



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA EMPRESARIAL DE CERNACHE



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Março 2022



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

EQUIPA TÉCNICA

Rui Campino, Chefe de Divisão

Rui Cotão, Arqt.º

Jorge Barata, Arqt.º



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÍNDICE

Sumário executivo	1
1. Introdução	3
2. Enquadramento legal	4
3. ARU da Área Empresarial de Cernache	6
3.1. Enquadramento territorial, critérios subjacentes à delimitação da ARU e objetivos estratégicos a prosseguir	6
3.2. Caracterização e diagnóstico	9
3.2.1. Génese e evolução urbana	9
3.2.2. Edificado	10
3.2.3. Espaço público	14
3.2.4. Acessibilidade e mobilidade	15
3.2.5. Infraestruturas	17
3.2.6. Análise SWOT	17
4. Estratégia de reabilitação urbana	17
4.1. Opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município	17
4.2. Tipo de ORU	19
4.3. Prazo de execução da ORU	19
4.4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU	19
4.5. Modelo de gestão da ARU e de execução da ORU	20
4.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana	21
4.7. Quadro de apoios e incentivos e proposta de soluções de financiamento das ações de reabilitação	23
4.7.1. Benefícios fiscais	23
4.7.2. Incentivos municipais	26
4.7.3. Outros apoios públicos à reabilitação	26
4.8. Ações e orientações estruturantes	27
4.9. Acompanhamento e avaliação da ORU	37
5. Considerações finais	37



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Enquadramento territorial da ARU	7
Figura 2 – Génese e evolução urbana	9
Figura 3 – Edificado	10
Figura 4 – Ocupação funcional	11
Figura 5 – Número de pisos	12
Figura 6 – Estado de conservação	14
Figura 7 – Espaço público	15
Figura 8 – Acessibilidade e mobilidade	16
Figura 9 – Ações e orientações estruturantes (Desenho em planta)	28
Figura 10 - Ações e orientações estruturantes (Pormenor e perfil)	29
Figura 11 – Orientações para a intervenção no espaço privado (edificado)	30
Figura 12 – Orientações para a intervenção no espaço privado (logradouros)	31
Figura 13 – Identificação das ações para o espaço público	32



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

LISTA DE ACRÓNIMOS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMC – Câmara Municipal de Coimbra

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA – Imposto Sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra)

SMTUC – Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra

SWOT – Strengths (*Forças*), Weaknesses (*Fraquezas*), Opportunities (*Oportunidades*) e Threats (*Ameaças*)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

SUMÁRIO EXECUTIVO

O Município de Coimbra tem vindo, nos anos mais recentes, a promover a implementação de uma estratégia de reabilitação urbana no concelho, focada inicialmente no centro tradicional da cidade – Baixa, Alta, Sereia/Universidade e Santa Clara, e mais recentemente em áreas definidas no Plano Diretor Municipal para a localização de atividades económicas, que apresentam um evidente estado de degradação, nomeadamente ao nível do edificado, ao mesmo tempo que apresentam área disponível para a localização de novas empresas ou para a expansão das atualmente aí localizadas – Áreas Empresarias da Pedrulha e de Cernache.

Este esforço contribuirá, a curto-médio prazo, através de um conjunto de medidas concretas para a valorização e revitalização do território, com tradução na melhoria da qualidade de vida da população, numa imagem urbana mais qualificada e num ambiente urbano com melhores condições habitacionais, funcionais e urbanísticas, mais vivenciado pela população e demais atores e apto a responder às necessidades do tecido económico.

A delimitação das Áreas de Reabilitação (ARU) da Área Empresarial de Cernache e da Área Empresarial de Pedrulha, aprovadas pela Assembleia Municipal de Coimbra na sua reunião ordinária de 7 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de 16 de agosto de 2021 (Deliberação n.º 2650/2021), e publicada em Diário da República (2.ª série, n.º 202, de 18 de outubro de 2021) através do Aviso n.º 19632/2021, caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana uma ORU é definida como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, podendo uma ORU ser do tipo *simplex* “dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” ou do tipo *sistemática* “dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

O presente trabalho, centrado na Área Empresarial de Cernache dá, assim, continuidade ao esforço do Município em munir-se dos devidos documentos estratégicos de suporte à



C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

intervenção no domínio da reabilitação urbana. Corresponde à Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), ou seja, ao instrumento de programação previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que estabelece as bases de suporte à realização de uma Operação de Reabilitação Urbana, de tipo simples, na ARU da Área Empresarial de Cernache. A ARU da Área Empresarial de Cernache, com uma superfície de aproximadamente 22,6 hectares, localiza-se na freguesia de Cernache, a sul da Cidade e do Município de Coimbra, entre o antigo traçado da EN1 e o atual traçado (IC2) que constituem os seus principais pontos de acesso.

Com efeito, e ainda que esta Operação de Reabilitação Urbana, a implementar num prazo de 10 anos, revista a tipologia de ORU simples e, nessa medida, se foque na reabilitação do edificado, considerou-se que deverá adotar uma perspetiva integradora que considere todas as outras componentes urbanas capazes de influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar.

Assim, e para além das ações de reabilitação do edificado e dos espaços envolventes (logradouros) da responsabilidade dos respetivos proprietários, propõe-se um conjunto de ações complementares ao nível da valorização do espaço público e da melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, que revestem um valor de investimento público estimado em um milhão e quinhentos mil euros.

A gestão e coordenação da ORU da Área Empresarial de Cernache serão asseguradas pelo Município, na qualidade de entidade gestora, pressupondo-se uma atuação pró-ativa no enquadramento da iniciativa dos particulares, designadamente nas vertentes técnica, processual, fiscal e da promoção e marketing.

A operação de reabilitação urbana definida neste documento deverá ser aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação antecedido de um período de discussão pública de duração não inferior a 20 dias e de parecer não vinculativo do IHRU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**, ou seja, ao instrumento próprio previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, que define as condições base que suportam a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**, do tipo **Simple**s, a implementar na **Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial de Cernache**. A delimitação da ARU da Área Empresarial de Cernache foi aprovada pela Assembleia Municipal de Coimbra na sua reunião ordinária de 7 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de 16 de agosto de 2021 (Deliberação n.º 2650/2021), e publicada em Diário da República (2.ª série, n.º 202, de 18 de outubro de 2021) através do Aviso n.º 19632/2021.

Segundo o RJRU uma ORU é o *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*, dirigindo-se uma ORU Simple s *“primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”*.

Para além do presente capítulo introdutório, este documento elaborado de acordo com o RJRU e integrando todas as matérias nele definidas, estrutura-se em quatro outros capítulos:

- ❖ Enquadramento legal – apresenta as normas previstas no RJRU que disciplinam a elaboração e aprovação de uma ORU;
- ❖ ARU da Área Empresarial de Cernache – apresenta o enquadramento territorial da ARU, identifica os critérios que estiveram subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir e faz a caracterização e diagnóstico da área abrangida pela ARU, sintetizados numa análise de pontos fortes e fracos, oportunidades e ameaças;
- ❖ Estratégia de reabilitação urbana – define a estratégia de reabilitação urbana a prosseguir, abordando as matérias previstas no artigo 30.º (*Estratégia de reabilitação urbana*) do RJRU, nomeadamente:
 - ✓ Apresenta as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
 - ✓ Define o tipo de ORU a desenvolver;
 - ✓ Estabelece o prazo de execução da ORU;

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ✓ Define as prioridades e especifica os objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- ✓ Determina o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- ✓ Apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propõe soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- ✓ Explicita as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJUR;
- ✓ Identifica as ações a desenvolver;
- ✓ Estabelece a forma de acompanhamento e avaliação da ORU.

❖ Considerações finais.

Em síntese, completando o processo iniciado com a delimitação da ARU da Área Empresarial de Cernache, a elaboração da presente ERU permite criar o enquadramento legal necessário para a sustentação das ações de reabilitação urbana a desenvolver pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis localizados na área de incidência da ORU. Estas ações, em articulação com os restantes investimentos previstos por parte do Município para este território, permitirão reforçar o seu papel no contexto municipal e regional, tirando partido das suas potencialidades e valorizando a sua identidade.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O atual regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “**área de reabilitação urbana**”, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de “**operação de reabilitação urbana**” correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana. Assim, nos termos do RJRU:

- ❖ Uma “**área de reabilitação urbana**” é “*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de*



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”;

- ❖ Uma “**operação de reabilitação urbana**” é “*o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*”.

Numa lógica de flexibilidade e com vista a possibilitar uma mais adequada resposta a casos diferenciados, o RJRU permite que os municípios optem pela realização de dois tipos distintos de ORU:

- ❖ **ORU Simples**, que “*consiste numa operação integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se parcialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*”;
- ❖ **ORU Sistemática**, que “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associado a um programa de investimento público*”.

As operações de reabilitação urbana, que podem ser geridas pelo município ou por uma empresa do sector empresarial local (RJRU, art.ºs 9.º e 10.º, n.º 1) são aprovadas (RJRU, art.º 16.º) através de instrumento próprio (**estratégia de reabilitação urbana**, no caso de ORU simples, ou **programa estratégico de reabilitação urbana**, no caso de ORU sistemática), ou de **plano de pormenor de reabilitação urbana**. **A aprovação das operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal** (RJRU, art.º 17, n.º 1), sendo o ato de aprovação da ORU publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município (RJRU, art.º 17.º, n.º 5).

O projeto de operação da reabilitação urbana, antes de submetido à aprovação da Assembleia Municipal, é (RJRU, art.º 17.º, n.º 4) remetido ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, e submetido (RJRU, art.º 17.º, n.º 5) a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

(RJIGT)² para a discussão pública dos planos de pormenor, **não podendo o período de discussão pública ser inferior a 20 dias.**

A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo de vigência fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação (RJRU, art.º 20º, n.º 1). A operação de reabilitação urbana aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação (RJRU, art.º 20º, n.º 3).

3. ARU DA ÁREA EMPRESARIAL DE CERNACHE

3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL, CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

A ARU da Área Empresarial de Cernache, que abrange uma superfície com aproximadamente 22,6 hectares, localiza-se na Freguesia de Cernache, a sul da Cidade e do Município de Coimbra, entre o antigo traçado da EN1 e o atual traçado (IC2), que constituem os seus principais pontos de acesso.

² Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

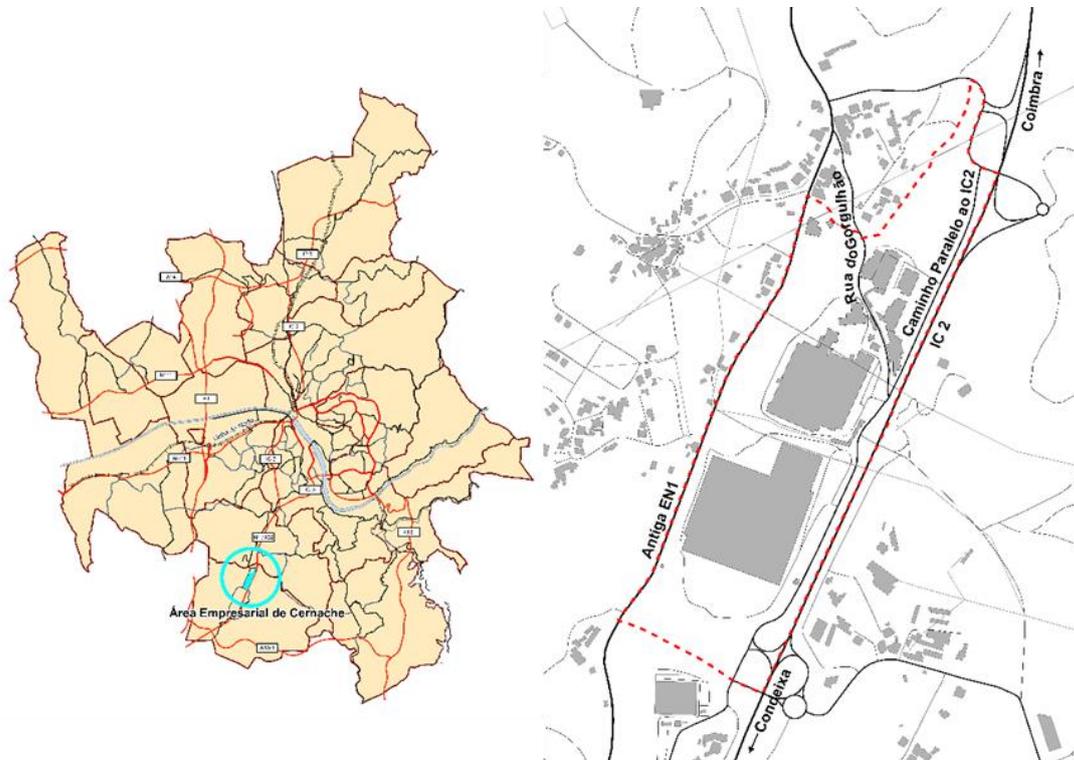


Figura 1 – Enquadramento territorial da ARU

A delimitação da ARU da Área Empresarial de Cernache, que como anteriormente referido, foi aprovada pela Assembleia Municipal de Coimbra na sua reunião ordinária de 7 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de 16 de agosto de 2021, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 19632/2021, de 18 de outubro, inclui (*cf.* RJRU, *art.º 13.º*) os critérios subjacentes à respetiva delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir, planta com a delimitação da área abrangida, bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Os critérios subjacentes à delimitação da ARU foram:

- ❖ Classificação da área como “espaços de atividades económicas” no Plano Diretor Municipal;
- ❖ Localização territorial e estratégica, ao longo do IC2;
- ❖ Existência quer de espaços vazios quer de estruturas degradadas ou obsoletas, que geram um impacto negativo no ambiente urbano empresarial, mas também



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

oportunidades para acolher unidades empresariais que respondam à nova economia;

- ❖ Dinâmicas de procura para a localização de novas unidades empresariais.

Já como objetivos estratégicos a prosseguir foram definidos os seguintes:

- ❖ Assegurar a reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado para reocupação com atividade e incentivar a utilização de espaços sem ocupação;
- ❖ Criar condições favoráveis à captação de novas unidades empresariais competitivas e diversificação da economia;
- ❖ Dinamizar o mercado de trabalho, gerar novos postos de trabalho e reduzir a taxa de desemprego;
- ❖ Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;
- ❖ Fomentar o desenvolvimento económico sustentável do município, na ótica da inovação industrial e empresarial;
- ❖ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios;
- ❖ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- ❖ Possibilitar a formação e rentabilização de sinergias entre empresas e instituições em nome de uma resposta mais global e completa aos desafios que se deparam às empresas;
- ❖ Criar e requalificar todas as condições infraestruturais de apoio à atividade económica e empresarial, sejam básicas ou tecnológicas;
- ❖ Requalificar o espaço público.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3.2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

3.2.1. Génese e evolução urbana

A ocupação da área em análise, eventualmente motivada pela entrada em funcionamento da variante à EN1 (atual IC2), inicia-se no final dos anos 60 do século XX com a implantação de uma unidade industrial, ligado ao ramo alimentar, ainda hoje existente no local.

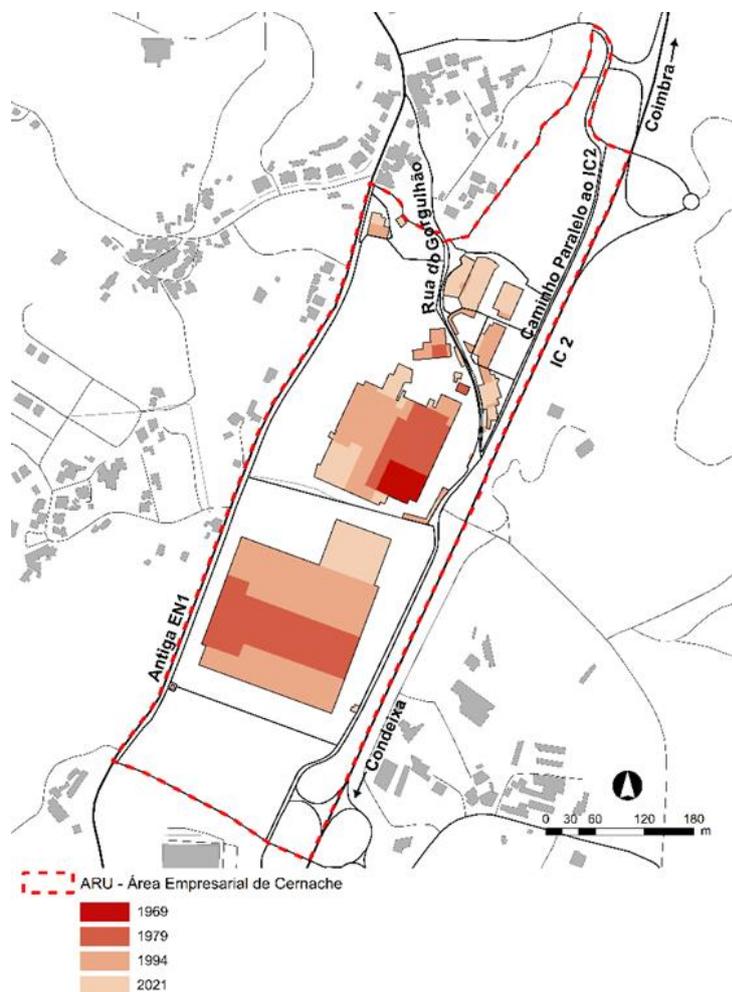


Figura 2 – Génese e evolução urbana

O conjunto edificado existente adquiriu praticamente a atual configuração no final do século XX, com a construção de novos edifícios para uso industrial, comercial e de armazenagem, que foi ocorrendo de forma algo desordenada, quer em termos formais (implantação/alinhamentos) como volumétricos (dimensionamento/cérceas).



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

A partir da primeira década deste século, o acesso às edificações, que até aí se faziam diretamente a partir da Variante à EN 1 (atual IC2), passou a fazer-se por um Caminho Paralelo ao IC2 a partir de dois nós desniveladas, localizados nos extremos sul e norte da área em estudo.

3.2.2. Edificado

No território da ARU localizam-se 8 edifícios, a que acrescem alguns anexos e/ou edificações de apoio (e.g. portaria), todos de propriedade privada.

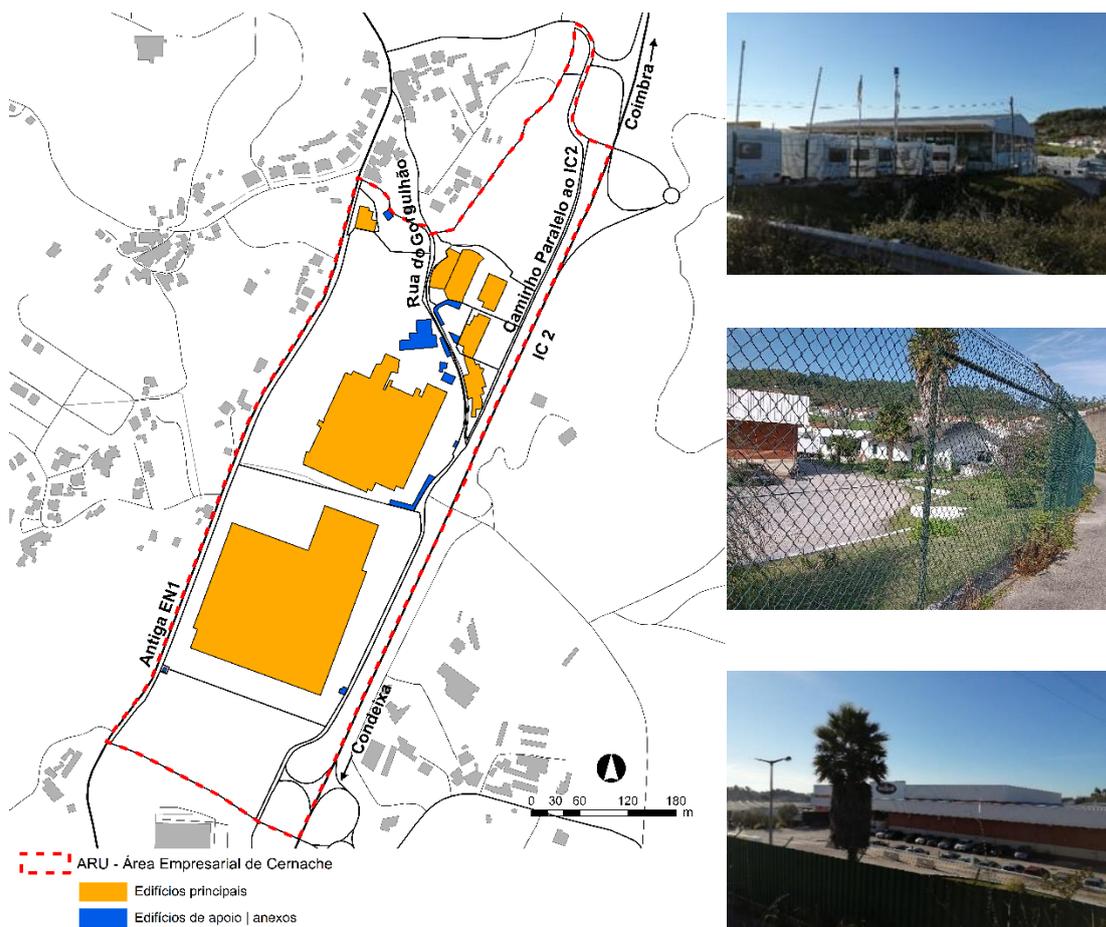


Figura 3 – Edificado



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Os edifícios apresentam, na sua maioria, estruturas de fachada em alvenaria de tijolo ou betão, com revestimentos em reboco pintado, tijolo aparente ou chapa metálica, e coberturas metálicas ou de fibrocimento.

Ocupação funcional

Quanto aos usos instalados, dominam os usos ligados à atividade industrial (ramo alimentar), e comercial (mobiliário, autocaravanas), que ocupam cinco dos edifícios existentes, sendo que dois dos edifícios estão atualmente sem uso efetivo. Releva-se a localização nesta área do Banco Alimentar Contra a Fome - Coimbra.

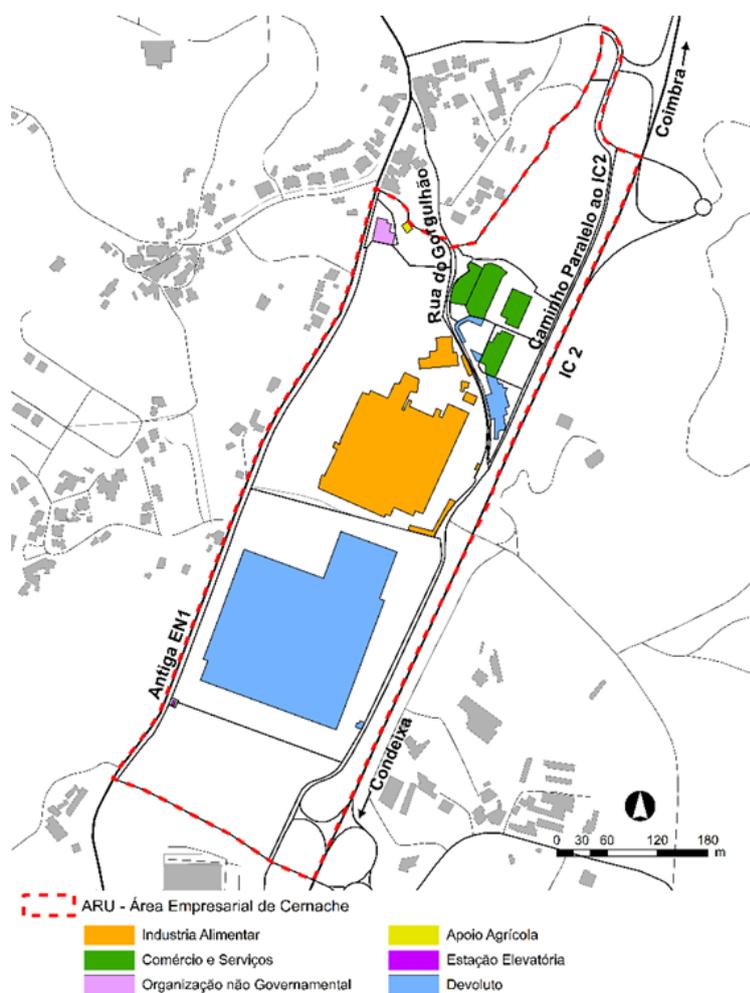


Figura 4 – Ocupação funcional



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Volumetria

A volumetria das edificações que compõem o conjunto apresenta uma grande variabilidade, com dominância das construções com volumetrias correspondentes a 1 / 2 pisos, gerando, ainda assim, um grande impacto, pela dimensão alargada da sua implantação ou pela sua cércea.

Alguns volumes, em situações pontuais e excecionais, exibem cérceas maiores associadas, ou não, a um número maior de pisos, atingindo um máximo de 4 pisos.

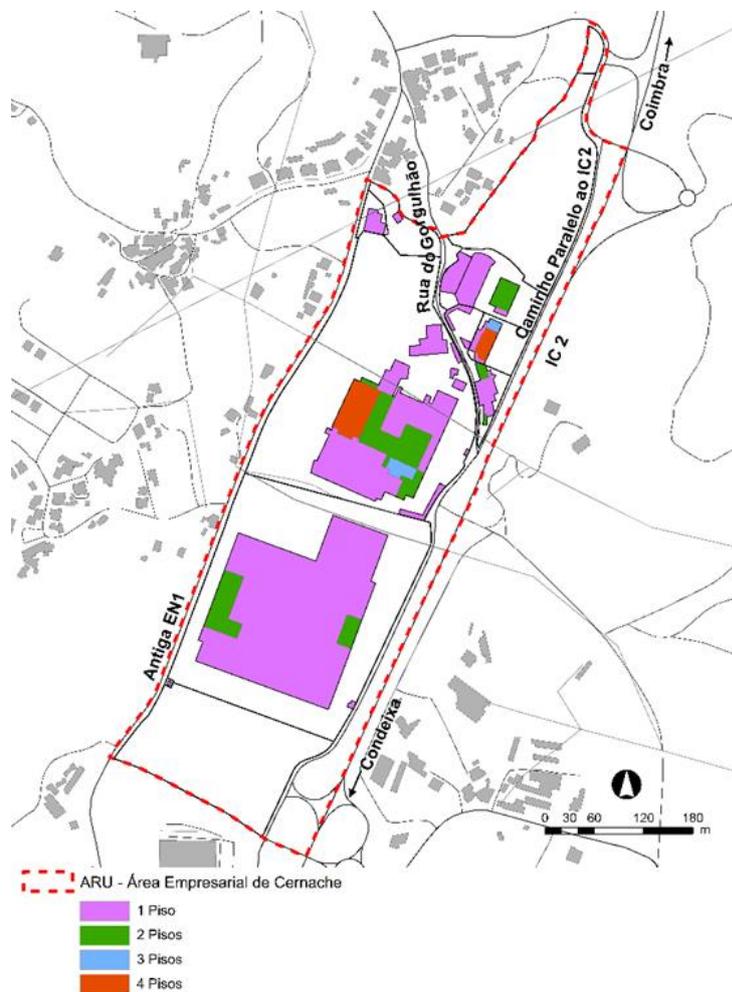


Figura 5 – Número de pisos



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Estado de conservação

Relativamente ao estado de conservação dos edifícios (e respetivos edifícios de apoio/anexos) foram considerados três níveis de conservação: Bom, Razoável e Mau, atribuídos com base na observação exterior das características que se consideraram fundamentais, nomeadamente, a estrutura, acabamentos e revestimentos das fachadas, os vãos exteriores e a cobertura:

- ∴ Bom estado de conservação - edifício que aparenta um bom estado de conservação a nível estrutural e de acabamentos exteriores;
- ∴ Razoável estado de conservação – edifício que apresenta algumas patologias/deficiências ao nível dos acabamentos exteriores;
- ∴ Mau estado de conservação – edifícios que apresentam um mau estado a nível estrutural e de acabamentos exteriores ou que apresentam uma situação de ruína.

A figura 6 identifica o estado de conservação do edificado existente, incluindo anexos e edifícios de apoio, sendo significativo o edificado em razoável ou mau estado de conservação, manifestando algumas situações a necessidade de intervenções profundas.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

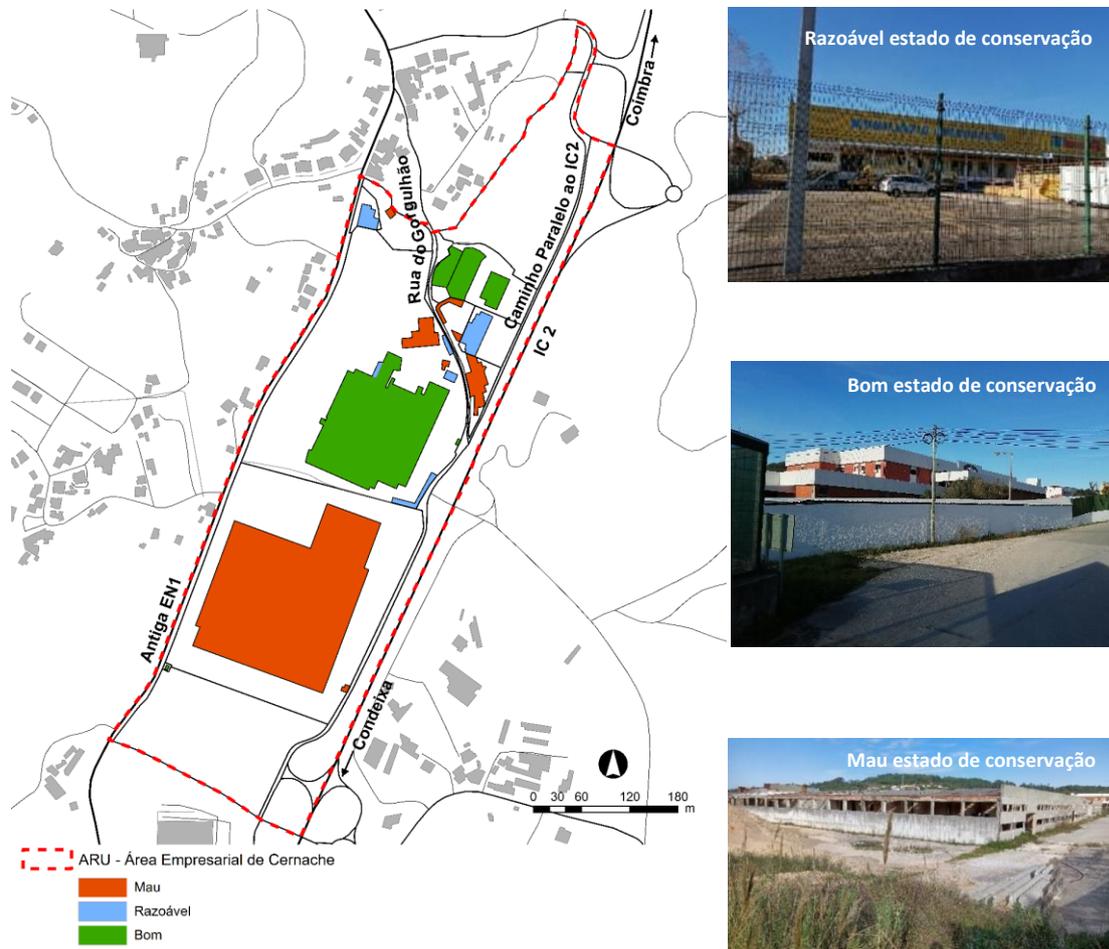


Figura 6 – Estado de conservação

3.2.3. Espaço público

O espaço público existente corresponde somente ao espaço ocupado pelas infraestruturas viárias que atravessam ou limitam o território da ARU da Área Empresarial de Cernache: antiga EN 1, Caminho Paralelo ao IC2 (incluindo talude existente entre este e o IC2) e Rua do Gorgulhão, que faz a ligação entre a antiga EN1 e o Caminho Paralelo ao IC2.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 7 – Espaço público

Em termos gerais, a infraestrutura viária existente carece de obras de melhoria, quer em termos do seu perfil transversal (introdução de passeios que garantam uma circulação pedonal em segurança e regularização de traçado) quer em termos de pavimentação.

3.2.4. Acessibilidade e mobilidade

A acessibilidade rodoviária à Área Empresarial de Cernache faz-se essencialmente através do Caminho Paralelo ao IC2 a partir de dois nós (desnivelados) de ligação a este itinerário complementar, localizados nos extremos sul e norte da área em estudo, mas que não tem ligação à antiga EN 1.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

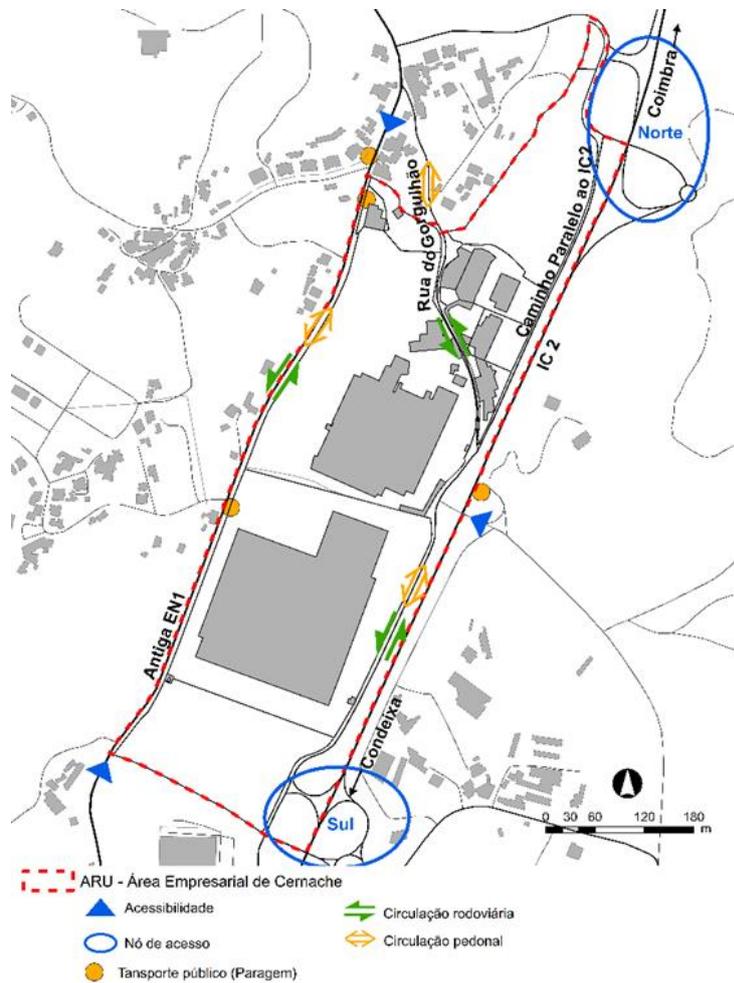


Figura 8 – Acessibilidade e mobilidade

Em termos de transportes rodoviários públicos, a área em análise é servida por carreiras dos Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra (SMTUC), com paragem na antiga EN 1 (sentidos norte/sul e sul/norte), e por carreiras da TRANSDEV, com paragem, também, na antiga EN 1 (sentidos norte/sul e sul/norte) e no IC 2 (sentido sul/norte), sendo o acesso pedonal à área de intervenção realizado através da Rua do Gorgulhão, a partir da antiga EN 1, ou através de túnel existente sob o IC2, na proximidade da paragem existente nesta via.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3.2.5 Infraestruturas

A ARU da Área Empresarial de Cernache está dotada de infraestruturas adequadas ao nível dos serviços requeridos, nomeadamente, redes de abastecimento de água, de saneamento, de gás e eletricidade, concentradas maioritariamente ao longo da antiga EN1.

3.2.6. Análise SWOT

Da análise anteriormente apresentada é possível sistematizar as principais forças, fraquezas, oportunidades e ameaças ao desenvolvimento e melhoria do ambiente urbano da ARU da Área Empresaria de Cernache:

Forças	Fraquezas
Localização geográfica	Mobilidade pedonal
Acessibilidade	Ausência de espaço público
Proximidade ao iParque – Parque Tecnológico de Coimbra e aos principais centros de ensino e investigação de Coimbra	Imagem urbana
Disponibilidade de terrenos livres para localização de novas unidades empresarias	
Existência de infraestruturas	

Oportunidades	Ameaças
Existência de um conjunto alargado de incentivos fiscais e apoios financeiros à reabilitação urbana	Atual conjuntura política e económica
	Competitividade entre municípios para a atração/fixação de empresas

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

O Plano Diretor Municipal (PDM), instrumento que estabelece a estrutura espacial e a estratégia de desenvolvimento e ordenamento de todo o território municipal, contempla um conjunto de objetivos estratégicos com repercussão no território de incidência da ARU da Área Empresarial de Cernache, nomeadamente:



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ❖ *OE2 - Densificar a base económica e criativa do território;*
- ❖ *OE4 - Reforçar a coesão social e a equidade territorial;*
- ❖ *OE6 - Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação.*

Neste contexto, a reabilitação urbana foi eleita pelo Município como um dos vetores catalisadores do desenvolvimento de Coimbra. A delimitação, em 2021, das ARU da Área Empresarial de Cernache e da Área Empresarial da Pedrulha - espaços de localização de atividades económicas com grande potencial de gerar dinâmicas de desenvolvimento e influenciar os territórios adjacentes - enquadra-se numa estratégia integrada de reabilitação urbana para todo o território municipal iniciada em 2012 com a delimitação da ARU Coimbra Alta, a que se seguiram a delimitação das ARU Coimbra Rio e Coimbra Baixa (2013), ARU Coimbra Universidade/Sereia (2014) e ARU Coimbra Santa Clara (2019).

Para além da questão da reabilitação urbana, as opções estratégicas vertidas no PDM apontam, ainda, para a densificação da base económica e criativa do território, que se articula diretamente com as questões da competitividade e empreendedorismo e com a capacidade de mobilizar investimento privado e fomentar dinâmicas que impulsionem os indicadores económicos, principalmente a oferta de emprego, bem como para linhas de atuação que vão no sentido de promover investimentos e intervenções que contrariem eventuais disparidades entre os territórios mais urbanos e centrais e os que se encontram mais desfavorecidos face a uma localização mais periférica, como é o caso da ARU da Área Empresarial de Cernache.

Aos objetivos acima mencionados estão associados vetores de intervenção, como é o caso do vetor “Empreendedorismo e inovação” que integra a macro ação “promoção empresarial” com os seguintes objetivos:

- A densificação do município com unidades empresariais, devendo acentuar-se o papel das tecnologias, das indústrias e serviços ligados à saúde, bem como as indústrias criativas e culturais;
- A captação de unidades âncora com a dupla função de servirem de apoio ao desenvolvimento de um cluster económico forte e à constituição de uma imagem para Coimbra enquanto espaço dinâmico, tecnologicamente avançado e com atividade empresarial promotora da fixação de pessoas;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

E um conjunto de ações, como é o caso da requalificação das zonas industriais mais antigas.

A formalização da presente ORU contribuirá, assim, para acelerar o processo de reabilitação deste importante polo de localização de atividades económicas, unindo esforços de investimento do Município a uma maior responsabilização dos proprietários na reabilitação e aproveitamento funcional do edificado e espaços por preencher, de forma a promover o desenvolvimento deste território, nomeadamente através da atração e fixação de investimentos,

Pode-se, assim, afirmar que as opções estratégicas de reabilitação da ARU da Área Empresarial de Cernache são compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município preconizadas no Plano Diretor Municipal.

4.2. TIPO DE ORU

Atendendo ao enquadramento e características do lugar, **a operação de reabilitação urbana a desenvolver** no território abrangido pela ARU da Área Empresarial de Cernache **será uma ORU do tipo Simples**, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio à respetiva execução.

4.3. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A ORU da Área Empresarial de Cernache será executada no **prazo de 10 anos**. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado por mais cinco anos, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo de 15 anos fixado para a vigência de uma ORU, conforme estabelecido no artigo 20.º do RJRU.

4.4. PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU

A prioridade/objetivo específico a prosseguir na execução da ORU da Área Empresarial de Cernache é a melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado, em particular do que evidencia maiores sinais de degradação, da valorização do espaço público e de intervenções no campo da acessibilidade e mobilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Complementarmente à prioridade/objetivo específico acima identificada, definem-se, ainda, as seguintes prioridades/objetivos a prosseguir:

- ❖ Incentivar a ocupação das parcelas não edificadas;
- ❖ Estabelecer um padrão urbanístico e arquitetónico adequado, tanto para as intervenções de reabilitação como para as novas intervenções, que valorize o ambiente urbano e assuma uma linguagem unívoca, coerente e qualificada para este território;
- ❖ Tornar o território da ARU mais qualificado e atrativo, incentivando e apoiando a diversificação funcional;
- ❖ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética no parque edificado;
- ❖ Promover a valorização do espaço público e a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;
- ❖ Incentivar e sensibilizar para a relevância da conservação periódica do edificado.

4.5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

O Município de Coimbra, atendendo às características da ORU, assumirá a qualidade de entidade gestora da ORU da Área Empresarial de Cernache, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, previstas na lei, para a execução da presente Estratégia de Reabilitação Urbana. O modelo de execução da ORU a adotar será o da iniciativa dos particulares, na modalidade de execução por aqueles com o apoio da entidade gestora.

Não obstante a assunção deste modelo de execução da ORU, o Município deverá atuar em sintonia com o setor privado, isto é, assumindo-se como o facilitador das intervenções de reabilitação. Assim, deverá o Município procurar criar e potenciar sinergias com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como com os investidores, podendo colaborar com estes na resolução de dificuldades ou na promoção das intervenções, alavancando, deste modo, as dinâmicas de reabilitação.

Atente-se, que apesar de ser uma iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação com os proprietários de edifícios ou frações, a quem cumpre o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente através da realização de todas as obras



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos na lei.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa privada e de iniciativa pública, que gere sinergias e alavanque o investimento privado no território.

4.6. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A par dos apoios e incentivos a conceder pelo Município aos particulares, conforme o definido no item 4.7. “Quadro de apoios e incentivos e proposta de soluções de financiamento das ações de reabilitação”, o RJRU prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, vertidos no artigo 54.º e seguintes para uma ORU Simples, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios:

- ❖ **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas** – a entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fração com um nível de conservação de 1, 2 ou 3, a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. No caso de incumprimento, a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, incluindo todos os atos preparatórios necessários, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)³;
- ❖ **Empreitada única** – a entidade gestora, em representação dos proprietários, pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, através de uma empreitada única;

³ Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- ❖ **Demolição de edifícios** – a entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;
- ❖ **Direito de preferência** – a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em área de reabilitação urbana;
- ❖ **Arrendamento forçado** – no caso em que a entidade gestora tomou posse administrativa e executou as obras de reabilitação de um edifício ou fração e se o proprietário não proceder ao ressarcimento integral das despesas ou propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, pode a entidade gestora optar, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pelo arrendamento forçado, nos termos previstos no RJUE.

A entidade gestora pode, ainda, fazer uso de outros instrumentos de política urbanística, nomeadamente:

- ❖ **Determinação do nível de conservação dos imóveis** (*RJRU, art.º 65.º*) – a entidade gestora pode requerer a determinação do nível 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. Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, pode ser agravada a taxa de imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados;
- ❖ **Identificação de prédios ou frações autónomas devolutas** (*RJRU, art.º 66.º*) – a entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto⁴;
- ❖ **Taxas municipais e compensações** (*RJRU, art.º 67.º*) – pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constantes de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no RJRU.

⁴ Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4.7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS E PROPOSTA DE SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

De forma a estimular a execução da operação de reabilitação urbana e incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos que realizem operações urbanísticas, segundo o RJRU, podem beneficiar de um quadro alargado de benefícios fiscais e apoios financeiros à reabilitação urbana, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

4.7.1. Benefícios fiscais

Os benefícios fiscais associados à ARU da Área Empresarial de Cernache são os legalmente previstos e em vigor, nomeadamente em sede de IMI e IMT (*art.º 45.º do EBF*), IRS (*art.º 71.º do EBF*) e IVA (*Código do IVA, artigo 18.º e Lista I, verba 2.23. anexa ao Código*):

1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
Iisenção de IMI por um período de 3 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado , a requerimento do interessado, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.	Prédios urbanos ou frações autónomas, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do Decreto-lei n.º 95/2019, de 18 de julho; b) 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.	EBF, artigo 45.º, n.º 1, n.º 2, alínea a), n.º 4 e n.º 6
Nota: O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licenciamento da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.		



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMOVEIS (IMT)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
<p>Isenção de IMT:</p> <ul style="list-style-type: none">. nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data da aquisição;. na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação própria ou a habitação própria e permanente.	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do Decreto-lei n.º 95/2019, de 18 de julho;b) 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;c) O reconhecimento da intervenção de reabilitação seja requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.	<p>EBF, artigo 45.º, n.º 1, n.º 2, alíneas b) e c), n.º 4 e n.º 6</p>
<p>Nota:</p> <p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licenciamento da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p>		

3. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
<p>Dedução à coleta em sede de IRS, até ao limite de 500 €, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:</p> <ul style="list-style-type: none">. Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e	<p>Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início;</p> <p>ou</p> <p>Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.</p>	<p>EBF, artigo 71.º, n.º 4, n.º 18.º, n.º 23 e n.º 24.º</p>



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.		
Tributação à taxa autónoma de 5 % , sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais valias auferidas decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção do imóvel.	Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início; ou Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este de destine a arrendamento para habitação permanente.	EBF, artigo 71.º, n.º 5, n.º 23.º e n.º 24.º
Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos , sem prejuízo pela opção de englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de: . imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; . imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.	Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início; ou Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este de destine a arrendamento para habitação permanente.	EBF, artigo 71.º, n.º 7.º, n.º 23.º e n.º 24.º
Notas: Para efeitos de aplicação do artigo 71.º do EBF, considera-se: a) “Ações de reabilitação urbana” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal com definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: . Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; . Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre o valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. b) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.		



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4. IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)		
Benefício	Requisitos	Enquadramento legal
IVA à taxa reduzida de 6%	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU.	Código do IVA, artigo 18.º e Lista I, verba 2.23. anexa ao Código

4.7.2. Incentivos municipais

As ações de reabilitação urbana executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, poderão ainda contar com uma discriminação positiva, relativamente às **TAXAS E COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS** (Regulamento municipal de urbanização e edificação (taxas e compensações urbanísticas) – regulamento n.º 381/2017, de 23 de junho):

- ❖ **Redução em 85%** do valor das taxas e compensações que 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+F;
- ❖ **Redução em 50%** do valor das taxas relativas à ocupação da via pública.

4.7.3. Outros apoios públicos à reabilitação

- **IFRRU 2020 (instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas)** – o IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros de dois tipos:

- i. Empréstimos – concedidos pelos bancos selecionados (Banco Santander Totta, Banco BCI e Banco Comercial Português – Millennium BCP) para a gestão dos apoios IFRRU 2020, com maturidade até 20 anos, períodos de carência equivalentes ao



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

período de investimento + 6 meses (máx. de 4 anos) e taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;

ii. Garantias – associadas aos empréstimos concedidos pelos mesmos bancos, destinando-se a projetos que não dispõem de garantia bastante.

São apoiadas, nomeadamente, as seguintes intervenções:

i. Reabilitação integral de edifícios mais de 30 anos de idade (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);

ii. Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas.

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

4.8. AÇÕES E ORIENTAÇÕES ESTRUTURANTES

A implementação da estratégia de reabilitação preconizada para a ARU da Área Empresarial de Cernache será operacionalizada através de um conjunto de ações e orientações estruturantes de carácter material, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

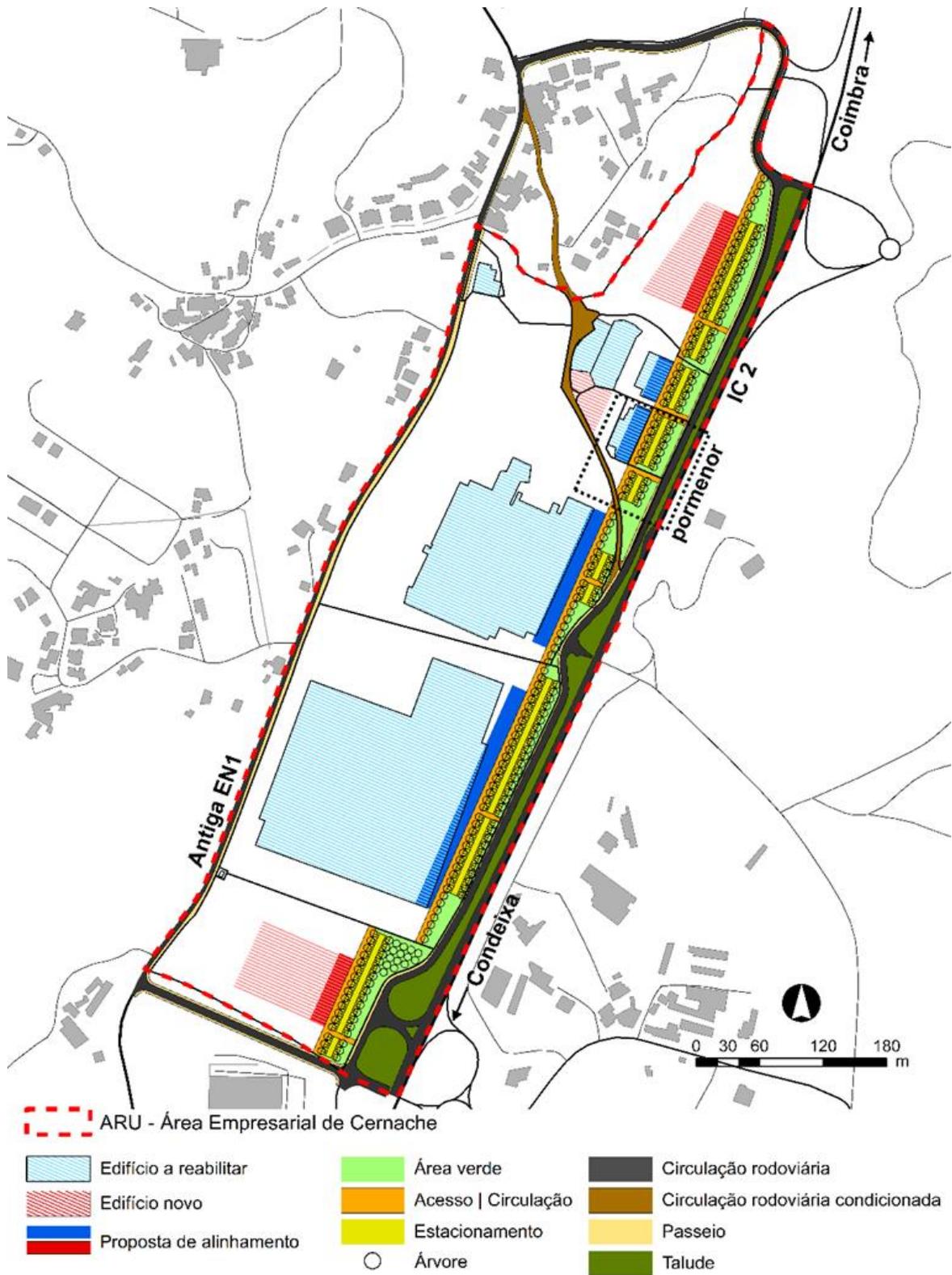


Figura 9 – Ações e orientações estruturantes (desenho em planta)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

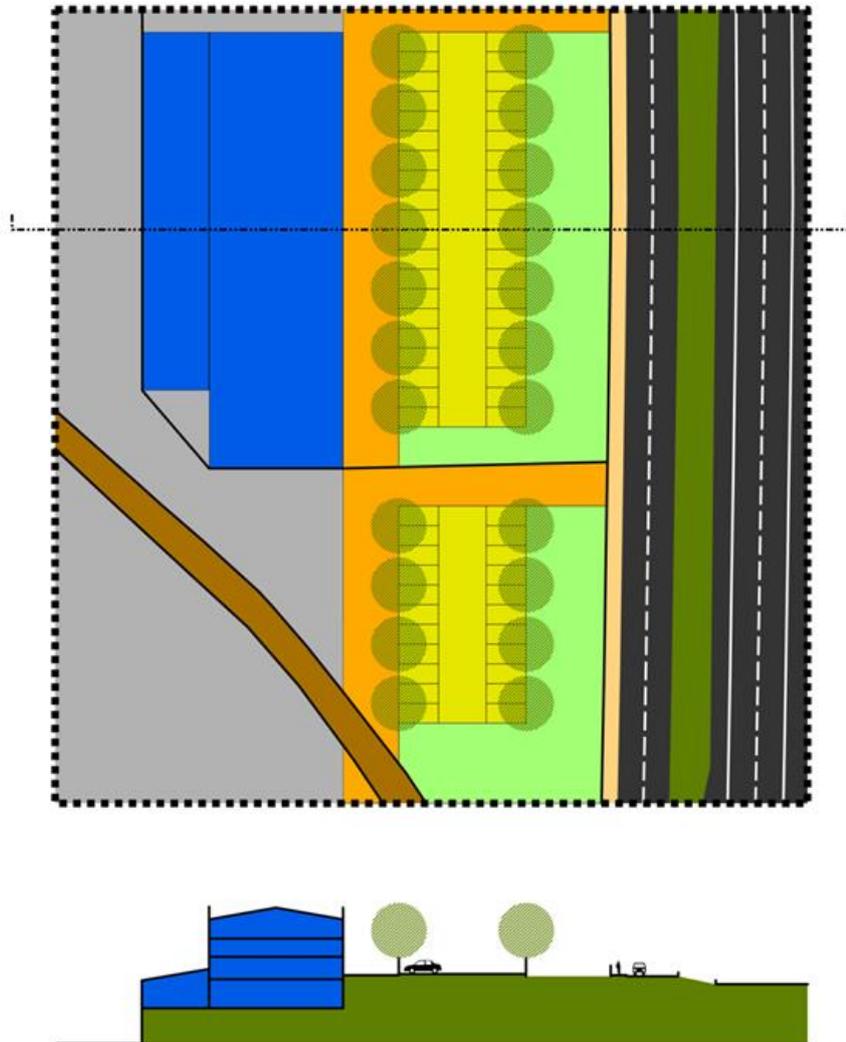


Figura 10 – Ações e orientações estruturantes (Pormenor e perfil)

As ações preconizadas dividem-se, não só programaticamente, como do ponto de vista da sua execução, em dois tipos:

- i. **Ações e orientações com incidência no espaço privado**, ficando, no essencial, dependentes da iniciativa dos proprietários e/ou de outros eventuais promotores. Enquadra-se neste grupo a generalidade das intervenções sobre o edificado e espaço livre envolvente, bem como as intervenções nas parcelas de terreno sem qualquer tipo de ocupação.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

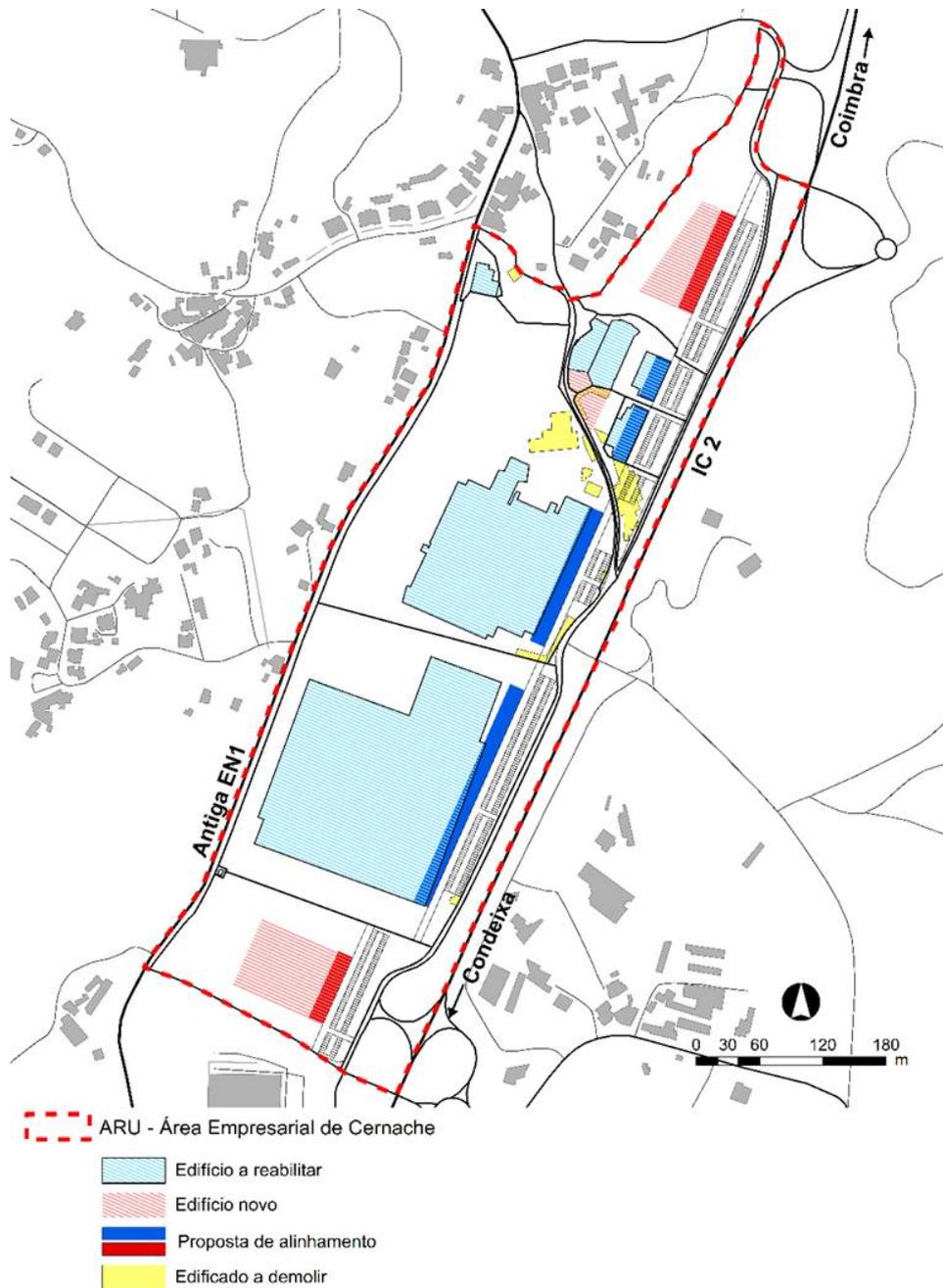


Figura 11 – Orientações para a intervenção no espaço privado (edificado)

Para além da reabilitação do edificado, propriamente dito, preconiza-se um conjunto de orientações visando um adequado ordenamento urbanístico do local, nomeadamente na forma de ocupação do território, através da aplicação de alinhamentos frontais na implantação do edificado, bem como na estruturação e consolidação da frente urbana relacionada com o arruamento paralelo ao IC2, através da implementação de um “corredor



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

verde” que, de alguma forma, permita a sua regularização e formatação e que agregue zonas verdes, árvores, estacionamento e acessibilidades.



Figura 12 – Orientações para a intervenção no espaço privado (logradouros)

ii. **Ações com incidência no espaço público**, que exigem execução e financiamento integral por parte do Município. Enquadram-se aqui as ações no domínio da valorização do espaço



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

público e da melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade, sendo proposto um conjunto de 4 ações, identificadas na figura seguinte:

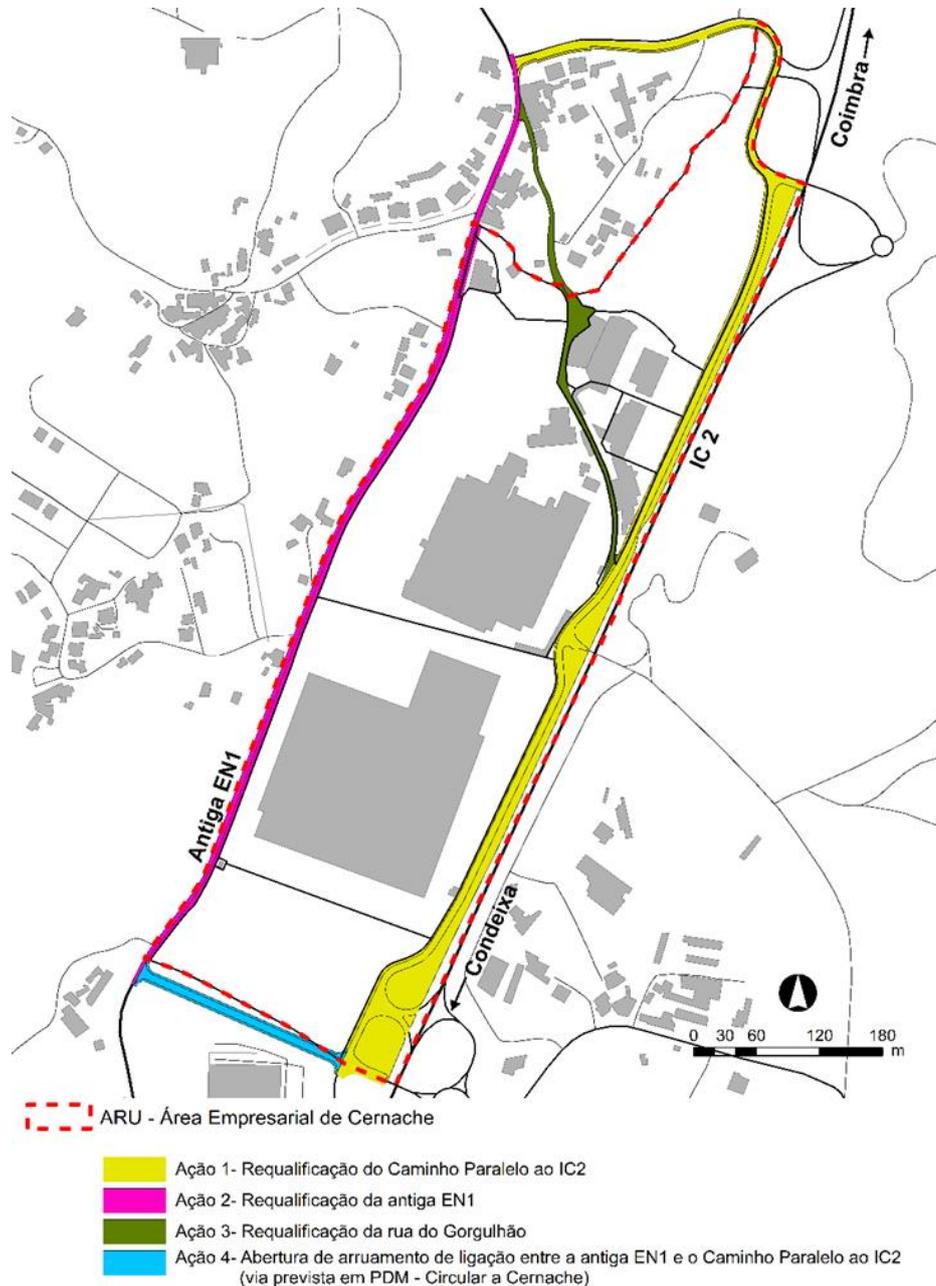


Figura 13 – Identificação das ações para o espaço público

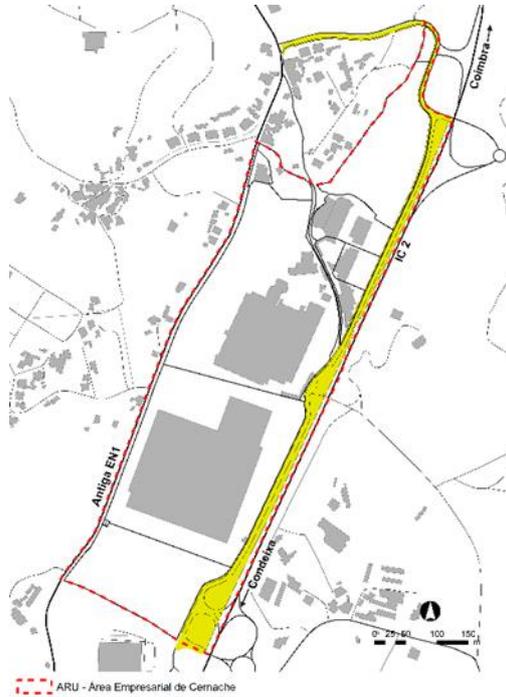
Seguidamente são apresentadas fichas síntese para cada ação, que inclui a sua identificação, os objetivos, uma breve descrição da ação, estimativa de custo, eventual fonte(s) de financiamento e prazo de execução:



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

N.º da ação: 1

Designação: Requalificação do Caminho Paralelo ao IC2



Objetivos:

Melhorar as condições de funcionalidade, comodidade e segurança da circulação viária e pedonal

Permitir a circulação de transportes públicos coletivos

Ações a desenvolver:

Aquisição de faixa de terreno, a norte da interseção com a Rua do Gorgulhão, para execução de passeio

Regularização do perfil transversal com a introdução de passeio (de largura variável) no lado poente do caminho

Pavimentação da faixa de rodagem

Instalação de rede de iluminação pública

Tratamento paisagístico do talude existente entre o Caminho Paralelo e o IC2

Estimativa de custo: 545 000€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios / Novo quadro comunitário

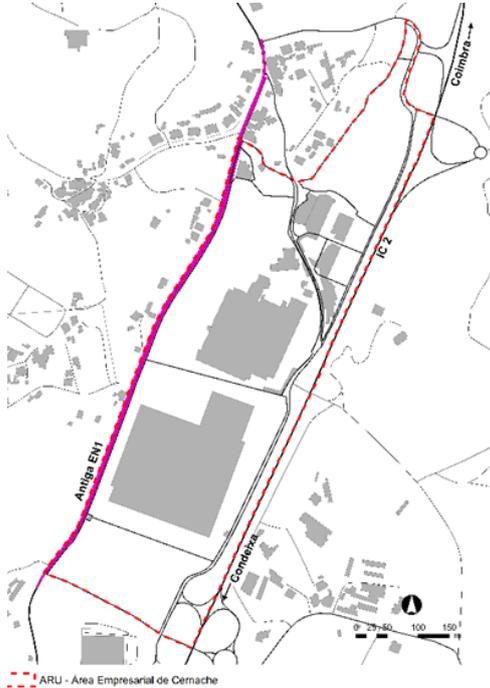
Prazo de execução: 2027



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

N.º da ação: 2

Designação: Requalificação da antiga EN1



Objetivos:

Melhorar as condições de funcionalidade, comodidade e segurança da circulação viária e pedonal

Ações a desenvolver:

Regularização do perfil transversal com a introdução de passeio (de largura variável) no lado nascente do arruamento

Pavimentação da faixa de rodagem

Estimativa de custo: 220 000€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios / Novo quadro comunitário

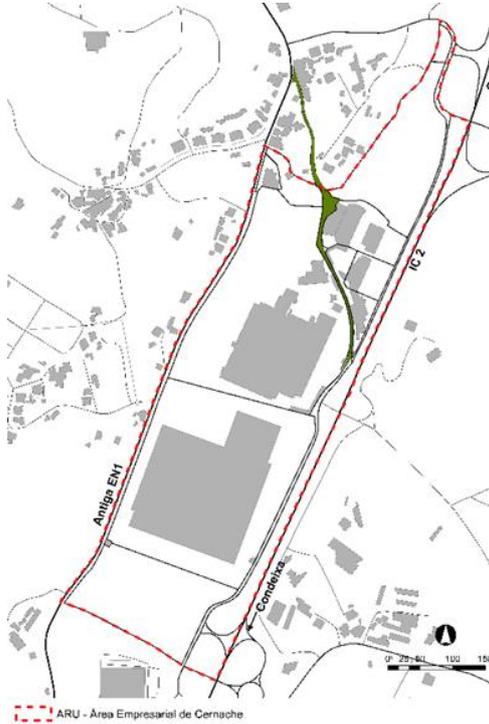
Prazo de execução: 2027



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

N.º da ação: 3

Designação: Requalificação da Rua do Gorgulhão



Objetivos:

Melhorar as condições de funcionalidade, comodidade e segurança da circulação viária e pedonal

Ações a desenvolver:

Alteração para sentido único (norte-sul), com entrada e saída desnivelada

Pavimentação diferenciada

Estimativa de custo: 105 000€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios / Novo quadro comunitário

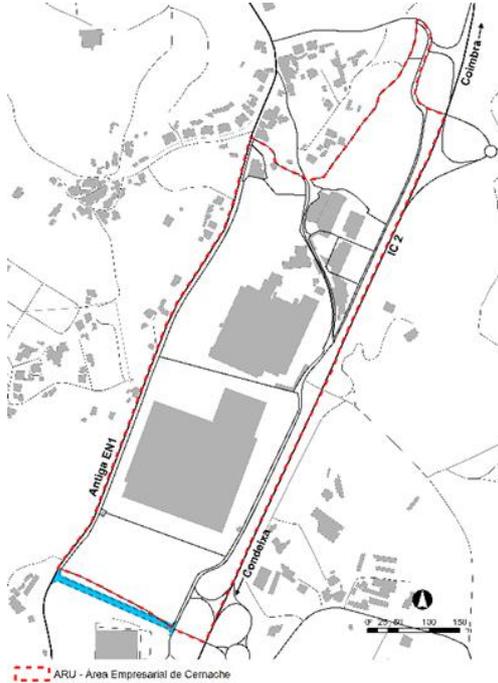
Prazo de execução: 2027



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

N.º da ação: 4

Designação: Execução de arruamento de ligação entre a antiga EN1 e o Caminho Paralelo ao IC2 (via prevista em PDM – Circular a Cernache)



Objetivos:

Ligar, no lado sul da área de intervenção, a antiga EN 1 ao Caminho Paralelo ao IC2, melhorando as condições de funcionalidade da rede viária (circulação viária e pedonal)

Permitir a circulação de transportes públicos coletivos

Ações a desenvolver:

Aquisição de terrenos

Construção do arruamento

Estimativa de custo: 630 000€

Fonte(s) de financiamento: Recursos próprios / Novo quadro comunitário

Prazo de execução: 2030



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4.9. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA ORU

De acordo com o artigo 20.º-A do RJUR a entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização da ORU, que será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência de vigência da ORU, a câmara municipal submeterá à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (ERU). Ambos os relatórios e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Num contexto em que ainda é mais frequente a opção pela construção nova e o nível de investimento em reabilitação urbana ainda é insuficiente, apesar da existência de um elevado número de edifícios que carece de obras, é fundamental uma política pública em matéria de reabilitação urbana.

A delimitação de áreas de reabilitação urbana e a aprovação das correspondentes operações de reabilitação urbana é um processo determinante no domínio da reabilitação urbana, independentemente do tipo de intervenção a realizar, seja de iniciativa privada e/ou pública, ou do objeto da mesma, edifícios, espaço público ou infraestruturas.

Neste sentido, embora reconhecendo que a presente ORU, do tipo simples, tem como objeto primacial de intervenção o edificado, impõe-se uma abordagem multidimensional, catalisadora de uma progressiva valorização do território abrangido e da sua envolvente.