paços do Concelho. A primeira parte da deliberação teve andamento, mas à segunda não se deu andamento. O homenageado, José Ferreira Mamoco e Sousa, nasceu em Sousela, Lousada, em 29 de agosto de 1869. Concluído o curso no Seminário do Porto, matriculou-se na Faculdade de Direito (1890-91), em que veio a formar-se em 1895. Feita a licenciatura, doutorou-se em 1898, ano em que, com êxito, concorreu a uma vaga de professor substituto da mesma faculdade. Promovido em 1902 a professor catedrático, poucos anos depois iniciava a sua carreira política, fazendo-se eleger presidente da Câmara Municipal de Coimbra, cargo que ocupou de 1905 a 1910 (até à Implantação da República).		

Figura 58 – Avenida Mamoco e Sousa


Rua do Norte			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
	EM OBRAS	EM OBRAS	EM OBRAS
 Apontamento histórico e toponímia	No Museu Nacional Machado de Castro existe uma planta que nos mostra que esta Rua teve a denominação de S. Miguel numa das partes, chamando-se à restante de R. do Norte. O seu nome advém de esta ligar a zona Norte da cidade ao Castelo.		

Figura 59 – Rua do Norte


Calçada Martim de Freitas			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Pequena calçada situada entre os Arcos do Jardim e o Jardim Botânico. Referida nos anais do município já em finais do século XIX, não aparecem dados concretos quanto ao início da utilização do topónimo. Martim Esteves de Freitas, mais conhecido por Martim de Freitas (c. 1215 – a 1293) foi um nobre e militar português, o 3º Senhor da Honra de Freitas. Após a deposição de D. Sancho II de Portugal (1209-1248) em 1245, sendo o governo do reino confiado ao seu irmão, o Infante D. Afonso, refugiou-se o primeiro em Toledo, no Reino de Castela. Reza a lenda que Martim de Freitas, Alcaide-Mor do Castelo de Coimbra, fiel a D. Sancho II, a quem prestara menagem, recusou-se a entregar o castelo ao Regente, mesmo suportando um longo cerco, iniciado em 1246. Informado do falecimento do soberano naquela cidade castelhana (janeiro de 1248), pediu e obteve um salvo-conduto e foi, por seus próprios meios, certificar-se da notícia. Lá chegado, aberto o caixão, depositou as chaves do castelo sobre o cadáver do seu senhor, retirando-as em seguida para então as entregar ao novo soberano, como seu legítimo senhor.</p>		

Figura 60 – Calçada Martim de Freitas

Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>A Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, ligando a Praça 8 de Maio à zona da Fonte Nova, teve anteriormente outras denominações de que se segue sucinta notícia. Até à extinção das ordens religiosas era um espaço dos frades cruzios, tendo por isso o topónimo de Rua dos Cônegos Regrantes. A 26 de janeiro de 1843 a Câmara mandou abrir a referida rua pela horta do extinto convento de Santa Cruz, para comunicação com a cidade baixa, com uma largura de 24 palmos. Com a abertura do mercado municipal nesta rua em 1867, o topónimo mudou para Rua do Mercado. A 12 de janeiro de 1906, a pedido da Associação dos Artistas, a CMC deliberou dar à Rua do Mercado a denominação atual, em homenagem ao fundador daquela associação, instalada no antigo refeitório dos cruzios, nessa rua. O homenageado, nasceu em Lisboa a 26 de julho de 1820. Foi aprendiz de tipógrafo da Imprensa Nacional em 1834. Quatro anos depois estava como oficial, e ascendeu a revisor do Diário do Comércio em 1853. Mas, tendo dado seguras provas de competência e boa vontade, no início do ano seguinte foi nomeado administrador provisório da Imprensa da Universidade, colocando-se à frente deste estabelecimento numa época em que ele atravessava uma fase lamentavelmente desorganizado.</p>		



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

	<p>Desenvolveu a par da sua ação oficial, uma considerável atividade no meio associativo operário, designadamente do serviço de coletividades assistenciais e culturais. Assim, promoveu a Associação dos Artistas em 1862, de Associação Comercial em 1863, de Sociedade Conimbricense do Sexo Feminino em 1867, da Associação Liberal em 1875 e de Companhia Edificativa e Industrial em 1876. Como Presidente da Associação dos Artistas, promoveu diversos melhoramentos, bem como a reabilitação de festas e de exposição distrital de 1869. Morreu em Coimbra a 2-IV-1879. Iniciado maçom em data e Loja desconhecidas tendo pertencido à Loja "Perseverança", de Coimbra.</p>
--	--

Figura 61 – Rua Olimpio Nicolau Rui Fernandes

Rua Oliveira Matos			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Duas denominações tiveram já a antiga rua n.º 3 do Bairro de Santa Cruz. Por deliberação da Câmara de 17 de dezembro de 1889, passou a denominar-se Rua da Escola Industrial «a rua n.º 3 do Bairro de Santa Cruz, que levava da Praça de D. Luis à Ladeira do Castelo», tendo a Câmara oferecido o terreno e a pedra para a construção da escola, com frente para a Praça de D. Luis e para a rua n.º 3. Tempo depois, foi posto de parte o projeto de construir nesta rua, e a respetiva denominação foi substituída. Por deliberação de 25 de junho de 1903, foi dada à Rua da Escola Industrial a denominação de Rua Oliveira Matos. Teve-se em vista homenagear o deputado José Maria de Oliveira Matos, a quem o concelho e o distrito de Coimbra eram devedores – no dizer da proposta – de importantes serviços desinteressadamente prestados. Esta rua estende-se do ângulo poente-sul da Praça da República às Escadas Monumentais.</p>		

Figura 62 – Rua Oliveira Matos


Rua de Olivença			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>A 5 de abril de 1951 a Liga dos Amigos de Olivença pede para a Câmara Municipal tomar a deliberação de dar o nome de Olivença a uma rua de Coimbra. Depois de ouvida a Vereação, foi deliberado dar o nome da Rua de Olivença à rua de ligação entre a Avenida Emidio Navarro e a Rua da Alegria. Nos anos 60 do século XX esta rua fica descaracterizada com a autorização de um prédio de 6 andares, com frente para a Avenida Emidio Navarro (tendo o projeto inicial 9 pisos), com a condição de o projeto recuar um pouco e ser cedido terreno para na Rua de Olivença se construir uma praça.</p>		

Figura 63 – Rua de Olivença


Rua Padre António Vieira			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>A antiga cerca do Colégio de Jesus, mais conhecida por cerco dos Jesuítas, foi cedida (1848) à Universidade e na sua posse estiveram alguns anos as faculdades de medicina e de filosofia. Por carta de lei de 1864, a mesma cerca foi cedida à Câmara, para nela abrir uma rua de ligação da Couraça dos Apóstolos com a Rua de Entre Muros. Em 3 de novembro de 1910, a Câmara deliberou dar a denominação de Rua Emídio Garcia à Rua do cerco dos Jesuítas. E, a 8 de fevereiro de 1912 a Câmara deu-lhe a denominação de Rua Abílio Roque em homenagem ao antigo Vereador Abílio Roque de Sà Barreto, falecido em 29-05-1898. Por deliberação camarária de 30 de abril de 1942 mudou-se a denominação de Rua Abílio Roque para Rua Padre António Vieira. As razões que levaram a vincular a esta rua o nome do orador sagrado, andam nos guias e roteiros, informando que na mata do cerco dos Jesuítas, cortada pela abertura desta rua, folgava o Padre António Vieira de recrear-se em longas meditações, durante o tempo que passou no Colégio da sua ordem, nesta cidade.</p>		

Figura 64 – Rua Padre António Vieira


Rua Pedro Monteiro			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	RAZOÁVEL
 <p>Apontamento histórico e toponímia</p>	<p>Em 3 de março de 1901 deliberou a Câmara Municipal dar esta denominação «à estrada que de Santana vai para Celas, pelas Arcas de Água e Lugar Novo», em homenagem ao professor universitário Pedro Monteiro Castelo Branco, pelos relevantes serviços prestados, pessoa de influência na política local do seu tempo e abastado proprietário do Bairro da Cumeada, onde fica a Rua Pedro Monteiro, anteriormente conhecida por Caminho ou Estrada de Celas, via de ligação tradicional da cidade com Celas e Santo António dos Olivais, e posteriormente denominada Arcas da Água. Nos terrenos a nascente desta rua campeavam as famosas arcas de canária que deram o nome ao sítio, que muitos dos antigos ainda reconhecem, por via da tradição oral.</p>		

Figura 65 – Rua Pedro Monteiro



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana


		Praça da Porta Férrea		
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	BOM	BOM
Apontamento histórico e toponímia		<p>A denominação Porta Férrea cabe ao grande portão de acesso, pelo lado nascente, ao Pátio da Universidade. E na mesma denominação se compreende extensivamente o recinto fronteiro, atualmente transformado em Praça para onde conflui a Rua Larga, Rua de São Pedro e Rua da S. João. Lugar de eleição para atividades académicas, por ali passaram visitas régias, presidenciais, vistosos visitantes e muitas manifestações festivas. É atualmente um dos símbolos da cidade, levando Coimbra aos quatro cantos do mundo.</p>		

Figura 66 – Praça da Porta Férrea


		Rua de São Pedro		
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	MAU	MAU
Apontamento histórico e toponímia		<p>O primitivo traçado da Rua de S. Pedro seria limitado pela extinta Igreja de S. Pedro (do século X) e pelo local denominado de Milreus. Os seus limites, mais ou menos definitivos, só os viria a ter depois da construção do, também extinto, Colégio de S. Paulo. De então para cá sofreria alterações apreciáveis em novembro de 1897, com importantes obras de reconstrução e alinhamento e ainda quando se edificou o atual edifício da Faculdade de Letras. Atualmente esta pequena artéria vai da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra ao cimo da Couraça de Lisboa.</p>		

Figura 67 – Rua de São Pedro


		Rua de São João		
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		EM OBRA	EM OBRA	EM OBRA
Apontamento histórico e toponímia		<p>Rua aberta aquando da construção dos edifícios universitários (séc. XX) na época do Estado Novo. Estamos perante uma pequena artéria que sobe do Museu Nacional Machado de Castro para a Faculdade de Letras.</p>		

Figura 68 – Rua de São João


Praça da República			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
	<p>Apontamento histórico e toponímia</p> <p>Também esta praça, desintegrada da Quinta de Santa Cruz, não obstante ser relativamente moderna, teve anteriormente outra denominação. A 24 de outubro de 1889 a Câmara resolveu, por virtude do falecimento do rei D. Luís no dia 22, prescrever luto por três meses, lançar na ata um voto de profunda mágoa e comunicar a toda a família real as mais sentidas condolências da Câmara, mandar celebrar missa solene com absolvição na igreja de Santa Cruz e, para comemorar o reinado, dar o nome de Praça D. Luís ao largo do novo bairro da Quinta de Santa Cruz, fazendo-se representar nos funerais pelo presidente. A 20 de outubro de 1910, com a alteração do regime monárquico para o regime presidencial em Portugal, a Câmara resolveu que a Praça D. Luís passasse a denominar-se Praça da República.</p>		

Figura 69 – Praça da República

Avenida Sá da Bandeira			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
	<p>Apontamento histórico e toponímia</p> <p>Desintegrada da Quinta de Santa Cruz a via de ligação da Fonte Nova, a 17 de dezembro de 1888 solenizou-se o batizado do Infante D. Manuel, com a inauguração de alguns novos arruamentos e, entre eles, o da rua n.º 1 do Bairro de Santa Cruz (futura Av. Sá da Bandeira). Exatamente um ano depois, a Câmara deliberou atribuir a denominação de Rua Sá da Bandeira «à chamada avenida que vai do Mercado D. Pedro V à Praça D. Luís». Em 1890 iniciam-se a venda de lotes de terrenos para construção, com a condição de se aplicarem a edificações com jardins e quintal. Sendo uma das artérias mais moderna da cidade, aqui se fizeram importantes construções: 1892 é inaugurado o Teatro-Circo Príncipe Real (Futuro Teatro Avenida); em 1891 é inaugurada a Estação de Bombeiros; em 1899, através da cedência de terrenos e melhoramentos no ajardinamento, a rua passa a avenida; em 1905 constrói-se uma escola primária, deslocalizando a estação dos bombeiros para o local da Abegoaria Municipal; 1909 instala-se na Avenida a Associação Comercial; em 1916 vem para este espaço a Delegação da Sociedade Portuguesa da Cruz Vermelha; em 1929 a comissão do Monumento aos Mortos da Grande Guerra comunica que irá aqui erigir o monumento; em 1936 constrói-se um parque infantil junto ao Ninho dos Pequenitos; os anos 50-60 mudam definitivamente o aspeto da rua, com a construção da sede da AAC e do Teatro Académico da Gil Vicente.</p>		

Figura 70 – Avenida Sá da Bandeira



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Largo de Santana			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	RAZOÁVEL
	<p>Apontamento histórico e toponímia</p> <p>Não se encontram dados concretos sobre este largo até aos anos 60 do século XX. Integrava a antiga estrada de Celas (na planta de Izidoro Emílio Baptista – 1834), surgia já como Bairro de Santana nas plantas de 1873. Na origem do nome de Bairro de Santana esteve o Convento de Sant'Ana de Coimbra, das Ermitas Descalças, fundado no século XVI. Decretada a extinção das ordens religiosas e após terem sido desamortizados os bens das freiras, o convento continuou a subsistir até à última freira, D. Maria José de Carvalho, sair para o convento das Ursulinas no dia 6 de junho de 1886.</p>		

Figura 71 – Largo de Santana


Rua da Saragoça			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
	<p>Apontamento histórico e toponímia</p> <p>Em documentação de 1877 refere este espaço como "Estrada de Montarroio". A 9 de novembro de 1881, a Câmara deliberou que se denominasse Rua Ocidental de Montarroio aquela que conduzia à estrada da Conchada. E, com efeito assim se passou a denominar a via de ligação entre o extremo nascente da Rua de Montarroio e o Largo da Conchada. A denominação de ocidental proveio de haver outra rua também na zona de Montarroio, a qual, partindo do mesmo ponto seguia para oriente, e foi denominada, na mesma data, Rua Oriental de Montarroio (atualmente Rua António Vasconcelos). Por deliberação de 30 de junho de 1960, a Câmara deu à Rua Ocidental de Montarroio a denominação da Rua de Saragoça, em homenagem à cidade aragonesa, pátria da padroeira da cidade Rainha Isabel de Aragão.</p>		

Figura 72 – Rua de Saragoça


Bairro Sousa Pinto			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM
	<p>Apontamento histórico e toponímia</p> <p>Reconhecendo as superiores qualidades morais e cívicas do antigo lente de matemática Rodrigo Ribeiro de Sousa Pinto, «cidadão benemérito e brilhantíssimo talento que honrou a Universidade e o país, com numerosos trabalhos e publicações científicas que lhe granjearam no estrangeiro o cognome laureado de sábio português», a Câmara Municipal deliberou, em 22 de novembro de 1894, que se perpetuasse o seu nome, designando-se Bairro Sousa Pinto «ao lugar chamado Arcos do Jardim». A proposta, um pouco confusa, acaba por não englobar todo um bairro, mas apenas um espaço pequeno de casas, não transmitindo a dignidade que se pretendia na proposta.</p>		

Figura 73 – Bairro Sousa Pinto


Rua Tenente Valadim				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	<p>Em 14 de maio de 1891, a Câmara encarregou o presidente de adquirir uma faixa de oito metros de largura nos terrenos do olival, entre a Rua Oriental de Montarroio e a Quinta de Santa Cruz para a abertura de uma comunicação. Em sessão de 1 de abril de 1893, a Câmara resolveu dar o nome de Rua Tenente Valadim à rua n.º 10 da Quinta de Santa Cruz «em atenção aos serviços relevantes prestados em vários pontos da África Oriental pelo Tenente Eduardo António Prieto Valadim, barbaramente assassinado em fevereiro de 1890 pelo régulo Mataka, quando se opunha a que fosse "areada" a bandeira portuguesa, próximo do Lago Niassa».</p>			

Figura 74 – Rua Tenente Valadim



Travessa da Trindade				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		BOM	BOM	BOM
Apontamento histórico e toponímia	<p>Foi Travessa da Rua da Trindade quando havia Rua da Trindade. Deveria ser agora Travessa da Rua José Falcão mas continua a ser Travessa da Trindade. (Não se verificou o princípio jurídico do acessorio principale sequitur )</p>			

Figura 75 – Travessa da Trindade

Rua Venâncio Rodrigues				
	Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		RAZOÁVEL	RAZOÁVEL	RAZOÁVEL
Apontamento histórico e toponímia	<p>Para solenizar o batizado do infante, futuro D. Manuel II, foram inauguradas pela Câmara Municipal de Coimbra, em 17 de dezembro de 1889, diversas ruas então abertas, sendo uma delas a Rua Venâncio Rodrigues, uma das novas artérias da Quinta de Santa Cruz.</p> <p>Raimundo Venâncio Rodrigues era natural de Bardez (Índia), onde nasceu em maio de 1813 e faleceu em Coimbra a 21 de novembro de 1879. Foi um dos quatro estudantes indianos mais distintos escolhidos em 1833 para cursarem a Universidade de Coimbra. Vereador da Câmara Municipal de Coimbra em 1846, 1852-1855. Temporariamente suspenso da docência em 1847 por ter aderido a um movimento revolucionário, tendo estado algum tempo preso no Limoeiro. Presidente da Câmara Municipal de Coimbra em 1858-1861 e 1868-1869. Deputado às Cortes em 1868. Presidente interino da Câmara Municipal de Coimbra em 1871. Proferiu a Oração de Sapia em 1882. Comendador da Ordem de Nossa Senhora da Conceição de Vila Viçosa. Entre outros melhoramentos da cidade,</p>			



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

		deve-se-lhe a construção do cemitério da Conchada, em Coimbra, onde os seus parentes e amigos erigiram um mausoléu, destinada a ele e a todos os indianos que morreram na cidade, e para onde foi trasladado o seu corpo.
--	--	---

Figura 76 – Rua Venâncio Rodrigues


Rua de Vandelli			
Estado de conservação	Organização funcional	Pavimento	Mobiliário Urbano
		MAU	MAU
	<p>Pequena artéria perpendicular à Alameda Júlio Henriques, esta via dá acesso ao Seminário Maior de Coimbra. Não tendo informação da data em que esta rua surge com este topónimo, surgem referências à sua existência nos anais do município, nos anos 50, quando se refere a existência de obras de remodelação da pavimentação. Domenico Agostino Vandelli, nascido em Pádua a 8 de julho de 1735 e falecido a 27 de junho de 1816 em Lisboa, foi um naturalista italiano com trabalhos fundamentais para o desenvolvimento da história natural e da química em Portugal nos finais do século XVIII e princípios do século XIX. Ele foi um dos fundadores e primeiro diretor do Jardim Botânico da Universidade de Coimbra.</p>		
Apontamento histórico e toponímia			

Figura 77 – Rua de Vandelli

## 6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS TERRITORIAIS EM VIGOR

### 6.1. CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014 - 2020

Os objetivos estratégicos definidos para a ARU Coimbra Universidade / Sereia estão alinhados com os Objetivos Estratégicos, os Eixos prioritários e as Prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade, refira-se a contribuição do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Coimbra (PEDU) para a prossecução das Prioridades de Investimento (PI) do Programa Operacional, em particular:

- PI 4.5 - Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a sua atenuação - Mobilidade urbana sustentável;





- PI 6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – Regeneração urbana;
- PI 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais – Regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas.

## **6.2. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Região de Coimbra 2014/2020**

Coimbra integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, tendo em vista a promoção do planeamento e da gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território abrangido. Como tal, o alinhamento com a EIDT afirma-se, nomeadamente na sua área de intervenção prioritária correspondente a rede urbana e estruturação do território. Dentro desta, o estabelecido para a ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA segue em linha com a iniciativa estruturante de desenvolvimento urbano sustentável onde assume dimensão a articulação entre investimentos públicos e privados na regeneração de áreas urbanas, como fator crítico de sucesso.

## **6.3. Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)**

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, é um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica, que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais Instrumentos de Gestão Territorial (IGT). Os planos e programas de incidência territorial devem orientar-se, entre outros, pelo quadro de referência e pelos objetivos estratégicos e específicos do programa de ação do PNPOT, o qual prevalece sobre os demais IGT em vigor. O PNPOT apresenta a visão e as opções estratégicas do ordenamento e desenvolvimento do território nacional, que se corporizam num modelo territorial para Portugal, para o horizonte 2025, e que assentam em três grandes pilares:

- (i) sistema de prevenção e gestão de riscos;
- (ii) sistema de conservação e gestão sustentável dos recursos naturais e dos espaços agroflorestais;
- e,
- (iii) sistema urbano e acessibilidades.

As opções estratégicas de atuação em cada sistema apoiam-se nos seguintes desígnios:

- (i) um espaço sustentável e bem ordenado;
- (ii) uma economia competitiva, integrada, aberta;
- e,
- (iii) um território equitativo em termos de desenvolvimento e bem-estar.



As principais linhas de orientação estratégica da política territorial referem-se as seguintes opções estratégicas territoriais para a região:

- Reforçar os fatores de internacionalização da economia regional e a posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;
- Promover o caráter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- Aproveitar o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- Ordenar os territórios urbanos e, em particular, qualificar as periferias das cidades e revitalizar os centros históricos.

Concretamente, as opções de desenvolvimento do território da área de Coimbra delimitadas no PNPOT, foram levadas em consideração na definição das opções estratégicas de base territorial para o município e na elaboração dos objetivos estratégicos da ARU COIMBRA – UNIVERSIDADE / SEREIA que ora se apresenta, destacando-se as seguintes orientações:

- Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;
- Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos;
- Proteger as frentes ribeirinhas e a zona costeira e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaços de recreio e lazer e de suporte a atividades do cluster turismo.

#### **6.4. Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-CENTRO) – PROPOSTA**

De acordo com a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) são instrumentos de desenvolvimento territorial que definem a estratégia regional, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, no qual se inclui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. A Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 31/2006, de 23 de março, que determinou a elaboração de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-Centro), estabeleceu orientações relativas aos objetivos estratégicos e ao modelo territorial, delimitou o respetivo âmbito territorial, fixando igualmente a Comissão Mista de Acompanhamento (CMA). O PROT-Centro encontra-se em fase de aprovação, enquadrando Coimbra no extenso sistema urbano da Região, no conjunto dos Centros Urbanos Regionais, centros de 1.ª ordem na hierarquia regional, fundamentais na estruturação do território e responsáveis pela construção de um compromisso entre os objetivos de



competitividade e coesão regionais. Este documento baliza a proposta de plano no que respeita às funções e objetivos estratégicos do PROT - Centro:

- Assumir as funções de ancoragem do desenvolvimento regional;
- Reforçar Coimbra nas redes da área da saúde, no âmbito nacional e externo, designadamente com o *cluster* da saúde da metrópole do Porto;
- Promover a articulação com as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto nos domínios da logística, mobilidade, turismo, energia, saúde e mar;
- Reforçar as complementaridades urbanas e apostar numa estratégia de desenvolvimento de serviços nas áreas dos transportes, da saúde, do turismo, da cultura, do comércio e do lazer.

#### **6.5. Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC)**

O PDMC, recentemente revisto, estabelece a nova estratégia de desenvolvimento territorial e as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo para a área geográfica do município de Coimbra, para a próxima década. O PDMC tem como linhas de força:

- (i) Afirmar Coimbra como território de elevada qualidade urbano-ambiental, centro difusor de saber e cultura, e pólo de desenvolvimento cuja centralidade lhe confere características únicas como alternativa às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto;
- (ii) Reforçar as medidas tendentes à salvaguarda e valorização dos recursos territoriais, designadamente, naturais e paisagísticos, histórico-culturais, incluindo arqueológicos e museológicos, com relevância estratégica para a sustentabilidade, identidade e atratividade de Coimbra;
- (iii) Promover uma acessibilidade reforçada com vista a garantir a manutenção da centralidade de Coimbra, no âmbito nacional e regional, e a existência de melhores condições de mobilidade, apostando em novos modelos de circulação e transporte, preservando a qualidade ambiental e de vida das populações, quer do Município, quer da área geográfica que este polariza mais diretamente;
- (iv) Assumir uma clara opção de desenvolvimento empresarial, potenciador das capacidades técnicas e saberes instalados, tendo em vista a dinamização e modernização dos sectores económicos, a atração de novas empresas e serviços e o desenvolvimento de uma logística regional de apoio;
- (v) Evitar a dispersão, reforçar e revitalizar os centros urbanos, nomeadamente os históricos locais, através da localização de novos equipamentos e serviços, da promoção de urbanizações de qualidade, da recuperação do espaço público e dos valores patrimoniais;
- (vi) Centrar as políticas urbanísticas nas questões da sustentabilidade e humanização do território, apostando na requalificação e renovação, na criação de novas centralidades, na



## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

- recuperação de áreas degradadas ou com usos obsoletos, na revitalização das áreas históricas e na qualificação ambiental, numa perspetiva integrada de valorização das componentes biofísicas, das áreas verdes, dos espaços públicos e da identidade dos lugares;
- (vii) Assegurar o reforço do papel de Coimbra nos grandes eixos dos sistemas de transportes e telecomunicações e a assunção de posição chave nos outros elementos estruturantes para o ordenamento e desenvolvimento do território;
  - (viii) Assumir uma estratégia de desenvolvimento do espaço rural, enquanto suporte primordial para as atividades agroflorestais, sem prejuízo da definição de outros usos compatíveis;
  - (ix) Promover a existência de equipamentos e infraestruturas de importância nacional e internacional, como reconhecimento e resposta eficaz à procura associada a Coimbra como centro de saber e cultura internacionalmente reconhecido.

Assim, pode afirmar-se que os objetivos estratégicos definidos na ARU Coimbra Universidade /Sereia estão alinhados com as principais diretrizes do PDMC, em especial com o definido no artigo 2.º, Título I do seu Regulamento.

Constituem objetivos estratégicos do PDMC:

- Reforçar o potencial geoestratégico de Coimbra;
- Densificar a base económica e criativa do território;
- Promover a cultura, o património e o turismo;
- Reforçar a coesão social e a equidade territorial;
- Afirmar a qualidade urbano-ambiental de Coimbra e a salvaguarda dos recursos territoriais;
- Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação.

## 7. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A visão estratégica apresentada nos documentos elaborados pela Parque Expo no âmbito da apresentação das Áreas de Reabilitação Urbana Coimbra Alta, Coimbra Baixa e Coimbra Rio, enquadra o Centro Histórico nas opções de desenvolvimento do município. Assim, é com base nessa visão – Re:centrar o Centro Histórico – que se definem as opções estratégicas específicas para a ARU Coimbra - Universidade / Sereia e respetiva ORU.

Com efeito, mantendo a visão global das ações anteriores para o Centro Histórico em que se integra, a estratégia de reabilitação desta ORU/ERU enquadra-se numa estratégia urbana mais vasta que procura dar resposta às ambições da cidade nas diferentes escalas territoriais em que se insere, consolidando Coimbra como: i) a cidade do conhecimento; ii) uma nova metrópole; e iii) a cidade do Mondego (1).

Nessa medida, a operação de reabilitação urbana da Universidade/Sereia terá como eixos estratégicos aqueles que guiam a visão do futuro para a cidade e que se traduzem na consolidação do perfil multifuncional do centro, no reforço das conexões e na melhoria de mobilidade, na valorização da paisagem e conexão de espaços naturais de particular valor ambiental, na garantia de um ambiente urbano de grande qualidade, na valorização do património cultural e ainda no desenvolvimento do turismo.

#### REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

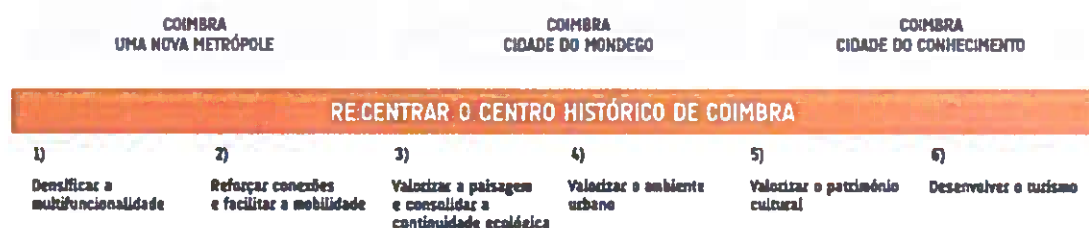


Figura 78 - Eixos estratégicos de intervenção no Centro Histórico de Coimbra (fonte: Parque EXPO, 2011)

Prosseguindo estes eixos, a presente ORU/ERU tem como objetivo global a revitalização económica, cultural e social da área desta ARU, através da consolidação das valências institucionais, reforço do cariz cultural e de lazer, bem como fixação e atração de moradores, investidores, trabalhadores, visitantes e turistas. Esta revitalização deverá, pois, ser garantida pela criação de condições atrativas para habitação, atividades económicas, serviços sociais, etc., fomentando o reforço da dinâmica funcional local.

Estes Eixos Estratégicos considerados na delimitação da ARU, com alusão à experiência consolidada do município na reabilitação urbana, assim como os documentos de caráter estratégico produzidos sobre o território, que permitiram identificar, claramente, a evolução recente da cidade e os desafios que se lhe colocam nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial. A cidade foi revelando no período de maior expansão, de forma inconsistente e a custo da perda de protagonismo do seu centro tradicional, uma organização policêntrica. Será, portanto, vital a reafirmação do centro como elemento central e de coesão do sistema urbano, que contribuirá para a estruturação em rede das diversas polaridades urbanas, segundo uma lógica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias, que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço da cidade pode oferecer: um centro urbano valorizado e coeso, que se afirma como elemento central e unificador do sistema policêntrico, fator de articulação entre as duas margens e que nele concentra grande parte da vida urbana valorizando e potenciando a sua memória e património, é a base da visão de futuro que "buscamos" alcançar.





'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Esta visão, partilhada pela estratégia definida nas ORU em execução, é sustentada pelos eixos estratégicos (6) e respetivos objetivos que se sistematizam no seguinte quadro:

Eixos Estratégicos e Objetivos para a ARU COIMBRA - UNIVERSIDADE/SEREIA		
Eixo Estratégico	Objetivos	
1. DENSIFICAR A MULTIFUNCIONALIDADE	1.1	Consolidar o modelo multifuncional
	1.2	Valorizar a relação do edifício com o espaço público
	1.3	Promover a requalificação do comércio
	1.4	Promover a reabilitação do parque edificado
	1.5	Introduzir diferentes tipologias de habitação
	1.6	Promover a 'indústria criativa'
	1.7	Potenciar os equipamentos existentes
2. REFORÇAR CONEXÕES E FACILITAR A MOBILIDADE	2.1	Valorizar os eixos urbanos estruturantes
	2.2	Promover um transporte público mais eficiente e ambientalmente sustentável
	2.3	Ordenar o estacionamento
	2.4	Fomentar a mobilidade suave
	2.5	Diminuir o impacto do tráfego automóvel
3. VALORIZAR A PAISAGEM E POTENCIAR A CONTINUIDADE ECOLÓGICA	3.1	Consolidar e Estrutura Ecológica Municipal através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares
	3.2	Articular e valorizar os espaços verdes do centro urbano
	3.3	Valorizar a qualidade cénica e salvaguardar as panorâmicas visuais
	3.4	Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

4. VALORIZAR O AMBIENTE URBANO	4.1	Valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional
	4.2	Dinamizar as relações de proximidade e de vizinhança
	4.3	Incrementar a mobilidade pedonal numa rede multifuncional
	4.4	Melhorar a segurança e a limpeza no espaço público
	4.5	Promover soluções urbanas eco eficientes
5. VALORIZAR O PATRIMÓNIO CULTURAL	5.1	Valorizar o património edificado
	5.2	Diversificar e promover a oferta cultural
	5.3	Promover e salvaguardar a inscrição da área Património Mundial da UNESCO
	5.4	Consolidar a marca 'Coimbra'
6. (RE) DESENVOLVER O TURISMO	6.1	Aumentar e diversificar a oferta hoteleira;
	6.2	Valorizar o património edificado numa ótica de exploração turística;
	6.3	Promover o conhecimento da cidade e as atividades culturais e turísticas.

### 7.1. EIXO 1: DENSIFICAR A MULTIFUNCIONALIDADE

O crescimento da cidade de Coimbra descentralizou o centro, quer na sua localização no contexto da ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, a área em questão não deixou de ser identificada como o “Centro da Cidade”, mantendo o seu papel simbólico e imagem social de Coimbra, assim como não deixou de ser procurado enquanto pólo multifuncional, onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. É das zonas da cidade onde é aplicável o conceito da cidade de 15 minutos.

Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente (Universidade e património classificado, escolas, equipamentos culturais, jardins históricos, etc.). A mescla de funções na ARU Coimbra - Universidade/Sereia é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto da Região. Esta, que se começa a estruturar enquanto metrópole, é a principal dinamizadora do centro, sendo necessário dotá-lo de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços



CÂMARA MUNICIPAL  
DE COIMBRA

'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente as baseadas no conhecimento, na inovação e desenvolvimento e na criatividade.



Figura 79 – Praça da República (ARU Coimbra Universidade/Sereia)

O eixo Avenida Sá da Bandeira-Praça da República representa atualmente o principal eixo comercial, apesar de algum desânimo por parte dos comerciantes motivado pelo aumento da concorrência e diminuição da procura, resultante da abertura dos novos centros comerciais (em toda a Região) e da falta de visão no que se refere à (re)utilização dos existentes na zona central.

Efetivamente, o forte processo de urbanização da maioria das cidades estimulou o consumo, mas "retirou" a cidade centro dessa atividade diária, por razões que se prendiam com o facto das pessoas aderirem ao modelo do centro comercial - considerado inovador e diferenciador - principalmente pela facilidade oferecida em termos de estruturas de apoio ao processo de consumo (estacionamento, restauração, recreação e lazer) e pela concentração e diversidade massivas de oferta de bens. No entanto, estudos recentes reforçam que o comércio de rua português tem vindo a mudar drasticamente nos últimos anos, influenciado quer pelo regresso à vivência de bairro quer pelas novas tendências globais de consumo que estão a mudar os hábitos de compra. Os últimos estudos realizados nesta área, para Portugal, concluíram que:

- Nas grandes cidades as marcas ditas "massificadas", nacionais e internacionais, voltaram a querer estar presentes neste formato, por outro lado, muitos empreendedores e jovens marcas escolhem precisamente a rua para o seu primeiro contacto com o público;
- Parece existir uma maior apetência pelo regresso à vivência de bairro, com cerca de 65% dos portugueses a afirmarem que procuram cada vez mais concentrar as coisas que fazem no dia-a-dia na proximidade do sítio onde trabalham ou moram;



- Os novos modos de vida (com uma vivência mais regular e intensa do espaço público) e os novos hábitos de consumo estão também a desempenhar um papel muito importante no regresso dos consumidores portugueses ao comércio de rua;
- O fator da novidade e da experiência aos formatos mais massificados está em queda, havendo já uma tendência de procura crescente por alternativas, sobretudo em contexto de lazer onde o espaço pode condicionar muita da experiência;
- Outra tendência de consumo que promete mudar o comércio, incluindo o de rua (desde que os comerciantes se adaptem em tempo às novas tecnologias) mais rapidamente do que o esperado é o das compras *on line*, que têm vindo a crescer de forma rápida, acelerado recentemente pela pandemia que assolou o país;
- A nova geração de consumidores, nomeadamente da restauração, está cada vez mais consciente e preocupada com a origem e produção dos produtos, rejeitando os que são demasiados processados e que não trazem benefícios para a saúde.

Apesar de todo o anteriormente referido, esta aposta levanta um problema às marcas, que se prende com a falta de espaços adaptados à sua estratégia e a pouca diversidade de espaços para instalação da loja, não deixando, no entanto, de se reafirmar que “o comércio de rua é hoje visto como uma nova oportunidade de expansão e alternativa aos centros comerciais”, centros comerciais estes que, já começaram a apostar em espaços de menor dimensão, ajustados à rua e ao bairro.

Coimbra, à semelhança de Lisboa e do Porto, tem condições para se consolidar na oferta de comércio de rua, bastando para isso valorizar e qualificar estes eixos urbanos, articuladamente com a área envolvente, nomeadamente com a Baixa (uma área desde sempre afeta ao comércio e aos serviços). Essa valorização e qualificação passam invariavelmente pela reabilitação do edificado, mas também pela estruturação e gestão do espaço público e pela criação de equipamentos de apoio à atividade comercial, como seja a oferta de estacionamento público, de equipamentos de conforto (sanitários e fraldários) e de uma central de stocks (previsto na ARU Rio), minimizando o risco inerente à armazenagem e potenciando uma gestão eficaz dos mesmos. A ideia de gestão deve ser transversal a todo o pólo comercial que constitui o próprio centro da cidade, subjacente à estruturação do espaço público (ligando-o ao espaço comercial e promovendo a sua apropriação), à sinalização e identificação das lojas e à organização de um plano dinâmico de animação a promover em articulação com as múltiplas entidades associativas, culturais e recreativas da cidade (diversificar a localização dos eventos culturais).

Falar do centro de Coimbra é falar de comércio de rua, mas também é falar de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade da oferta no interior da ARU deve ser reforçada, apostando na manutenção dos grandes equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores.

'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana



Figura 80 - Teatro Académico da Gil Vicente (ARU Coimbra Universidade / Sereia)

A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando as antigas estruturas edificadas e obsoletas (ex. centros comerciais dos anos 80 e 90 – 'Golden' e 'Avenida') para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita entre o Município, o universo Empresarial e a Universidade e aproveitando as capacidades já hoje instaladas (v.g. Instituto Pedro Nunes). O cimento que estrutura todo o conjunto do centro urbano de Coimbra, que promoveu e dinamizou a multifuncionalidade que ainda hoje persiste e que urge reforçar, foi o mercado habitacional. No que concerne à função residencial na área proposta tem como ameaças e fraquezas, dentre outras:

- A polarização da Universidade, atualmente 3 polos universitários, sendo que dois deles se encontram na periferia da área em delimitação;
- Redução da procura de residência na área por estudantes;
- Envelhecimento da população a nível nacional;
- Necessidade de requalificação da rede viária e do espaço público com especial enfoque nos modos suaves de deslocações e de estar;
- Necessidade de reabilitação do parque habitacional com tipologias adequadas a famílias, condições de conforto atuais;
- Requalificação dos espaços verdes e livres de enquadramento;
- Alojamento Local e Hostels.<sup>3</sup>

Por outro lado, consideram-se forças e oportunidades mais relevantes:

<sup>3</sup> Surgiram numa altura em que a dinâmica da reabilitação estava em alta e a colocação de fogos no mercado também. Contudo, estas casas não são para o arrendamento de longa duração, mas antes para o turismo e o alojamento local. As tipologias que estão a ser edificadas/disponibilizadas, de dimensões mínimas na sua grande maioria, insistindo-se nos T0 e T1, não se adequam ao regresso das famílias aos centros das cidades. Os que procuram habitação permanente na zona central da cidade esbarram com grandes dificuldades.

O alojamento de curta duração, as pequenas tipologias que permitem colocar maior número de frações no mercado e obter rentabilidade imediata é, ainda, demasiado apetecível. Corre-se o risco de, se não se definirem quotas, se perder diversidade cultural e social dentro da cidade.



- Cidade multifuncional com vasto património de que atualmente se destaca o Pólo I da Universidade de Coimbra parte do conjunto inscrito como Património Mundial pela UNESCO que gera atratividade crescente de população e visitantes;
- Políticas públicas de apoio e incentivo à reabilitação urbana;
- Dinamização da Universidade e investigação de referência que gera atratividade de estudantes e investigadores estrangeiros (ERASMUS);
- Interesse, ainda que embrionário, de população da periferia para voltar ao centro;
- Dinâmica ao nível cultural, de lazer e desportiva;
- Jardins históricos emblemáticos na área de intervenção (Jardim Botânico e Parque de Santa Cruz);
- Tendência para o reforço do comércio tradicional/de rua;
- Incremento na procura turística.



Figura 81 – Antigo Hospital Militar de Coimbra (fonte: Joseolgon, 2018)

Claramente a relação do centro urbano com estes espaços precisa ser restabelecida, eliminando obstáculos físicos e dinamizando estruturas abandonadas e obsoletas, permitindo criar novas áreas com vocação para o desenvolvimento de atividades lúdicas, que contribuirão para a afirmação da multifuncionalidade do centro. Estrategicamente, no que se refere ao perfil funcional da ARU Coimbra Universidade / Sereia, enumeram-se como principais objetivos estratégicos:

- Consolidar o modelo multifuncional;
- Valorizar a relação do edifício com o espaço público;
- Promover a requalificação do comércio;
- Promover a reabilitação do parque edificado;
- Introduzir diferentes tipologias de habitação, não "esquecendo" a vocacionada para famílias;
- Promover a 'indústria criativa';
- Potenciar os equipamentos existentes.

## 7.2. EIXO 2: REFORÇAR CONEXÕES E FACILITAR A MOBILIDADE

O efeito de metropolização criado pela cidade de Coimbra, conduz à geração de movimentos pendulares convergentes num único ponto polarizador, de centros urbanos como Condeixa-a-Nova, Montemor-o-Velho, Miranda do Corvo, Penacova, Lousã, Mealhada e Figueira da Foz. O sistema de mobilidade definido por Coimbra e pelos concelhos vizinhos é suportado, principalmente, por uma rede de acessibilidades radial centrada na área urbana de Coimbra.

A convergência de uma diversidade elevada de fluxos deve ser vista como uma oportunidade para o desenvolvimento da cidade de Coimbra e do seu centro, sendo, porém, claro que o sistema de transportes e acessibilidade deve ser aperfeiçoado de forma a melhorar substancialmente a mobilidade da população. Esse aperfeiçoamento passa por diminuir o impacto negativo do tráfego rodoviário intenso e por contrapor a impedância existente na mobilidade interna da cidade, principalmente na articulação do centro com os restantes pólos vitais da cidade, associada sobretudo à complexidade das redes de mobilidade existentes. O reforço das conexões do centro com o exterior é por isso premente, sendo que deverá ser associado a medidas que permitam facilitar a mobilidade da população e conseqüente descongestionamento da circulação viária e estacionamento no Centro Histórico. A forte ligação do centro com os principais pólos da cidade, onde se destacam os universitários e a Solum, é essencial para reafirmar esta centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão aumentar a sua atratividade. Embora se revistam essencialmente de carácter lúdico e contemplativo começam a surgir planos de ligações pedonais e cicláveis (algumas já implementadas e outras em construção) cujo aproveitamento como solução de mobilidade quotidiana pode diminuir a dependência do automóvel para acesso e circulação no interior das zonas centrais.



Figuras 82 e 83 – Novo viaduto, pedonal e ciclável sobre a Avenida da Lousã (imagem virtual – construção em curso) / Ciclovia na margem esquerda do Mondego

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o centro deve ser reforçado e estruturado incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis.



### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

A rede viária deve também ser melhorada de modo a minimizar o tráfego de atravessamento no centro urbano e direcionar e racionalizar os movimentos no seu interior. Para isso é necessária a sua clara hierarquização tanto no centro como na área de influência, através da valorização de eixos urbanos estruturantes. Nesse sentido, deverá ser referido o Projeto de Mobilidade Sustentável e Acessibilidade 'Circular na Alta', que aponta soluções operacionais, nomeadamente para a Alta Universitária, mas que não será eficaz se não se concretizar a curto prazo o projeto do Metro de Superfície. Os principais eixos de entrada no centro urbano e de articulação com os diferentes pólos da cidade devem ser claramente identificados, tendo ciente que as fragilidades associadas às características morfológicas e funcionais da malha urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento e promoção de modos de transporte alternativos (ex. linha 'Pantufinhas', linha do Botânico, projeto do metropolitano ligeiro de superfície).

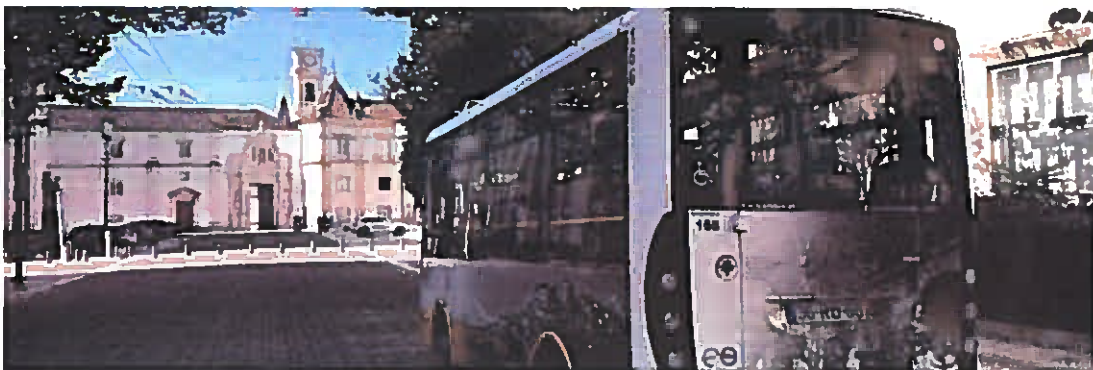


Figura 84 - Linha 'Da Baixa à Alta pelo Botânico', servida por miniautocarros híbridos

A criação de vias “dedicadas” aos transportes públicos é determinante para a melhoria do seu serviço, sendo importante a sua consideração aquando da requalificação da rede viária que deverão ser complementadas com modos de mobilidade suave (rede pedonal e rede ciclável – implementação de um serviço de bicicletas públicas, preferencialmente elétricas). Como as características morfológicas do terreno e da malha edificada condicionam a ligação pedonal entre o centro urbano e a sua envolvente, assim como dificulta a mobilidade pedonal interna, é importante reforçar a ligação entre a cota alta e a cota baixa e criar mecanismos que permitam ao peão, ciclistas e outros modos suaves, circular com segurança e comodidade. A ligação entre cotas pode e deve ser realizada através de meios mecânicos que minimizem os declives existentes, devendo para o efeito, optar-se pela criação de plataformas aéreas - pedonais e/ou mecânicas - ligando a Alta Universitária a Montarroio / Celas articuladas com o Mercado D. Pedro V e a Rua da Alegria / Beira Rio à Universidade.



O estacionamento está, normalmente, associado ao constrangimento para a atratividade do centro urbano. Por um lado, o estacionamento desordenado e invasivo tem impacto na apropriação do espaço público e no ambiente urbano, por outro lado, a oferta de estacionamento condiciona "fortemente" a procura por parte de residentes e visitantes, com reflexos no tráfego automóvel. Contudo, deve ter-se presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos, identificados pelo território e com que períodos de utilização, o que pressupõe ser determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista disciplinar a procura e fiscalizá-lo frequentemente. Por último, importa referir a mobilidade interna do centro urbano, especialmente das áreas mais sensíveis, onde é relevante ter em conta a morfologia do terreno, a malha edificada e a diversidade de utilizadores com características e necessidades de mobilidade distintas. Complementarmente, devem ser desenvolvidas medidas tais como: criação de espaços de *Parking-kiss and drive* para escolas e veículos turísticos; bolsas de estacionamento para residentes; reforço das redes de transporte público adequado à malha urbana; serviços de transporte especializados; beneficiação do espaço público, com implementação de sinalética e mobiliário urbano adequado (em curso); implementação de medidas de acalmia de tráfego e de desincentivo à circulação automóvel.

Finalmente, as redes Wi-Fi gratuitas em centros históricos, contribuem para o desenvolvimento de '*smart cities*' e de formas mais sustentáveis de gestão das cidades e dos seus recursos, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e do desenvolvimento económico. Por outro lado, permitem adaptar a oferta às necessidades específicas dos visitantes, desde famílias com crianças pequenas a idosos ou pessoas com algum tipo de deficiência, promovendo a acessibilidade para todos dos espaços urbanos.

Estrategicamente, no que se refere à mobilidade e acessibilidades no Centro Histórico de Coimbra, enumeram-se como principais objetivos estratégicos:

- Valorizar os eixos urbanos estruturantes;
- Promover um transporte público mais eficiente e ambientalmente sustentável;
- Ordenar o estacionamento;
- Fomentar a mobilidade suave;
- Diminuir o impacto do tráfego automóvel;
- Alargamento da rede Wi-Fi à área da presente ARU.

### 7.3. EIXO 3: VALORIZAR A PAISAGEM E POTENCIAR A CONTINUIDADE ECOLÓGICA

O Mondego constitui um sistema estruturante para o desenvolvimento da estrutura ecológica municipal, no sentido em que estabelece, de forma clara, a articulação-ligação entre espaço natural, rural e urbano.



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Dentro do perímetro urbano, deverá ser o suporte das ligações com a estrutura verde do sistema de encostas, através da consolidação da continuidade entre jardins, parques e logradouros. Na área proposta para a ARU COIMBRA UNIVERSIDADE / SEREIA estão os principais jardins históricos da cidade, cuja interligação deverá ser reforçada, dando-lhe continuidade ecológica até à margem do rio Mondego.



Figura 85 - Parque de Santa Cruz/Jardim da Sereia (ARU Coimbra Universidade/Sereia)

Pretende-se promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais (cintura verde da área urbana central), garantindo a manutenção das áreas de solo permeável, a eficácia na captação de águas pluviais para a alimentação de aquíferos subterrâneos e o reforço da estrutura verde. Toda a estratégia se estrutura a partir do Mondego e concretiza-se através dos seguintes objetivos estratégicos:

- Consolidar a Estrutura Ecológica Urbana Municipal através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- Articular e valorizar os espaços verdes do centro urbano;
- Valorizar a qualidade cénica e salvaguardar as panorâmicas visuais;
- Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana.



Figura 86 – Jardim Botânico (ARU Coimbra Universidade / Sereia)





#### 7.4. EIXO 4: VALORIZAR O AMBIENTE URBANO

No quadro desta estratégia será fundamental valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Este processo deverá abranger várias vertentes:

- (i) regulamentação clara da ocupação da via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana (diurna e noturna) e compatibilizá-las com as formas de habitar cada território;
- (ii) ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- (iii) melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;
- (iv) renovação programada das infraestruturas urbanísticas quer na serventia ao edificado quer na serventia ao espaço público.

Paralelamente deve procurar-se incrementar a mobilidade pedonal na rede multifuncional, de modo a articular as diversas vertentes de uso do espaço público: comercial, cultural e turística. Pretende-se, assim, interligar as várias formas de uso e ocupação do espaço público estabelecendo relações complementares entre os percursos turísticos e os restantes, estabelecendo uma rede que cubra todo o centro urbano de forma hierarquizada. Para tal é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.

Um outro aspeto determinante para a atratividade do centro urbano é a melhoria da segurança e a limpeza do espaço público, uma vez que este possui um conjunto de situações de risco e de insalubridade que obrigam a uma ação imediata e eficaz por parte das entidades competentes. A resposta a emergências encontra-se condicionada pelas barreiras espaciais e à localização de equipamentos existentes no referido espaço. Dotar o espaço público de uma limpeza e (re)organização eficazes do existente deve ser um dos objetivos primordiais, pois trata-se de uma área urbana cuja população é maioritariamente estudantil e na qual, a presença da Universidade possui um peso significativo na produção de resíduos sólidos urbanos (RSU), especialmente em determinadas datas específicas ao longo do ano.

Por último, haverá que promover soluções urbanas ecoeficientes para que o espaço público adquira sustentabilidade, adotando medidas que passam pela implementação de soluções alternativas de iluminação (v.g. iluminação LED), por percursos de mobilidade suave e pela racionalização do consumo de água em infraestruturas no espaço público. No caso da reabilitação física do parque edificado, o objetivo será o de sensibilizar os vários atores para que sempre que possível, adotem soluções ecoeficientes com vista à redução do consumo de energia.

Relativamente à valorização do ambiente urbano, enumeram-se como principais objetivos estratégicos:

- Valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional;
- Dinamizar as relações de proximidade e de vizinhança;
- Incrementar a mobilidade pedonal numa rede multifuncional;
- Melhorar a segurança e a limpeza no espaço público;
- Promover soluções urbanas ecoeficientes.

### 7.5. EIXO 5: VALORIZAR O PATRIMÓNIO CULTURAL

A importância do património e da cultura de Coimbra, dominados pela presença da Universidade, são elementos fundamentais na perceção da cidade, impondo-se em qualquer estudo de ordenamento e valorização do território. Sendo a importância dessas permanências culturais evidente no caso do património monumental ligado à Universidade e à Igreja (v.g. Sés, Conventos e Mosteiros, Igrejas), e bem expresso no número de monumentos da cidade classificados a vários níveis, ele não deixa de abranger formas de vida ligadas à vivência popular (ex: comunidade estudantil e animação noturna).

Assegurar a valorização de percursos monumentais e culturais, garantir o acesso regular aos visitantes do património civil e religioso, facilitar e melhorar ambientalmente a articulação e comunicação entre eles, associá-los por tipologias que correspondem à procura especializada crescente do turismo nacional e internacional, são objetivos mais importantes do que criar novas estruturas de muita visibilidade, sempre de financiamento e conservação onerosas.

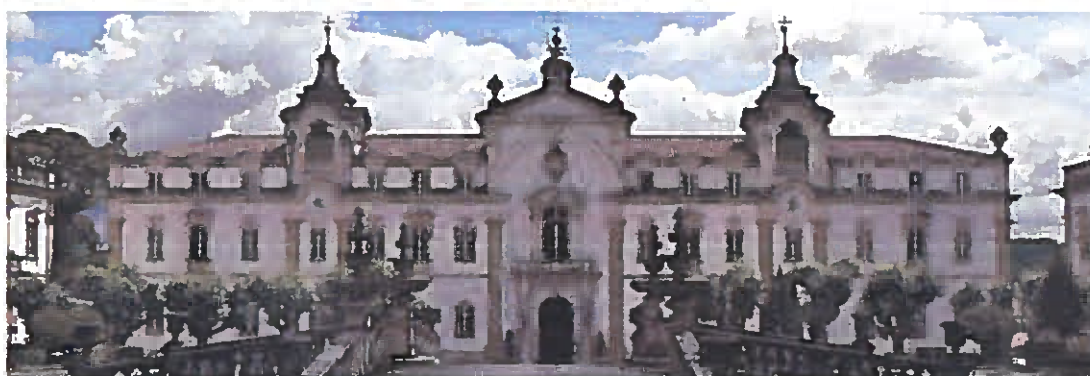


Figura 87 - Seminário Maior (ARU Coimbra Universidade / Sereia)

Mas, porque a cultura não é só feita de materialidade, há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa "cronicamente" associada a esta parte da cidade (ex. tertúlias dos cafés da área, Teatro Académico Gil Vicente, Círculo de Artes Plásticas de Coimbra, galeria da Casa-Museu Bissaya Barreto), que pode em



#### 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de sectores económico-criativos emergentes, valorizando-se, assim, simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.

Por outro lado, deve-se ter em conta o valor turístico e económico destas áreas, a atração que exerce prioritariamente sobre estrangeiros de passagem ou residentes (caso dos estudantes), devendo envidar esforços para a estender a segmentos da população portuguesa com apetência por espaços com memória e valor cultural. O centro urbano detém um grande conjunto de elementos edificados com valor cultural, sendo que destes, uma minoria necessita de reabilitação física do edificado e introdução de novas funções e alguns dos restantes albergam usos desadequados (por inércia ou obsolescência) que urge alterar.

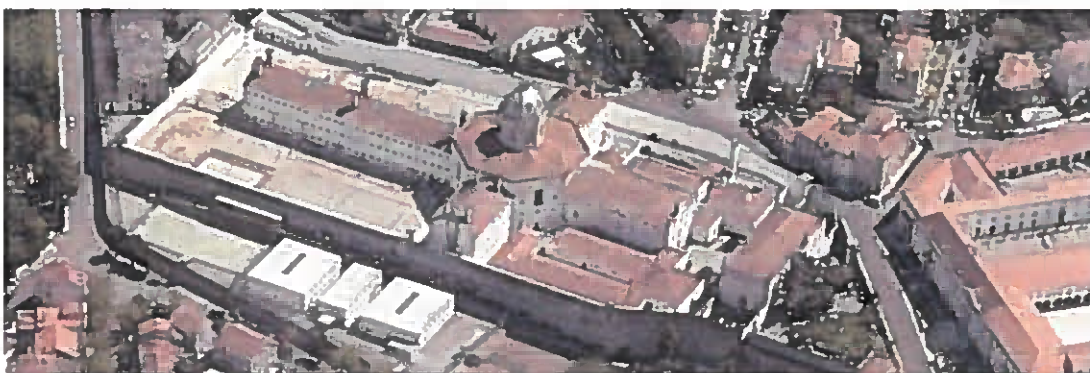


Figura 88 – Penitenciária de Coimbra (ARU Coimbra Universidade / Sereia)

A conservação deste património só pode ser eficiente se levada a cabo através de um programa adequado e articulado de reabilitação física e funcional, alavancado na diversificação e promoção da oferta cultural, através da criação e instalação de novos equipamentos culturais, aproveitando edifícios atualmente sem uso definido ou com uso desadequado ou obsoleto, criando, dinamizando e diversificando a oferta de eventos culturais que contribuam para promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor patrimonial.

Paralelamente ao esforço que a Universidade de Coimbra tem levado a efeito no edificado inscrito como património mundial pela UNESCO, o da reabilitação urbana do conjunto edificado corrente da respetiva ZEP, os diversos atores – públicos e privados - devem ter em consideração que a cidade não pode deixar de estar continuamente em reabilitação, porque, em boa verdade, já não há cidades novas. Fazer a cidade é o mesmo que reabilitar a cidade e este trabalho não tem nem pode ter fim.



Figura 89 – Universidade de Coimbra (ARU Coimbra Universidade / Sereia)

Por último, haverá que continuar a consolidar a "Marca Coimbra". O marketing territorial associado à reabilitação do centro de Coimbra deve contribuir para evidenciar os valores sociais e culturais, materiais e imateriais, que este território tem para oferecer e usufruir, vincando uma "marca" forte: "Coimbra – Cidade do Conhecimento".

Em suma, a estratégia de intervenção no domínio da valorização do património cultural centra-se nos seguintes objetivos estratégicos:

- Valorizar o património edificado;
- Diversificar e promover a oferta cultural;
- Promover e salvaguardar a inscrição da área Património Mundial da UNESCO;
- Consolidar a marca 'Coimbra'.

## 7.6. EIXO 6: REDESENVOLVER O TURISMO

É do conhecimento geral que a competição que as cidades enfrentam, cada vez mais, são a justificação dos fenómenos de aumento da produtividade, da economia e a valorização do desenvolvimento urbano, sendo este um motivo para a utilização do fenómeno turístico enquanto fator de regeneração.

Assim sendo, o turismo é visto como um fenómeno estratégico para a regeneração das cidades históricas devendo, no entanto, terem-se presentes, nomeadamente, os seguintes objetivos:

- Recuperar as funções, atividades e vivências;
- Melhorar as condições de habitabilidade do edificado;
- Restabelecer a diversidade funcional e social;
- Preservar a identidade do lugar.



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

De referir, ainda, que "a preservação da identidade e a manutenção da diversidade social e económica exigem uma ocupação permanente dos imóveis, quer com atividades tradicionais, quer com novas funções de modo que as antigas e as novas se misturem" (Ferreira, 2003, pag.180).

Considera-se, assim, que o turismo constitui uma das atividades económicas que deve alavancar quer a regeneração da área central da cidade quer o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Coimbra nos âmbitos nacional e internacional e, assim, continuar a consubstanciar a missão e ambição da cidade. Reforça-se que o desenvolvimento desta atividade é, para além disso, fulcral para dotar o centro urbano da massa crítica necessária ao desenvolvimento de outras atividades como o comércio e serviços e, por conseguinte, para a sua vivificação.

Embora crescente nos últimos anos, este setor de atividade encontra-se longe de atingir o potencial que a cidade de Coimbra e principalmente o seu centro histórico comportam. O turismo cultural, em formas mais ou menos massificadas de visita, constitui a base do turismo de Coimbra e possui uma média de estadia baixa, embora com melhorias visíveis nos últimos anos. A qualificação e o alargamento "controlado" da oferta, quer em termos de produtos quer de alojamento, no sentido de corresponder a esta crescente procura turística e de alargar o período da sua estadia, deverão constituir uma das preocupações centrais da reabilitação do centro.

A dimensão do fluxo turístico à cidade, quer de âmbito nacional quer internacional, faz realçar também a inexistência de estruturas de acolhimento e acompanhamento do turista num espaço central da área histórica da cidade. A Alta Universitária, enquanto principal móbil do turismo, deveria possuir uma estrutura dedicada ao acolhimento e orientação desse fluxo crescente (ex. projeto do Centro de Interpretação e Divulgação da Universidade de Coimbra - CIDUC). Daí que a promoção de novos equipamentos de interesse turístico, ou a valorização dos existentes deva constituir, também, um objetivo da reabilitação a empreender. A disponibilização centralizada de informação sobre Coimbra, quer para a programação da visita turística, quer no desenrolar da mesma, constitui outro dos aspetos que poderá melhorar consideravelmente a procura e a rentabilização da atividade. A criação e divulgação de roteiros e percursos e de uma agenda cultural, ou a promoção de eventos de carácter cultural e recreativo devem ser articulados, nomeadamente, entre Câmara Municipal e Universidade de Coimbra numa promoção conjunta que possibilitará um conhecimento mais vasto das propostas e o crescimento e qualificação da atividade turística. Por outro lado, a divulgação dos roteiros turísticos de visita turística da Universidade – deveria aglutinar o valioso património religioso e não só da cidade enfatizando tanto o património construído como o imaterial – numa perspetiva de reter o turista por um período de tempo mais alargado do que presentemente acontece. Em termos locativos este roteiro poderá constituir também uma forma de alargar espacialmente a visita turística tradicional, que se estabelece atualmente com maior intensidade entre



a acrópole (Paço das Escolas) e a Baixa, a áreas como as polarizadas pelo eixo Avenida Sá da Bandeira- Praça da República-Jardim da Sereia, Seminário Maior, dentre outras.



Figura 90 - Turismo na Alta Universitária (fonte: UC)

Finalmente, o aumento e diversificação da oferta “controlada” de alojamentos turísticos, deverá constituir outro dos objetivos da reabilitação do centro urbano. Efetivamente, o centro de Coimbra possui uma oferta hoteleira, ainda, com capacidade de crescimento e de diversificação. Será necessário prever e apoiar a instalação de novas unidades hoteleiras, das diferentes categorias, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.

Estrategicamente, no que se refere ao desenvolvimento do turismo, destacam-se como principais objetivos estratégicos:

- Aumentar e diversificar a oferta hoteleira;
- Valorizar o património edificado numa ótica de exploração turística;
- Promover o conhecimento da cidade e as atividades culturais e turísticas.

## 8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Remete-se para o ponto 9.4.

## 9. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### 9.1. TIPOLOGIA DA ORU

Considerando a visão global para o Centro Histórico e as opções estratégicas atrás elencadas, bem como as características específicas e o contexto de intervenção, é proposta de delimitação para a ARU simples e respetiva Operação de Reabilitação Urbana.



## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Esta opção decorre, em grande medida, do trabalho já realizado e em curso, desenvolvido não só pela Câmara Municipal, mas também pela Universidade da Coimbra, devido à inclusão de uma parte significativa do território tutelado por esta instituição no perímetro delimitado para a ARU Coimbra Universidade / Sereia. Após vários anos de intervenção no domínio da reabilitação urbana, evidencia-se, neste momento, como prioritária a reabilitação do Edificado.

À semelhança das outras ORU, o facto de se desenvolver uma operação de reabilitação urbana simples, ou seja, "dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução" (Art.º 8.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) não obsta a que se mantenha uma perspetiva de atuação mais alargada e integradora, que considere as demais componentes do tecido urbano (infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, etc.).

Neste sentido, para além das ações diretamente associadas à ORU simples, propõe-se um conjunto de ações complementares que, associadas àquelas, concorrem para a prossecução das ambições, dos eixos e das opções estratégicas definidas.

### 9.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

O prazo de execução da ORU é de nove (9) anos, estimando-se que as intervenções que lhe darão corpo se desenvolvam até 2030.

Este prazo poderá ser prorrogado, até um limite máximo de mais 6 anos, devendo esta eventual decisão ser tomada até um ano antes do seu limite, tendo por base um relatório de avaliação da execução da operação. No quadro desse relatório, a elaborar pela entidade gestora, deverá ser feita uma apreciação do grau de desenvolvimento das ações de reabilitação definidas e da prossecução dos objetivos da estratégia de reabilitação, podendo apontar para a necessidade de reprogramação da operação.

### 9.3. MODELO DE GESTÃO

A gestão e a coordenação das operações de reabilitação urbana podem ser asseguradas, de acordo com o disposto nos artigos 10.º, n.º 1 e 36.º, n.º 1 ambos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, quer pelo município, quer por uma entidade do sector empresarial.

À semelhança das operações de reabilitação urbana anteriormente implementadas (Coimbra / Alta, Coimbra / Baixa e Coimbra / Rio) propõe-se que a gestão e coordenação da presente ORU sejam asseguradas diretamente pelo Município.



A eficácia e o sucesso da operação de reabilitação urbana dependem da estreita interação e articulação entre as diferentes unidades orgânicas da Câmara Municipal, que asseguram as competências inerentes à execução da operação, designadamente:

- a) Apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que permita em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as condicionantes e normas aplicáveis aos projetos de arquitetura e engenharia;
- b) Informação aos particulares em matéria de apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbana;
- c) Gestão dos apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis;
- d) Apreciação e gestão dos processos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- e) Realização de inspeções e vistorias;
- f) Aplicação dos instrumentos de política urbanística (imposição da obrigação de reabilitar, execução de obras coercivas, promoção de empreitadas únicas, demolição de edifícios, exercício do direito de preferência e aplicação do mecanismo de arrendamento forçado);
- g) Avaliação e monitorização das ações desenvolvidas

Atendendo à especificidade da área, a todos os níveis, e à especificidade da sua gestão integrada, é de todo aconselhável que para a gestão desta ARU (poderá ser alargada às restantes já delimitadas) seja criada uma unidade orgânica flexível, interna ao Município, nos termos do previsto no art. 53.º- B do RJRU.

#### **9.4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

##### **9.4.1 Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**

- **IMI e IMT**

Os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na Área de Reabilitação Urbana “Coimbra Alta”, que forem objeto de reabilitação urbana até à extinção da ARU, beneficiam dos incentivos ao nível do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis), previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), pelos períodos e nas condições indicadas no Quadro 1.



**QUADRO 1 – Benefícios fiscais associados aos impostos municipais previstos no EBF**

IMI	Isenção	Possibilidade renovação	Período de isenção	Condições (cumulativas)
SIM			Três (3) anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação	<p>Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p><b>e</b></p> <p>Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p><b>e</b></p> <p>Tenham requerido à Câmara Municipal o reconhecimento da intervenção de reabilitação conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística e obtido o respetivo reconhecimento.</p> <p>(n.º 1, alínea a) do n.º 2 e n.º 4 do art.º 45.º do EBF)</p>



Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

	SIM	<p>Por mais cinco (5) anos a requerimento do proprietário</p> <p>Tenham sido objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p>e</p> <p>Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p> <p>e</p> <p>Tenham sido reconhecidas pela Câmara Municipal as intervenções de reabilitação;</p> <p>e</p> <p>Os imóveis ou frações forem afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>(n.º 1, alínea a) do n.º 2, n.º 4 e n.º 6 do art.º 45.º do EBF)</p>
	SIM	<p>Enquanto os prédios estiverem reconhecidos e integrados, mesmo que estes venham a ser transmitidos</p> <p>Os prédios ou parte de prédios afetos a <b>lojas com história</b>, reconhecidos pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho e Deliberação de Câmara n.º 223/2018, de 05 de março.</p> <p>(alínea q) do n.º 1, alínea e) do n.º 2 e n.º 5 do art.º 44.º do EBF)</p>





'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

e

Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

e

Tenham requerido à Câmara Municipal o reconhecimento da intervenção de reabilitação conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística e obtido o respetivo reconhecimento;

e

Imóveis adquiridos e destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

(n.º 1 e alínea b) do n.º 2 e n.º 4 do art.º 45.º do EBF)

Tenham sido objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

e

Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

e

Tenham sido reconhecidas pela Câmara Municipal as intervenções de reabilitação;

e

Na primeira transmissão de imóveis, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente.

(n.º 1 e alínea b) do n.º 2 e n.º 4 do art.º 45.º do EBF)

IMT

SIM

Não aplicável

Não aplicável

SIM

Não aplicável

Não aplicável



Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF.

Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

e

Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

e

Tenham requerido à Câmara Municipal o reconhecimento da intervenção de reabilitação conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística e obtido o respetivo reconhecimento.

(alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º do EBF)

**Nota 1:** O regime previsto no artigo 45.º do EBF não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (n.º 7, do artigo 45.º do EBF);

**Nota 2:** As remissões para os preceitos legais que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente feitas para aqueles que os substituíam.

#### 9.4.2. Incentivos de natureza fiscal nacionais e municipais facultativos

No atual quadro legal, o conjunto de incentivos fiscais desta natureza é o seguinte:

##### 9.4.2.1. Imposto sobre o rendimento singular (IRS)

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4, 23 e 24.º do artigo 71.º do EBF);

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 2 do artigo 71.º do EBF, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excluindo as situações referidas nas alíneas a) e b) do referido artigo do EBF (n.º 2, 21, 23 e 24 do artigo 71.º do EBF);



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

- Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (alínea a) do n.º 7, 23 e 24 do artigo 71.º do EBF);
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção de reabilitação urbana, de imóvel localizado em Área de Reabilitação Urbana (n.º 5, 23 e 24 do artigo 71.º do EBF).

#### 9.4.2.2. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) dos prédios classificados como monumentos nacionais e dos prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal localizados ou não em ARU. Esta isenção é de carácter automático e vigora enquanto o prédio estiver classificado, exceto se o mesmo for considerado em ruína ou devoluto (art.º 112.º do CIMI);
- Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano (PU) destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do artigo 13.º do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar (Art.º 112.º - A do CIMI conjugado com o art.º 13.º do CIRS);
- Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto (n.º 6 do artigo 112.º do CIMI);
- Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados (n.º 7, do art.º 112.º do CIMI);
- O município, mediante deliberação da assembleia municipal, pode fixar uma redução até 25 % da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética (art.º 44.º - B do EBF).



#### 9.4.2.3. Regulamento da Concessão de Isenções de Impostos Municipais, Regulamento n.º 1033/2020, de 19 de novembro

Além dos incentivos acima descritos, o Regulamento Municipal da Concessão de Isenções de Impostos Municipais previstos nos CIMI, EBF e CIRS, define os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente ao imposto municipal sobre imóveis (IMI), ao imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e à derrama, nos seguintes domínios:

- a) Apoios às famílias e aos jovens;
- b) Apoios ao arrendamento para fim habitacional;
- c) Apoios à reabilitação urbana e combate à desertificação;
- d) Apoios de caráter ambiental;
- e) Apoios a associações de solidariedade social, recreativas, culturais e desportivas e às cooperativas de habitação e construção;
- f) Apoios ao património cultural classificado ou afeto a entidades de interesse histórico e cultural ou social local;
- g) Apoios ao investimento e desenvolvimento.

Sendo que, os apoios ao investimento e desenvolvimento previstos na alínea g), não prejudicam os benefícios fiscais reconhecidos ao abrigo do Regulamento de Apoio a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal — Coimbra Investe.

Nota: Os domínios merecedores de apoio definidos podem ser alterados por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, com os critérios e condições para o reconhecimento das isenções e o impacto financeiro das novas medidas.

#### 9.4.2.4. Imposto sobre o rendimento coletivo (IRC)

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.ºs 1, 2, 3, 21 e 23 do artigo 71.º do EBF).



#### 9.4.2.5. Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

O IVA será aplicado à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional" (verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA).

#### 9.4.2.6. Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)

As associações sem fins lucrativos, legalmente constituídas, com sede no Município de Coimbra, que desenvolvam atividades de solidariedade social, recreativas, culturais e desportivas, não abrangidas quanto a outros benefícios com caráter ambiental atribuídos a imóveis, previstas no artigo 44.º do EBF, e a quem não tenha sido reconhecido o estatuto de utilidade pública administrativa ou de mera utilidade pública, beneficiam de isenção de IMT (n.º 2, art.º 17º do Regulamento da Concessão de Isenções de Impostos Municipais, Regulamento n.º 1033/2020, de 19 de novembro).

#### 9.4.3. Outros incentivos municipais

##### 9.4.3.1. Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

O Regulamento n.º 381/2017 - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (Taxas e Compensações Urbanísticas) — RMUE, no artigo 92.º prevê a redução do pagamento das seguintes taxas:

- A redução do pagamento de taxas e compensações abrange as parcelas correspondentes à contraprestação pelas infraestruturas, pelo impacto ambiental e pelas cedências de terrenos, identificadas na Tabela de Taxas e Compensações Urbanísticas como parcelas A a F, em função do tipo e localização da operação urbanística, de acordo com o definido no Quadro 2:

QUADRO 2

Tipo operação urbanística	Localização	Cidade Centro	Cidade Consolidada	Restante Solo Urbano e Aglomerados Rurais	Solo Rural
		% de redução			
Loteamentos		50 %	30 %	0 %	n.a.
Novas construções e ampliações		10 %	10 %	0 %	n.a.
Reabilitações de edifícios ou frações		85 %	85 %	85 %	85 %
Operações em área de colmatação (*)		30 %	30 %	20 %	n.a.
Empreendimentos com mínimo de 50 % oferta de fogos de renda condicionada.		Acresce 10 % à redução prevista para os vários casos, até um máximo de 85 %			n.a.
Empreendimentos turísticos		30 %	30 %	30 %	30 %
Operações urbanísticas de apoio ao desenvolvimento rural, previstas nos artigos 67.º a 69.º e 71.º a 75.º do PDMC (**).		n.a.	n.a.	n.a.	65 %

Notas

(\*) — Área de colmatação: conforme definido na alínea b) do artigo 5.º do PDMC.

(\*\*) — Incluiu a habitação própria do proprietário, conforme definido no PDMC.





n.a. — Não aplicável.

1 — O custo do serviço técnico-administrativo é sempre pago na totalidade.

2 — As reduções não são acumuláveis, aplicando -se a mais favorável ao requerente, conforme n.º 5 deste artigo.

3 — São reduzidas em 50 % as taxas relativas à ocupação da via pública em operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações.

#### **9.4.3.2 Programa municipal 'Coimbra com mais encanto'**

O programa municipal 'Coimbra com mais Encanto', consiste no fornecimento de material de pintura (primário, tinta ou cal), destinado ao tratamento das fachadas dos imóveis que se encontrem degradados, incluindo a isenção do pagamento das taxas e licenças de ocupação do espaço público para a montagem dos andaimes/tapumes, por um período de 90 dias.

Os custos da intervenção (mão-de-obra) são assumidos pelo município (proprietário ou inquilino).

#### **9.4.3.3 Apoio administrativo e aconselhamento técnico**

A entidade gestora presta apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas, benefícios fiscais, direitos de preferência, candidaturas a outros programas municipais, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente, pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos construtivos tradicionais, seleção e escolha de materiais.

Neste sentido, a Divisão de Gestão Urbanística Centro da Câmara Municipal de Coimbra assume a missão de promover e apoiar o processo de reabilitação urbana, em todas as suas múltiplas dimensões, disponibilizando informações e serviços aos interessados.

#### **9.4.4. Instrumentos financeiros**

##### **9.4.4.1 IFRRU [Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas]**

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação urbana para qualquer entidade singular ou coletiva, pública ou privada.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.



Os edifícios a reabilitar devem estar localizados numa ARU. Podem ser apoiadas as seguintes tipologias de intervenção:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

Os edifícios podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Através de um procedimento concursal, foram selecionadas as entidades gestoras financeiras, que disponibilizam os produtos financeiros (empréstimos ou garantias) através dos quais são financiadas as operações de reabilitação urbana – Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP.

Foi celebrado um **Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses** que prevê a designação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 em cada Município, interlocutor de proximidade e que permite agilizar os procedimentos, quer seja o parecer prévio, quer seja o licenciamento urbanístico, com um processo que é acompanhado pelo **ponto focal** e em que o candidato interage diretamente com a autarquia.

Mais informações em:

<https://www.cm-coimbra.pt/index.php/areas-de-intervencao/urbanismo/ifrru-2020>

ou

[http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/GuiaBeneficiarioIFRRU\\_completo.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/GuiaBeneficiarioIFRRU_completo.pdf)

#### 9.4.4.2 Casa eficiente 2020 [Instrumento financeiro para a energia]

O Programa Casa Eficiente 2020 visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular.

Com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos, podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios.



#### **9.4.4.2.1 Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis**

Criado no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social (PEES), o "Programa de Apoio a Edifícios mais Sustentáveis" é dirigido a pessoas singulares proprietárias de frações ou edifícios de habitação, construídos até ao final de 2006, apoiando medidas e intervenções que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular em edifícios.

A taxa de participação das intervenções é de 70%, até ao valor limite estabelecido para cada tipologia de projeto. Cada candidato está limitado a um incentivo total máximo de 15 000 euros, sendo o limite máximo por edifício unifamiliar ou fração autónoma de 7500 euros.

O mote para a criação deste programa foi a análise da situação em que se encontra o parque habitacional português ao nível do envelhecimento, ineficiência energética e desconforto térmico. No País, 30% do consumo de energia é realizado em edifícios: gasta-se muito, de forma pouco eficiente e onerosa, e com um impacto ambiental que representa cerca de 5% das emissões de gases com efeito de estufa.

O Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis pretende mostrar que uma intervenção "cirúrgica" ao nível da redução dos gastos energéticos a prazo melhora consideravelmente o conforto das habitações e não tem uma complexidade excessiva. Consiste basicamente em reembolsar o consumidor de parte dos valores que tenha investido na melhoria da eficiência energética da moradia, do apartamento ou do prédio que lhe pertence, desde que esteja garantido que os equipamentos e os materiais envolvidos no investimento respeitam requisitos de eficiência energética. A título exemplificativo: os sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de produção de águas quentes sanitárias são baseados em energias renováveis e apresentam a marcação CE (que comprova que estão em conformidade com as diretivas europeias a este respeito), uma etiqueta energética igual ou superior a A+ e o certificado de manuseamento de gases fluorados por parte da empresa e dos técnicos instaladores.

<https://www.portugal.gov.pt/pt/qc22/comunicacao/comunicado?i=fundo-ambiental-atinge-1-milhao-de-euros-em-pagamentos-do-programa-de-apoio-a-edificios-mais-sustentaveis>

#### **9.4.5. Financiamentos e apoios financeiros enquadrados em programas geridos pelo instituto da habitação e da reabilitação urbana (IHRU)**

##### **9.4.5.1 Reabilitar para arrendar -- habitação acessível!**

A este programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios, livres de ónus ou encargos, com idade igual ou superior a 30 anos, que careçam de obras de reabilitação integral, preferencialmente localizados em ARU e que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a fins habitacionais.

Os prédios ou frações reabilitadas destinam-se ao arrendamento em regime de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- a) O montante máximo é de 90% do investimento total;
- b) Período máximo de utilização é de 12 meses [podendo ser prorrogado];
- c) O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- d) O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- e) A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- f) A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

Mais informações ou esclarecimentos em: [rpa@ihru.pt](mailto:rpa@ihru.pt)

ou

[http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar\\_ha/reabilitarparaarrendar\\_habitacao\\_acessivel.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html)

O Despacho n.º 6070-A/2021, de 21 de junho, aprovou o Regulamento de Atribuição de Incentivos da 2.ª fase.

Mais informações ou esclarecimentos em:

<https://www.fundoambiental.pt/apoios-prr/pacs-2021.aspx>

#### 9.4.5.2 Reabilitar para arrendar (RpA) – programa de reabilitação urbana

Podem candidatar-se a este programa entidades públicas, nomeadamente municípios. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:



- a) Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada;
- b) Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- c) Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- d) Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se trate de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU [edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva].

Mais informações ou esclarecimentos em:

[http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar\\_ha/reabilitarparaarrendar\\_habitacao\\_acessivel.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html)

#### 9.4.5.3 Programa porta 65 jovem

Trata-se de um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Podem candidatar-se jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 37 anos) que reúnam as seguintes condições:

- a) Sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro), ou do regime transitório previsto no seu título II do capítulo I;
- b) Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
- c) Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- d) Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

A subvenção é concedida por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses, seguidos ou interpolados. Podem ser apresentadas pelo menos 5 candidaturas no mesmo





período em que realizou a primeira candidatura, para que a subvenção não seja interrompida. Caso o jovem complete 35, ou 37 anos no caso de casais, durante o prazo em que beneficia do apoio, pode ainda candidatar-se até ao limite de 24 subvenções.

Mais informações ou esclarecimentos em:

[http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/home/apresentacao\\_porta65\\_jovem.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/home/apresentacao_porta65_jovem.html)

Nota: As remissões para os preceitos legais que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente transpostas para aqueles que os substituíam.

## 10. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### 10.1 Modelo de execução

A política de reabilitação urbana prosseguida pelo atual regime jurídico assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis<sup>4</sup> e da sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético<sup>5</sup>. A iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume, assim, um papel preponderante, implicando, igualmente, a sua responsabilidade pelo respetivo financiamento.

Concomitantemente, também se elege como princípio estruturante da política de reabilitação, o princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas apenas promovem intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados na medida do estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não as assegurem ou não as possam assegurar.

Nessa medida, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a execução das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, embora com o apoio da entidade gestora<sup>6</sup>.

Neste modelo, o Município assume um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, apenas se substituindo a estes quando não sejam asseguradas as ações de reabilitação urbana. A decisão da entidade gestora prevalece em matéria da definição da estratégia de

<sup>4</sup> Cfr. estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação atual.

<sup>5</sup> Cfr. estabelece o art.º 6.º do RJRU.

<sup>6</sup> Nos termos do n.º 1, al. a) e do n.º 2 do art.º 11 do RJRU.



reabilitação urbana a prosseguir, que enquadra a iniciativa dos particulares, bem como no domínio da respetiva gestão.

## **10.2. Condições de aplicação dos instrumentos de execução**

Para efeitos da execução concreta das operações de reabilitação urbana, a entidade gestora dispõe de um vasto leque de instrumentos legais de execução, designadamente de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas e de um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, cuja aplicação se concretiza infra.

### **10.2.1. Controlo das operações urbanísticas**

#### **- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas**

O sucesso da execução da presente operação de reabilitação urbana depende, em grande medida, da realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana pelos particulares e, conseqüentemente, da celeridade e eficácia dos respetivos procedimentos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização de edifícios.

Com esse objetivo, no âmbito dos procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas, poderá ser constituída uma comissão de apreciação, para efeitos da consulta às entidades externas ao Município, nos termos previstos no art.º 50º do RJRU.

A constituição da comissão de apreciação tem a virtualidade de se reunirem simultaneamente todas as entidades externas ao Município que devam pronunciar-se, nos termos da lei, sobre os pedidos de realização de operações urbanísticas, evitando eventuais atrasos dos prazos de apreciação dos pedidos e de emissão de pareceres e assegurando a imediata resolução de eventuais divergências e a concertação de posições.

#### **- Inspeções e vistorias**

A entidade gestora deve promover a realização de inspeções e vistorias de fiscalização relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, nos termos do disposto nos artigos 95.º e 96.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 559/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual

A realização destas ações é essencial para o controlo do dever de conservação periódica do edificado, bem como para a identificação de anomalias que devam ser corrigidas mediante a realização de obras.

Na sequência da realização de inspeções e vistorias, a entidade gestora poderá igualmente aplicar dois outros importantes instrumentos de política urbanística previstos em 9.2.3.

#### **- Adoção de medidas de tutela de legalidade urbanísticas**



A entidade gestora exercerá as suas competências em matéria de aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, previstas nos artigos 100.º a 109.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

- Cobrança de taxas e de compensações

No âmbito da cobrança de taxas e de compensações, aconselha-se a manutenção do regime especial de redução de taxas previsto no artigo 92.º do Regulamento n.º 381/2017 - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (Taxas e Compensações Urbanísticas) — RMUE, aplicável à reabilitação de edifícios ou frações.

Este regime de redução de taxas visa, em consonância com o disposto no art.º 67.º do RJRU, incentivar a realização das operações urbanísticas.

### 10.2.2. Instrumentos de reabilitação urbana

A entidade gestora poderá utilizar os instrumentos de reabilitação urbana previstos nos artigos 54.º a 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, cuja aplicação se descreve infra.

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município, enquanto entidade gestora, pode impor ao proprietário de um edifício ou fração a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. No caso de incumprimento, pode esta entidade tomar posse administrativa para dar execução imediata às obras nos termos do disposto nos artigos 107.º, 108.º e 102.º - B do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

A imposição da obrigação de reabilitar visa a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

Na continuidade da política que tem sido prosseguida pelo Município de Coimbra nesta matéria, e atendendo ao modelo de execução da operação de reabilitação urbana a implementar, a imposição da obrigação de reabilitação do edificado constituirá o instrumento de política urbanística de aplicação prioritária.

- Empreitada única

O Município, enquanto entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, será responsável por contratar e gerir a empreitada, caso não se verifique a oposição à sua realização por parte dos proprietários.



O recurso a este instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, de acordo com a análise das características e historial da operação urbanística em causa, devendo apenas ser acionado no caso de todos os proprietários dos imóveis envolvidos estarem de acordo quanto a todos os aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, entre outros).

O lançamento da empreitada depende do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, designadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e os prazos previsíveis, a possibilidade de realojamento durante o período de execução das obras e a indicação do prazo para pronúncia.

Caso se verifique a oposição dos proprietários à sua representação pela entidade gestora, ficam os mesmos obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, designadamente em matéria de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a execução das obras.

#### - Demolição de edifícios

O recurso ao instrumento da demolição de edifícios depende da determinação pela entidade gestora da verificação dos seguintes pressupostos legais:

- i) Cumprimento do previsto no Art.º 15.º do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), Aviso n.º 7635/2014, de 1 de julho;
- ii) Cumprimento do previsto 'Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área afectada à candidatura da Universidade de Coimbra a património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção', publicado em Diário da República através do Aviso n.º 2129/2012, de 10 de fevereiro;

#### - Direito de preferência

A entidade gestora pode exercer o seu direito de preferência, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em áreas de reabilitação urbana.

Este direito apenas pode ser exercido caso a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

#### - Arrendamento forçado

A entidade gestora pode recorrer ao instrumento do arrendamento forçado nos casos em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:



- i) A entidade gestora tenha tomado a posse administrativa do imóvel e executado as obras;
- ii) No prazo máximo de quatro meses a contar da conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Verificando-se as condições supra enunciadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel, mediante concurso público, pelo prazo de 5 anos.

### 10.2.3. Outros instrumentos de política urbanística

- Determinação do nível de conservação;

A entidade gestora pode determinar, a título oficioso, o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio: Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro (artigo 65º) conjugado com o Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro.

Caso seja atribuído ao prédio urbano ou fração um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

- Identificação de prédios ou frações devolutas

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

## 11. PRIORIDADES E OBJETIVOS

A definição de prioridades e objetivos de intervenção enquadra-se nas opções estratégicas estabelecidas para esta ORU que por sua vez, têm como pano de fundo a visão de futuro definida para o Centro Histórico – Re:centrar o Centro Histórico, com algumas ações já implementadas ou em curso nas restantes operações de reabilitação urbana anteriormente constituídas.

Estas prioridades e objetivos cobrem um vasto leque de domínios, procurando dar resposta aos muitos e diversificados desafios que – hoje e no futuro próximo – se colocam à reabilitação e revitalização da área em questão. Com efeito, e ainda que esta ORU seja simples e, nessa medida, dirigida principalmente à reabilitação do edificado, considera-se que a gestão da mesma deverá ter uma perspetiva integradora, que considere outras componentes urbanas. Assim, estabelecem-se como prioridades e objetivos globais para a reabilitação da ARU Coimbra Universidade / Sereia:





- Prosseguir com a reabilitação do parque edificado, com programas de apoio aos proprietários;
- Promover a ocupação de edifícios devolutos ou com ocupação obsoleta, designadamente dos edifícios mais emblemáticos, com novas funções, capazes de fomentar a dinamização funcional deste território;
- Incentivar a instalação de novos equipamentos e a reabilitação e modernização, física e funcional, dos atuais.
- Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural em articulação com as entidades tutelares;
- Fomentar a reabilitação das "repúblicas" de estudantes e promover a instalação de novas residências para estudantes e unidades de alojamento local;
- Dar continuidade à requalificação e valorização do espaço público, reabilitando os espaços degradados e reforçando a qualidade urbana dos eixos estruturantes;
- Assegurar uma melhor mobilidade, mitigando as dificuldades da orografia deste território, através da criação de novos percursos pedonais e cicláveis, alguns com recurso a equipamentos mecânicos, visando facilitar e incrementar as deslocações em modos suaves;
- 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 município, eventos temáticos de divulgação e fruição dos diferentes espaços inseridos neste perímetro.

Estas prioridades e objetivos deverão ser prosseguidas numa lógica global de valorização urbana e patrimonial, nomeadamente, tendo em consideração a classificação da Universidade de Coimbra como Património Mundial da UNESCO.

## **12. AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA**

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, sendo capazes de incrementar a dinâmica e valor excecional deste território, de forma a impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Algumas destas ações estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação (algumas já se encontram mesmo implementadas) identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos pelos diferentes atores que atuam neste território.

Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Assim, para dar corpo aos objetivos descritos nos (6) Eixos Estratégicos para a ARU Coimbra – Universidade/Sereia foram definidas as seguintes ações estruturantes:

**Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes**

- Ação 1.1 Dinamização e requalificação da estrutura verde do Jardim Botânico
- Ação 1.2 Requalificação e dinamização do Parque de Santa Cruz
- Ação 1.3 Requalificação do espaço central da Avenida Sá da Bandeira
- Ação 1.4 Requalificação e valorização do 'Jardim dos Patos'
- Ação 1.5 Requalificação da Encosta Nascente do Polo I da Universidade de Coimbra

**Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente**

- Ação 2.1 Requalificação do espaço público do Largo João Paulo II
- Ação 2.2 Requalificação do espaço público do Bairro de Santa Cruz
- Ação 2.3 Requalificação da Alameda Dr. Júlio Henriques
- Ação 2.4 Reestruturação e requalificação da Rua de Entre Muros
- Ação 2.5 Valorização do espaço público da Avenida Sá da Bandeira

**Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves**

- Ação 3.1 Implementação de meio mecânico junto às Escadas Monumentais
- Ação 3.2 Ligação 'Da Baixa à Alta pelo Botânico' – Implementação de meio mecânico
- Ação 3.3 Ligação 'Sá da Bandeira/Padre António Vieira/Universidade' – implementação de meio mecânico
- Ação 3.4 'Percurso Pedro e Inês'
- Ação 3.5 'Porta Marquês de Pombal'

**Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos**

- Ação 4.1 Reconversão do quarteirão da Penitenciária
- Ação 4.2 Refuncionalização do Quartel de Santana



'Coimbra -- Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

---

- Ação 4.3 Reversão das instalaões do antigo Hospital Militar
  - Ação 4.4 Reabilitação do Seminário Maior de Coimbra – Potenciar o complexo para integração de componente turística
  - Ação 4.5 Centro de Arte Contemporânea de Coimbra
  - Ação 4.6 Requalificação e reversão dos Centros Comerciais da Avenida Sá da Bandeira
  - Ação 4.7 Instalação de pólo residencial nas antigas instalaões da EDP
- 

**Ações genéricas**

- Ação 5.1 Desenvolvimento do plano de ação da área inscrita pela UNESCO como 'Património Mundial da Humanidade' – intervenção física
- Ação 5.2 Reabilitação e modernização de ruas e respetivas infraestruturas não abrangidas por ações específicas –
- Ação 5.3 Reabilitação do parque edificado
- Ação 5.4 Ruas sempre limpas



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes

**AÇÃO 1.1\_ Dinamização e requalificação da estrutura verde do Jardim Botânico**



Promotor

Universidade de Coimbra / Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Requalificação da estrutura verde do Jardim Botânico com especial foco na zona da mata, através de ações de intervenção, não só nos elementos vegetais, mas também ao nível da consolidação de percursos e tratamento das zonas periféricas da encosta e da cota baixa, bem como do edificado existente, contribuindo para a melhoria das dinâmicas internas de manutenção, visita, contemplação e atravessamento e, em simultâneo, garantir um melhor enquadramento na imagem 'postal' da cidade de Coimbra.

Investimento

6.200.000€

Enquadramento financeiro

UC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2026

Maturidade

Ação em curso

Notas

Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes

## AÇÃO 1.2\_ Requalificação e dinamização do Parque de Santa Cruz



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Requalificação do Parque de Santa Cruz, vulgarmente conhecido por 'Jardim da Sereia', através da reabilitação e consolidação do património vegetal, associado à intervenção nos seus elementos construídos de elevado valor histórico e artístico. Deverá incrementar-se a dinâmica deste espaço central, que pela sua localização e características físicas assume uma polivalência funcional de enorme importância, no contexto lúdico e cultural de toda a envolvente caracterizada por uma multiplicidade de usos e valências urbanas.

A título de exemplo sugere-se a utilização dos Torrões de entrada principal para um projeto que se poderia denominar: "Livro.Servir". Projeto este que serviria para, de uma forma lúdica, estimular a leitura e ao mesmo tempo aumentar a segurança e permanência no espaço, além do conto de histórias.

Investimento

7.900.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2020-2026

Maturidade

1.ª fase do projeto a aguardar parecer da DGPC

Notas

Face ao vandalismo que este espaço simbólico da cidade tem sido continuamente sujeito, deveria ser dotado de wi-fi e câmaras de videovigilância.





Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes

### AÇÃO 1.3\_ Requalificação do espaço central da Av. Sá da Bandeira



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Embora não tenha por génese a estrutura de um parque verde tradicional, a dimensão do espaço ajardinado assume uma importância decisiva na continuidade da mancha ecológica que abraça o espaço central da malha do centro histórico da cidade. Assim, mantendo as características históricas e urbanas do elemento central da 'grande avenida', a reabilitação do espaço tendente a consolidar o corredor ecológico e potenciar a sua utilização, em articulação com o funcionamento do edificado envolvente, contribuindo para o incremento da imagem urbana e dinâmica da zona.

Investimento

1.400.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2027

Maturidade

-

Notas

A intervenção a realizar carece de articulação com a implementação do corredor MetroBus

Vi 2



Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes

### AÇÃO 1.4\_ Requalificação e valorização do 'Jardim dos Patos'



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Não só pela sua localização na sucessão de espaços verdes do 'corredor ecológico' da área central da cidade, mas também como espaço de relevante interesse histórico e cultural, pretende-se que a reabilitação do 'Jardim dos Patos', também conhecido por 'Jardim dos Arcos', fomente a sua utilização como espaço de estar e contemplação e em simultâneo contribua para o incremento da sua agradabilidade enquanto espaço de atravessamento, devendo, nomeadamente, requalificar-se e intensificar-se as zonas de estar.

Investimento

570.00€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2020-2027

Maturidade

Ação de continuidade

Notas

Foi recentemente substituído o elemento escultórico existente no lago



Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes

### AÇÃO 1.5\_ Requalificação da Encosta Nascente do Pólo I da UC



Promotor	Universidade de Coimbra / Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	A encosta Nascente do planalto do Pólo I comporta uma cintura verde, associada à forte pendente do terreno, que faz a separação entre o complexo universitário e mancha construída da envolvente. Este espaço, parte da antiga Cerca de São Jerónimo, assume uma importância visual e ecológica que importa manter e melhorar. Pretende-se igualmente que o seu tratamento contribua para melhor suportar e integrar os percursos de atravessamento "apontados" e passe a estabelecer uma relação de continuidade com os jardins da Associação Académica.
Investimento	1.200.000€
Enquadramento financeiro	UC/CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2018-2027
Maturidade	Estudo paisagístico base elaborado pela UC
Notas	Carece da articulação com a implementação de meios mecânicos em fase de avaliação (ação 3.1., ação 3.3. e ação 3.5).



Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

**AÇÃO 2.1\_ Requalificação do espaço público do Largo João Paulo II**



Promotor	Universidade de Coimbra / Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	<p>Funcionando como um dos principais pontos de convergência viária e pedonal do centro histórico, o Largo João Paulo II constitui uma área de grande afluência, pelo que a intervenção neste espaço deverá ter em consideração as condições de comodidade, segurança e funcionalidade, de entre outras, e os atravessamentos quer do trânsito pedestre quer do vocacionado para a mobilidade em modos suaves.</p> <p>Nota: O desenho urbano associado à reestruturação do espaço deverá contemplar, além do descrito, a arborização e criação de zonas de estar / contemplação.</p>
Investimento	600.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2024-2027
Maturidade	-
Notas	



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

**AÇÃO 2.2\_ Requalificação do espaço público do Bairro de Santa Cruz**



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A requalificação do espaço público do Bairro de Santa Cruz é determinante para a melhoria da atratividade e da qualidade do ambiente urbano do centro da cidade. Assim, para complementar intervenções recentemente efetuadas na zona, deverá ser melhorado o conforto da circulação pedonal e vivência do espaço público na Rua Alexandre Herculano, Rua Venâncio Rodrigues, Rua Almeida Garret e Rua de Tomar.

Investimento

1.450.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2027

Maturidade

-

Notas





Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

### AÇÃO 2.3\_ Requalificação da Alameda Dr. Júlio Henriques



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A Alameda Dr. Júlio Henriques, que liga o Largo João Paulo II à Rua dos Combatentes, é caracterizada pela quase ausência de vivência de rua devido ao carácter dos espaços e das edificações circundantes. Assim, para se tirar partido do seu magnífico enquadramento propõe-se que seja revista a 'tipologia' da via, essencialmente de atravessamento, através da reformulação do *layout* viário por forma a incrementar o espaço pedonal e criação de vias dedicadas para modos de mobilidade suave e transportes públicos, com a consequente restrição ao automóvel privado.

NOTA: Poderá, em princípio, dedicar-se um sentido de circulação de cada faixa de rodagem aos meios suaves e transportes públicos, com uma marcação forte (física), condicionante à circulação de outros veículos.

Investimento

460.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

Notas



Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

## AÇÃO 2.4\_ Reestruturação e requalificação da Rua de Entre Muros



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A Rua de Entre Muros assume atualmente o caráter de percurso de acesso ao complexo da Associação Académica e de ligação entre a Praça António Luís Gomes (fundo das Escadas Monumentais) e a Rua Padre António Vieira. A sua irregularidade, especialmente presente no seu perfil longitudinal, devido à existência de elementos e pontos de acesso aos edifícios da UC, contribuem para a descaracterização de um espaço de enorme importância estratégica na dinâmica local. Assim, a intervenção deverá centrar-se na clarificação da tipologia da via (prioritariamente dedicada à circulação pedonal e modos suaves), na eliminação das barreiras arquitetónicas para uma mobilidade plena e inclusiva e na criação de zonas de estar sombreadas por elementos verdes.

Investimento

220.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2027

Maturidade

-

Notas



Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

## AÇÃO 2.5\_ Valorização do espaço publico da Avenida Sá da Bandeira



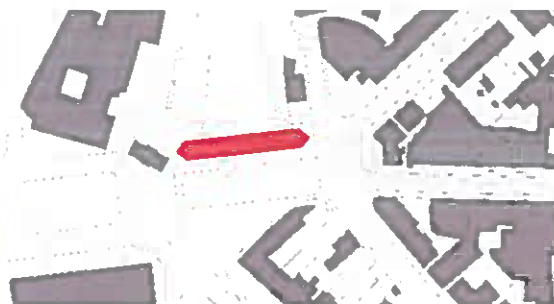
Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	Com a implementação de corredores dedicados previstos no sistema de mobilidade MetroBus, o perfil da Avenida Sá da Bandeira vai sofrer alterações com os correspondentes reflexos na vivência e dinâmica do espaço público. Desta forma, em complemento da proposta para requalificação do espaço verde central, os corredores laterais e restantes espaços, fora da abrangência de outras intervenções, deverá ser valorizado com recurso a uma forte componente de mobiliário urbano, que associado à reabilitação de pavimentos contribuam para o conforto e segurança dos utilizadores.
Investimento	320.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2027
Maturidade	-
Notas	A intervenção a realizar carece de articulação com a implementação do corredor MetroBus e da reabilitação do núcleo verde da Avenida



## 'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

### AÇÃO 3.1\_ Implementação de meio mecânico junto às Escadas Monumentais



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Implementação de um meio mecânico que seja uma alternativa viável ao conjunto das Escadas Monumentais. Com a exclusão da Rua Castro Matoso do traçado do MetroBus, assumiu-se o compromisso de criação de meios facilitadores no percurso de ligação entre o Polo I e a Praça da República onde se situa agora a paragem mais próxima da Universidade. A sua materialização deverá passar pela construção de um equipamento que seja uma alternativa à subida das Escadas Monumentais com condições de inclusão, segurança, conforto e economia, incluindo a possibilidade de transporte de bicicletas e outros modos de mobilidade suave.

Investimento

1.750.00€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2025

Maturidade

Ação em desenvolvimento

Notas



### AÇÃO 3.2\_ Ligação 'Da Baixa à Alta pelo Botânico' – Implementação de meio mecânico



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A orografia do território onde se situa a Alta Universitária não lhe permite estabelecer as relações diretas de acessibilidade pedonal e viária com a envolvente urbana normalmente associadas a um equipamento desta natureza e dimensão, o que fomenta a utilização, por falta de hábito de utilização dos transportes públicos, do automóvel. São especialmente reduzidas as possibilidades de acesso viário, pelo que as poucas vias existentes se encontram frequentemente congestionadas e sobrelotado o diminuto espaço disponível para estacionamento face à procura. Para que se diminua drasticamente a prescindida presença do automóvel no Pólo I, deverá propor-se a criação de um equipamento mecânico de ligação à cota baixa, junto ao edifício das Águas de Coimbra, numa zona de fácil acesso e considerável oferta de estacionamento, complementando a recentemente criada linha de autocarros elétricos. Para além da comunidade universitária, o equipamento deverá dar resposta às necessidades de acesso turístico, com a possibilidade de possuir uma componente lúdica associada ao seu caráter utilitário.

Este equipamento deverá, também, ter valências para o transporte de bicicletas e outros modos de mobilidade suave, da cota baixa para a cota alta.

Investimento

4.200.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

Notas

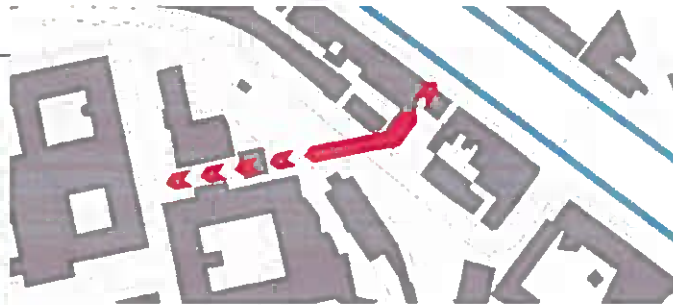




'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

**AÇÃO 3.3\_ Ligação 'Sá da Bandeira | Padre António Vieira | Universidade' – Implementação de meio mecânico**



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Para evitar a dependência do automóvel e facilitar a ligação do Alta Universitária aos espaços urbanos circundantes, alguns dos quais fisicamente próximos, mas com percursos de acesso demasiado longos, a implementação de um meio mecânico que, de uma forma rápida e eficiente, permita ligar a Universidade à Avenida Sá da Bandeira é de importância relevante. Esta ligação, é efetuada em dois momentos: 1- Universidade / Rua Padre António Vieira; 2- Rua Padre António Vieira / Avenida Sá da Bandeira, tem como ponto de chegada à cota alta um local bastante próximo do espaço de receção de visitantes à UC e utiliza parte do complexo, onde se encontra instalada a Polícia Municipal, para a implementação do momento de chegada/acesso à referida Avenida.

Investimento

3.100.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

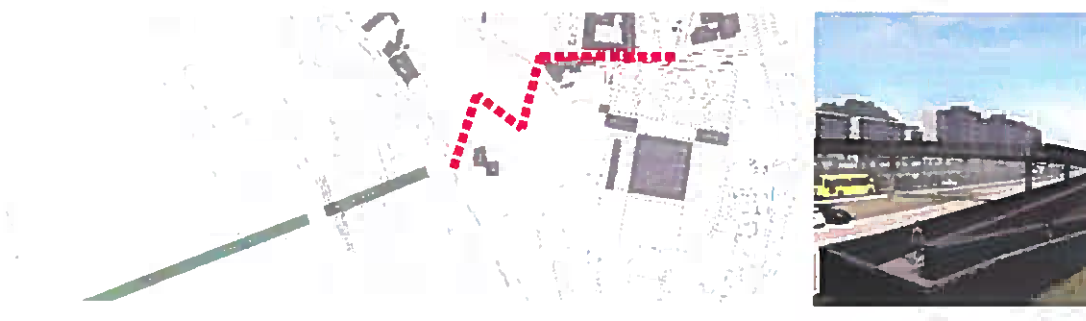
Notas



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

**AÇÃO 3.4\_ 'Percurso Pedro e Inês'**



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A existência do atravessamento pedonal do rio Mondego (ponte Pedro e Inês) e a construção, em curso, da Ponte Pedonal sobre a Avenida da Lousã vem "criar" um novo percurso pedonal desde o Parque Verde, na margem esquerda, até à Ladeira do Batista / rua do Brasil. Com o objetivo de prolongar este conjunto de ligações deverá potenciar-se a continuidade, tão amarrada à encosta quanto possível, que permita a ligação pedestre deste ponto até à Rua Vandelli, tirando partido da singularidade da escarpa rochosa do terreno, disponibilizando um percurso com forte componente lúdica. Tratando-se de equipamentos de utilização maioritariamente para ações de lazer, a conexão do Parte Verde com uma zona de forte componente habitacional (Rua dos Combatentes / Av. Marnoco e Sousa com possibilidade de ligação à zona da Solum através do atravessamento pelo Penedo da Saudade), possibilitará a dispensa do automóvel e de outros meios de transporte para as habituais atividades lúdicas e desportivas no Parque Verde do Mondego.

Investimento

3.600.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

Notas

Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

### AÇÃO 3.5\_ 'Porta Marquês de Pombal'



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Com a recente instalação do centro de informações / bilheteiras no vértice SE do Colégio de Jesus e alteração do circuito de acesso e de paragem dos autocarros de turismo, o Largo Marquês de Pombal assume-se como uma das principais portas de acesso à Alta Universitária. A vertente Norte do Largo, parcialmente suspensa sobre a Rua Padre António Vieira, proporciona uma vista panorâmica sobre a encosta adjacente que se estende desde o Choupal até à zona de Celas. Assim, para tirar partido da sua localização e devido à existência de uma plataforma na Rua Antonio José de Almeida, no enfiamento do Largo e com uma cota altimétrica muito aproximada, deveria equacionar-se a construção de uma ponte pedonal e ciclável de ligação destes espaços, sobre o vale da Av. Sá da Bandeira, numa extensão de 278m e altura máxima de 58m. Com um enorme potencial funcional, ao permitir o acesso direto e confortável desde uma zona fortemente habitada (em substituição dos atuais percursos extensos e sinuosos) associado à vocação lúdica (vistas que proporciona sobre a envolvente), poderá assumir-se como elemento urbano diferenciador na malha central da cidade.

**Em alternativa**, a chegada pedonal ao Largo Marquês de Pombal poderá ser efetuada por elevador desde a Rua Padre António Vieira, que numa descida vertical de aprox. 20m, substitui o atual percurso de passeio em rampa com 300m de extensão para a ligação dos mesmos 2 pontos.

Investimento

5.200.000€ (opção ponte) / 600.000€ (opção elevador)

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

Notas

Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos

AÇÃO 4.1\_ Reconversão do quarteirão da Penitenciária



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos específicos

Devido às características funcionais de um equipamento desta natureza, o quarteirão da Penitenciária assume-se como uma ilha isolada no coração do Centro Histórico da Coimbra. Com vista ao incremento das dinâmicas culturais, históricas e artísticas da sua envolvente, a 'abertura' deste espaço à cidade revestir-se-á de enorme importância, devido, também, à sua generosa dimensão, localização estratégica e simbolismo da ação.

A reconversão deste quarteirão para a instalação de equipamentos de génese cultural e artística, conjugada com uma vertente económica sustentável, através da disponibilização de espaços para indústrias criativas e tecnológicas que garanta um cluster necessário às atuais exigências contemporâneas da cidade.

Para o efeito deverão ser reabilitadas as construções e restantes elementos de valor histórico e arquitetónico, e limpos os elementos espúrios, libertando espaço para novas edificações e criação de zona verde arborizada que dará continuidade ao 'corredor ecológico' da área central da cidade.

Investimento

22.000.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2027

Maturidade

Estudos elaborados pela Administração Central

Notas



Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos

#### AÇÃO 4.2\_ Refuncionalização do Quartel de Santana – Instalação de Polo Cultural



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos específicos

As instalações do Antigo Convento de Sant'Ana, acolhem atualmente o Quartel-General da Brigada de Intervenção do Exército Português. Inseridas numa zona caracterizada pela existência de grandes complexos institucionais, a reconversão das suas instalações, para fins culturais, artísticos e/ou de ensino constituem uma enorme oportunidade para fomentar a reconversão funcional da zona, com reflexos que se estenderiam por toda a envolvente. À semelhança das instalações da Penitenciária, este quarteirão, de aprox. 28.500m<sup>2</sup>, encontra-se atualmente bastante 'fechado' e pouco dialogante com a cidade, pelo que a sua refuncionalização e intervenção no edificado para a instalação de um Pólo Cultural permitirá a criação de novas frentes urbanas (Alameda Júlio Henriques, Rua Camilo Castelo Branco e Rua Augusto Filipe Simões), criando novas dinâmicas de acesso e atravessamento e contribuindo para a afirmação desta zona como "coração" do ensino, da arte e da cultura de Coimbra.

Investimento

16.000.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

Notas





### AÇÃO 4.3\_ Reconversão das instalações do antigo Hospital Militar



Promotor

Privado

Objetivos específicos

As instalações do antigo Hospital Militar na Rua Vandelli, onde atualmente funciona o Centro de Saúde Militar de Coimbra, correspondem a um conjunto edificado e área envolvente de dimensões muito significativas (aprox. 36.000m<sup>2</sup>). Embora este complexo se situe na área urbana central, possui um afastamento aos principais eixos viários que o resguardam das principais dinâmicas atravessamento, pelo que a sua maior valia reside no enquadramento natural e panorâmico proporcionado pela orografia e encosto ao Jardim Botânico.

A reabilitação e reconversão das instalações para acolher uma unidade hoteleira é uma alternativa para o desenvolvimento do turismo de qualidade nesta zona da cidade, tendo em consideração a recente classificação do Seminário Maior de Coimbra.

Investimento

-

Enquadramento financeiro

Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2021 -2027

Maturidade

-

Notas



'Coimbra – Universidade/Sereia' - Área de Reabilitação Urbana

Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos

**AÇÃO 4.4\_ Reabilitação do Seminário Maior de Coimbra – Potenciar o complexo para integração de componente turística**



Promotor

Privado

Objetivos específicos

O conjunto do Seminário Maior de Coimbra, recentemente elevado a Monumento Nacional (Decreto 9/2021, de 7 de junho), complementa o seu interesse religioso e de testemunho notável de vivências e factos históricos, com o seu valor estético, técnico e material intrínseco, aliado à sua conceção arquitetónica, urbanística e paisagística, à sua extensão e ao que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva. Assim, para integrar o Seminário com a sua igreja octogonal, o órgão de 1763, a biblioteca e os aposentos do bispo, bem como o magnífico jardim frontal e o Museu Nunes Pereira, nos circuitos de visita genérica e de turismo religioso, deve potenciar-se a reabilitação deste complexo centrada na criação de condições para acolher esta nova vertente.

Investimento

3.600.000€

Enquadramento financeiro

Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2020-2025

Maturidade

Ação em curso

Notas



## AÇÃO 4.5\_ Centro de Arte Contemporânea de Coimbra



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos específicos

Reabilitação e reconversão do antigo edifício da Manutenção Militar, na Rua Olimpio Nicolau Rui Fernandes para instalação do CACC - Centro de Arte Contemporânea de Coimbra, tem por génese a atribuição à cidade da 'Coleção BPN' (ex-Banco Português de Negócios).

A implementação deste equipamento cultural e artístico reforçará a multifuncionalidade de uma zona fortemente marcada pelas vivências e dinâmicas originadas pela presença do Mercado Municipal, de edifícios escolares e dos espaços geralmente associados à diversão noturna que se estendem ao longo da Avenida. Esta ação contribuirá para o "alargamento" dos atuais percursos turísticos do Centro Histórico.

Investimento

4.200.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2021-2026

Maturidade

Programa Preliminar em conclusão.

Notas



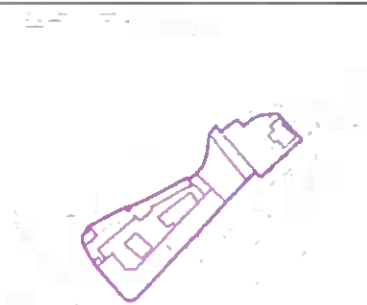
### AÇÃO 4.6\_ Requalificação e Reconversão dos Centros Comerciais da Avenida Sá da Bandeira



Promotor	Privado
Objetivos específicos	<p>A alteração do panorama comercial nas últimas décadas, fez com que os tradicionais modelos de <i>shopping</i>, tão característicos dos anos 80, se tornassem obsoletos e perdessem a sua atratividade. Este processo levou ao abandono e conseqüente degradação dos espaços, cuja sobrevivência possível passará pela instalação de atividades que nem sempre contribuem para a sua afirmação. Face a este panorama, e tratando-se de locais estratégicos pela sua localização e dimensão, a reconversão do "Golden Shopping Center" e das "Galerias Avenida", assentes numa matriz de refuncionalização orientada, possibilitará a devolução do contributo que estes equipamentos tiveram outrora na dinâmica da cidade.</p> <p>NOTA: A refuncionalização para criação de "ninho" de empresas pode ser uma opção válida.</p>
Investimento	3.600.000€
Enquadramento financeiro	Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2022-2027
Maturidade	-
Notas	

Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos

#### AÇÃO 4.7\_ Instalação de pólo residencial nas antigas instalações da EDP



Promotor

Privado

Objetivos específicos

Reconversão das antigas instalações dos serviços técnicos e administrativos da EDP com vista à criação de unidade / pólo residencial vocacionado para a comunidade universitária e turística, para o reforço da componente habitacional da zona, potenciando a dinâmica comercial da Baixa face à sua proximidade e acessibilidade. A vivência associada à fixação de um número significativo de pessoas contribuirá para inverter a desertificação noturna que agora se verifica, incrementando a dinâmica e segurança dos locais, bem como a eventual sustentabilidade da linha de transportes públicos que atravessam o Jardim Botânico da cota baixa rio à cota alta do Polo I da U.C.

Investimento

21.000.000€

Enquadramento financeiro

Privado

Calendarização

2019-2021

Maturidade

Em fase de instalação

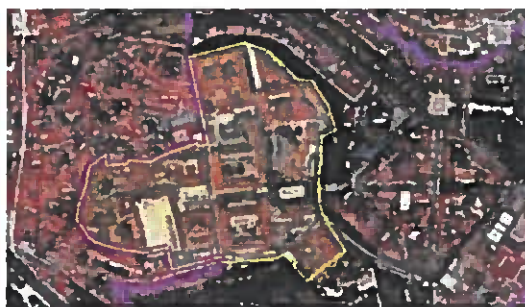
Notas





Ações genéricas

**AÇÃO 5.1\_ Desenvolvimento do plano de ação da área inscrita pela UNESCO como 'Património Mundial da Humanidade' – intervenção física**



Promotor

Universidade de Coimbra (UC)

Objetivos específicos

Ação complementar que visa reabilitar e requalificar o edificado e espaços envolventes da Alta Universitária, inscrita na lista de Património Mundial da UNESCO, de modo a preservar o seu valor e dotar a zona das condições necessárias para dar resposta à diferentes solicitações, não só relativas ao seu funcionamento intrínseco, mas também às restantes componentes culturais artísticas, turísticas, etc.

Investimento

UC

Enquadramento financeiro

UC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2018-2027

Maturidade

Ações de continuidade

Notas

Ações genéricas

**AÇÃO 5.2\_ Reabilitação e modernização de ruas e respetivas infraestruturas não abrangidas nas ações específicas**



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos específicos

Requalificação das ruas, não abrangidas nas ações específicas, com o objetivo de promover a melhoria das condições de mobilidade, sobretudo pela utilização dos modos suaves, o conforto e segurança dos utilizadores. A intervenção deverá incluir recuperação dos pavimentos, melhoria da sinalética e das condições de iluminação e de estar.

Deverá ser dada, sempre que necessária, prossecução à modernização das infraestruturas urbanas, à renovação, modernização e ampliação das redes de infraestruturas, equipamentos de saneamento e eletricidade.

Investimento

Não definido

Enquadramento financeiro

C.M.C. com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2018-2027

Maturidade

Ações em curso

Notas



Ações genéricas

**AÇÃO 5.3\_ Reabilitação do parque edificado**



Promotor

Proprietários dos prédios

Objetivos específicos

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da zona de intervenção em função do estado de conservação.

São considerados 3 níveis diferentes de intervenção:

- Intervenção ligeira: Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.
- Intervenção média: Intervenções nas coberturas, substituição das redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias
- Intervenção profunda: Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.

Estas intervenções serão da responsabilidade dos respetivos proprietários, embora possam contar com o apoio da entidade gestora da ARU. Terão lugar ao longo do período de vigência da ARU.

Investimento

Não definido

Enquadramento financeiro

Dependendo do proprietário, poderá recorrer ao quadro comunitário em vigor, a instrumentos financeiros e a benefícios fiscais

Calendarização

2018-2027

Maturidade

Ação de continuidade

Notas

Ações genéricas

**AÇÃO 5.4\_ Ruas sempre limpas**



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos específicos

Reformulação do sistema de gestão de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) em funcionamento, elaborando um estudo com vista à sua otimização, por forma a melhorar algumas situações já identificadas pelo Município, nomeadamente no que respeita à quantidade de resíduos depositados nas ruas em momentos de maior afluência de estudantes universitários.

Ao nível da recolha de RSU, deverá ser equacionado:

- o aumento da frequência de recolha de resíduos;
- revistas as condições de recolha dos sistemas de deposição.

A reformulação do sistema de gestão dos RSU deve contemplar, nas zonas mais expostas a atividades lúdicas, entre outros:

- constituição de equipa(s), permanentes, para recolha diurna de RSU;
- constituição de brigada de limpeza noturna, a qual deverá ser reforçada às 5.ª feiras, 6.ª feiras, sábados e vésperas de feriados.

Considerando que esta área tem uma forte componente turística e de trânsito pedestre, deverá adotar-se para a recolha de resíduos (urbanos /ecopontos), um sistema subterrâneo composto por ilhas com marcos de deposição, com as seguintes vantagens:

- escondem o lixo /resíduos e melhorar a higiene pública;
- dignificam o ambiente;
- contribuem para a melhoria da acessibilidade, da imagem urbana e transmitem aos utilizadores uma "sensação" de modernidade.

Investimento

Municipal

Enquadramento financeiro

C.M.C. com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2018-2027

Maturidade

Ação de continuidade

Notas



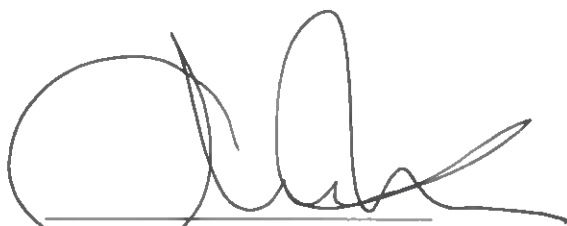
### 13. NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO

A operação de reabilitação urbana aprovada vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana (9 anos), com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.


A eventual prorrogação deverá ser aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O acima disposto não obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Coimbra, 30 de novembro de 2021



(Eduardo Mota, Arqtº)



(Sidónio Simões, Engº)





## ANEXO

### Peças desenhadas / Elementos gráficos

- E.1 | ARU - Limite da Área de Reabilitação Urbana – Imagem Google
- E.2 | ARU - Limite da Área de Reabilitação Urbana – Cartografia
- E.3 | ORU - Visão estratégica
- E.4 | ORU - Criação de corredor ecológico contínuo e consolidação das áreas verdes
- E.5 | ORU - Requalificação de arruamentos e espaço público envolvente
- E.6 | ORU - Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves
- E.7 | ORU - Reabilitação e reconversão de edifícios estratégicos