

Operação de Reabilitação Urbana

Estratégia de Reabilitação Urbana

ARU SIMPLES 'COIMBRA SANTA CLARA'





Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara



CÂMARA MUNICIPAL
DE COIMBRA

Glossário de siglas:

ARU – Área de reabilitação urbana

CIMI – Código do imposto municipal sobre imóveis

CIMT – Código do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

CIRS – Código do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares

CIVA - Código do imposto sobre o valor acrescentado

CUA – Centro urbano antigo

EBF – Estatuto dos benefícios fiscais

ERU – Estratégia de reabilitação urbana

IHRU – Instituto da habitação e da reabilitação urbana, I.P.

IMI – Imposto municipal sobre imóveis

IMT – Imposto municipal sobre as transmissões onerosas 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 edificação

RJRJ – Regime jurídico da reabilitação urbana

RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

SbN – Soluções baseadas na Natureza

SMTUC – Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra

UC – Universidade de Coimbra

ZEP – Zona especial de proteção



Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara



Índice

1. Introdução	7
2. Enquadramento legal	8
3. Identificação e caracterização da área	10
4. Opções estratégicas	14
4.1 Eixo 1: Densificar a multifuncionalidade	
4.2 Eixo 2: Reforçar conexões e facilitar a mobilidade	
4.3 Eixo 3: Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica	
4.4 Eixo 4: Valorizar o ambiente urbano	
4.5 Eixo 5: Valorizar o património cultural	
4.6 Eixo 6: (Re)desenvolver o turismo	
5. Tipologia da ORU	34
6. Prazo de execução da ORU	35
7. Modelo de Gestão	35
8. Atualização do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação	36
8.1 Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais	
8.2 Incentivos de natureza fiscal nacionais e municipais facultativos	
8.3 Outros incentivos municipais	
8.4 Instrumentos financeiros	
8.5 Financiamentos e apoios financeiros enquadrados em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	
9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana	46
9.1 Modelo de execução	
9.2 Condições de aplicação dos instrumentos de execução	
10. Prioridades e objetivos	50
11. Ações estruturantes de reabilitação urbana	51
12. Necessidade de elaboração, revisão ou alteração	92
ANEXO (Peças desenhadas / Elementos gráficos)	93



Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara



Fig. 1 - Vista geral de Santa Clara - [fonte: Parque-EXPO, ERU Coimbra-Alta, PERU Coimbra-Baixa e PERU Coimbra-Rio]

1. INTRODUÇÃO

A margem esquerda do Mondego, considerada na delimitação da ARU 'Coimbra Santa Clara', corresponde ao prolongamento natural da principal vista de Coimbra – imagem icónica marcada pela colina da Alta Universitária e o casario envolvente que se estende até ao rio. Nesta margem, complemento da mancha central da cidade, situam-se igualmente alguns dos edifícios e lugares mais emblemáticos e de importância estratégica na evolução do território, mas cuja conotação geográfica de 'outra margem' nem sempre lhe permitiu a atenção e o justo reconhecimento do contributo que confere à dinâmica urbana de Coimbra.

Embora muitas vezes menosprezada, a margem esquerda assume-se como um espelho da margem oposta, possuindo as mesmas valências urbanas, superando-as em alguns casos, nomeadamente zonas verdes, equipamentos desportivos e culturais, edifícios históricos, complexos comerciais e áreas residenciais de enorme relevância.

Ainda assim, este território não está isento de fenómenos de degradação física e desqualificação funcional com reflexo na sua dinâmica, agradabilidade e aproveitamento pleno do seu potencial. Apesar de alvo de um conjunto significativo de iniciativas já levadas a cabo e outras em curso, é esta realidade que justifica a elaboração da presente Operação de Reabilitação Urbana e respetiva Estratégia.

Esta estratégia insere-se no pensamento global para o Centro Histórico de Coimbra constante dos programas previamente elaborados no âmbito das Áreas de Reabilitação Urbana Coimbra - Alta, Coimbra – Baixa, Coimbra – Rio e Coimbra – Universidade / Sereia, de modo a contribuir para unificar os objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação do Centro Urbano Antigo (CUA) da cidade.

Baseados nesta estratégia foi dada continuidade à 'Visão de futuro – Re:Centrar o Centro Histórico de Coimbra' assente num Centro Histórico que concorra 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 cultural nele presentes.

A estratégia apresentada, e já vertida na proposta de delimitação da ARU Coimbra Santa Clara, definiu seis eixos estratégicos de intervenção no núcleo antigo e área envolvente, centrados em domínios fundamentais



para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais: Densificar a multifuncionalidade; Reforçar conexões e facilitar a mobilidade; Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica; Valorizar o ambiente urbano; Valorizar o património cultural; (Re)desenvolver o turismo.

Para a área em questão, a estratégia operacional traduz-se num conjunto de 40 ações estruturantes, corporizadas 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.

Estes projetos estruturantes e as ações inerentes traduzem uma resposta concreta aos problemas e às oportunidades detetadas, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território, valorizar o património, impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do Centro Histórico sem, contudo, esquecer as zonas envolventes e o potencial das zonas expectantes, de enorme valor no complemento e coesão da estrutura urbana do território.

Da análise à área delimitada, e à semelhança das opções estratégicas para as Operações de Reabilitação Urbanas anteriores, esta ORU simples, a implementar num prazo de 9 anos, contados a partir da data de aprovação da delimitação da ARU, dirige-se primordialmente à reabilitação do edificado, sem, contudo, abdicar de uma perspetiva integradora que considera as outras componentes urbanas capazes de influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar.

O Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC2050) sublinha a “(...) importância da participação das cidades e das administrações locais na descarbonização e do envolvimento da sociedade na transição, contribuindo para aumentar a ação individual e coletiva, a adoção de comportamentos sustentáveis e a alteração dos padrões de produção e consumo a favor da sustentabilidade. Esta visão é traduzida nos diversos planos e instrumentos de política setorial nas áreas da energia, da mobilidade e transportes, da indústria, dos edifícios (residencial e serviços), dos resíduos e da agricultura e florestas. (...)”¹. Caberá à Agência Portuguesa do Ambiente (APA) a coordenação, desenvolvimento e operacionalização do RNC2050.

As alterações climáticas constituem uma ameaça real à capacidade das cidades atraírem atividades económicas, oportunidades para os seus cidadãos e garantirem o seu bem-estar. Importa, por isso, incorporar nas estratégias de desenvolvimento urbano ações de adaptação às alterações climáticas com implementação local, integrando assim os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, e introduzindo no léxico da intervenção urbana o conceito de “Cidade Resiliente”.

Em linha com os compromissos assumidos a nível nacional de antecipar a neutralidade carbónica para 2045, e as políticas supra-nacionais, nomeadamente os objetivos para o desenvolvimento urbano sustentável da ONU (ODS ONU), a Convenção Quadro das Nações Unidas sobre alterações Climáticas (UNFCCC) na sua versão mais recente aprovada na COP27, a *New European Bauhaus – Beautiful, sustainable, together* (gerida em Portugal pela ANI-Agência Nacional de Inovação), as intervenções a desenvolver no âmbito da ORU/ ERU da ARU Coimbra Santa Clara deverão promover iniciativas que visem aumentar a eficiência e a inovação, promovendo melhorias nomeadamente nos edifícios, na estrutura verde urbana, na gestão dos resíduos e nos transportes. No RNC2050 é identificada a necessidade de alterar o paradigma de utilização dos recursos, abandonando o modelo económico linear, sustentado nos combustíveis fósseis e transitando para um modelo económico de baixo carbono, que se sustenta em recursos renováveis, prosseguindo com modelos de

¹ <https://apambiente.pt/clima/roteiro-para-neutralidade-carbonica-2050>, acessido a 02/12/2022



economia circular e uma utilização mais eficiente dos recursos. Esta mudança de paradigma deve estar presente nas diversas ações estruturantes previstas nesta ORU.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação da ARU, 'Coimbra Santa Clara', foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de dezembro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, por deliberação n.º 1448/2019, da reunião realizada em 9 de dezembro, sem que em simultâneo tivesse sido aprovada a respetiva ORU.

Nos termos do previsto no art.º 15.º do RJRU, a delimitação da ARU caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que deve conter a Estratégia de Reabilitação Urbana e a sua tipologia.

Conforme o estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, nos pontos seguintes sistematizam-se, os elementos relativos à área de reabilitação urbana designada por Coimbra Santa Clara, à respetiva operação de reabilitação urbana, dando desta forma resposta ao exigido no seu art.º 30.º (estratégia de reabilitação urbana) 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 respetiva 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.*

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

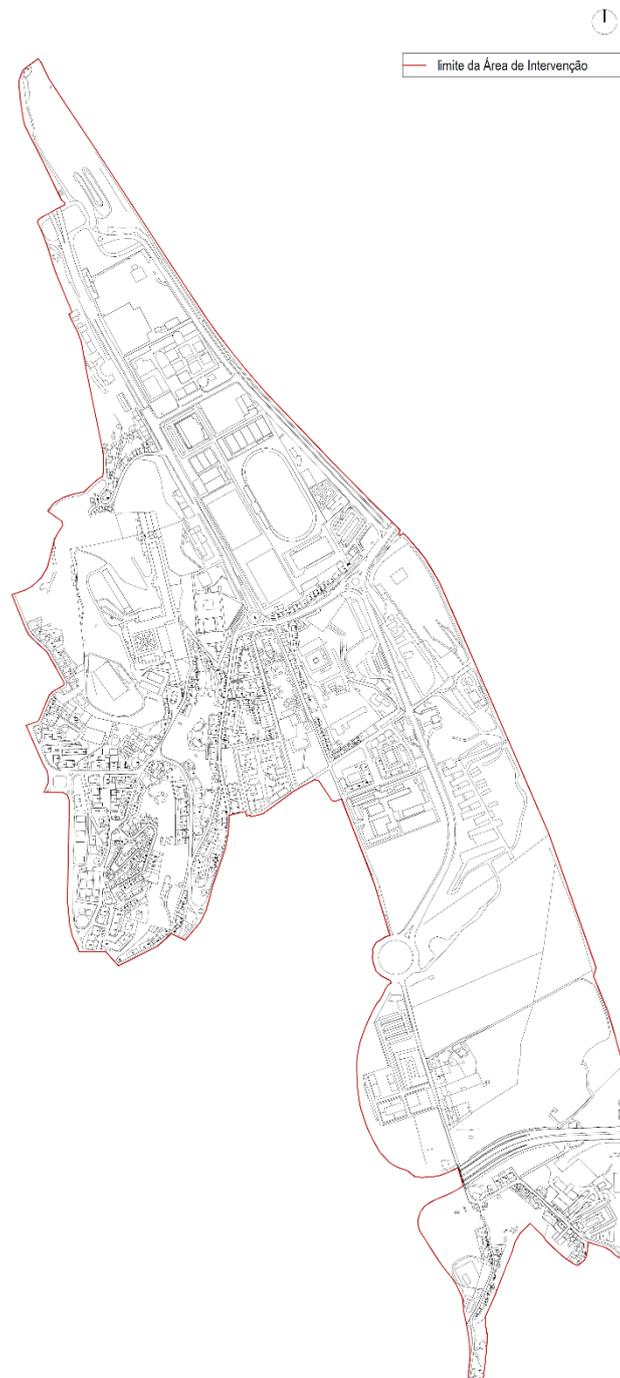


Fig. 2 - Planta de delimitação da ARU Coimbra Santa Clara



A delimitação da ARU Coimbra Santa Clara, integrada no centro urbano de Coimbra, correspondeu a um prolongamento natural e conexão com o conjunto das ARU existentes, permitindo uma área de intervenção mais integrada, mais ampla, lógica e coerente com a realidade territorial.

A inclusão nesta ARU de toda a frente rio, entre a ponte Açude e ponte Rainha Santa Isabel, a encosta e zona de planalto de maior densidade, tem subjacente a coerência na legibilidade do tecido urbano e sua relação com a topografia do local. Assim, todo o processo tem por base a necessidade de consolidar, complementar e promover uma estratégia integrada de reabilitação urbana da zona central da cidade, dando continuidade ao conjunto das outras áreas de reabilitação urbana previamente aprovadas e em vigor, na forma de Operações de Reabilitação Urbana (ORU): Coimbra - Alta, Coimbra – Baixa, Coimbra – Rio e Coimbra – Universidade / Sereia.

A ARU Coimbra Santa Clara possui uma área de aproximadamente 164 hectares e engloba toda a margem esquerda de contexto mais urbano, abrangendo o Parque Verde e sua previsível expansão. São igualmente incluídas as zonas dos complexos desportivos universitários, os monumentos e equipamentos de maior relevância e todo o núcleo urbano antigo que se estende da cota baixa à cota alta de Santa Clara. Na delimitação do perímetro da ARU foram ainda incluídas zonas onde a reestruturação urbana se afigura mais interventiva (quarteirão dos SMTUC / Escola Silva Gaio), bem como zonas de expansão urbana e parcelas expectantes de enorme importância estratégica na reabilitação deste território.

O Mondego continua a constituir, localmente, a principal referência física, paisagística e simbólica da cidade, sendo que é no Centro Histórico que esta relação se expressa com mais intensidade, num momento único de apropriação do rio pela cidade. Esta tem, no entanto, mantido uma relação difícil com o rio, afastando dele o centro das dinâmicas urbanas. O Centro Histórico, como elemento central e unificador da cidade, deve constituir um fator de articulação das duas margens, contribuindo para a conciliação entre a cidade e o rio.

No âmbito deste Centro Histórico mais alargado e unificador, a ARU incorpora os monumentos, edifícios e conjuntos mais relevantes (Centro Interpretativo e Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, Convento de Santa Clara-a-Nova, Igreja e Convento de São Francisco, Portugal dos Pequenitos), cuja conservação e promoção será mais eficiente se levada a cabo através de um programa adequado e articulado de reabilitação física e funcional.

Estes edifícios, bem como os restantes que compõem a malha urbana no eixo de ligação à Ponte de Santa Clara encontram-se predominantemente em bom estado de conservação, sendo significativa a evolução recente na reabilitação do edificado. Para este cenário contribuíram, não só as intervenções que têm sido levadas a cabo nos edifícios institucionais, mas também o número significativo de edifícios que foram recentemente reabilitados para habitação, alojamentos turísticos e espaços comerciais de rua. Este processo de reabilitação deixa também expostos outros edifícios e conjuntos para os quais não existem intenções de continuidade da sua ocupação atual, ou recente, pelo que deve ser equacionada a sua refuncionalização, preferencialmente inserida numa visão mais abrangente do território.

Além dos elementos notáveis, a malha urbana da ARU Coimbra Santa Clara caracteriza-se por uma estrutura de espaços públicos polinucleados. Se, por um lado, o programa público de valorização das margens do Mondego integrou sucessivas ações na margem esquerda (que a ponte pedonal e ciclável Pedro e Inês veio relacionar com a margem direita), para uma efetiva reabilitação urbana, é fundamental a articulação deste espaço com os restantes - através da melhoria das condições físicas, infraestruturais e de mobilidade e das condições ambientais que permitam a sua fruição em conforto e segurança.

Por fim, mas não menos importante, o conjunto edificado do território é vasto e diversificado, incluindo equipamentos 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 Santa Clara aponta para parte do tecido edificado, é fundamental assegurar a salvaguarda deste património e promover a sua reabilitação de forma sustentável e integrada.



Fig. 3 – Vista aérea da zona da ARU Coimbra Santa Clara e o seu relacionamento com a margem direita da cidade (fonte: Google Earth)

Em termos de fluxos viários, por se tratar de uma zona central da cidade, posicionada entre o núcleo mais antigo e algumas das zonas de expansão que se foram consolidando, Santa Clara é fortemente associada a zona de atravessamentos e de acessos automóveis. Vários arruamentos, mesmo de perfil mais contido, assumem-se igualmente como vias de passagem, contribuindo para o agravamento e congestionamento do tráfego automóvel, com sérias repercussões na agradabilidade urbana e qualidade ambiental. Esta enorme solicitação viária resulta num tráfego intenso e contínuo, mais acentuado no início e final do dia.



Nesta zona a oferta de estacionamento é muito significativa, essencialmente devido a dois parques de grande capacidade: Praça das Cortes e Convento de São Francisco, sendo este último atualmente gratuito. Assim, a zona é bastante procurada pelo automóvel, não só para as necessidades locais, mas sobretudo devido à proximidade do núcleo urbano da margem direita, onde se situa um grande número de instituições, espaços comerciais e zonas turísticas, sem grande oferta de lugares isentos de pagamento.

A oferta de transporte público (autocarro) é satisfatória. Contudo, não existem muitas formas simples que facilitem o atravessamento entre margens ou façam a ligação à principal superfície comercial da cidade (Fórum Coimbra), nem meios mecânicos de auxílio à ligação entre a cota alta e a cota baixa da encosta, de Santa Clara. Ainda assim, é um território com bastante potencial pedonal e ciclável que conta já com alguns corredores dedicados para este efeito, as designadas ciclovias.

A necessidade de ligação, preferencialmente em modos suaves, à outra margem do Mondego vai ser premente com o funcionamento da linha do Metrobus. Esta linha que irá servir toda esta zona reveste-se de primordial importância, uma vez que irá alterar o perfil e dinâmica dos arruamentos onde será implementada, e consequentemente toda a sua envolvente. O funcionamento deste novo transporte, que liga a Baixa ao complexo hospitalar de Celas, à estação de comboios de Coimbra-B e à Lousã, poderá desincentivar o uso do automóvel, mas será certamente um fator de maior procura do estacionamento na zona de Santa Clara, devido à proximidade física e grande número de oferta disponível.

Esta realidade exige 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 da qualidade do ambiente urbano. Tal deverá acontecer por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, da qualificação ambiental e urbanística do espaço público, e da inclusão de medidas que promovam a resiliência ambiental face às alterações climáticas tanto do edificado como do espaço público.

4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

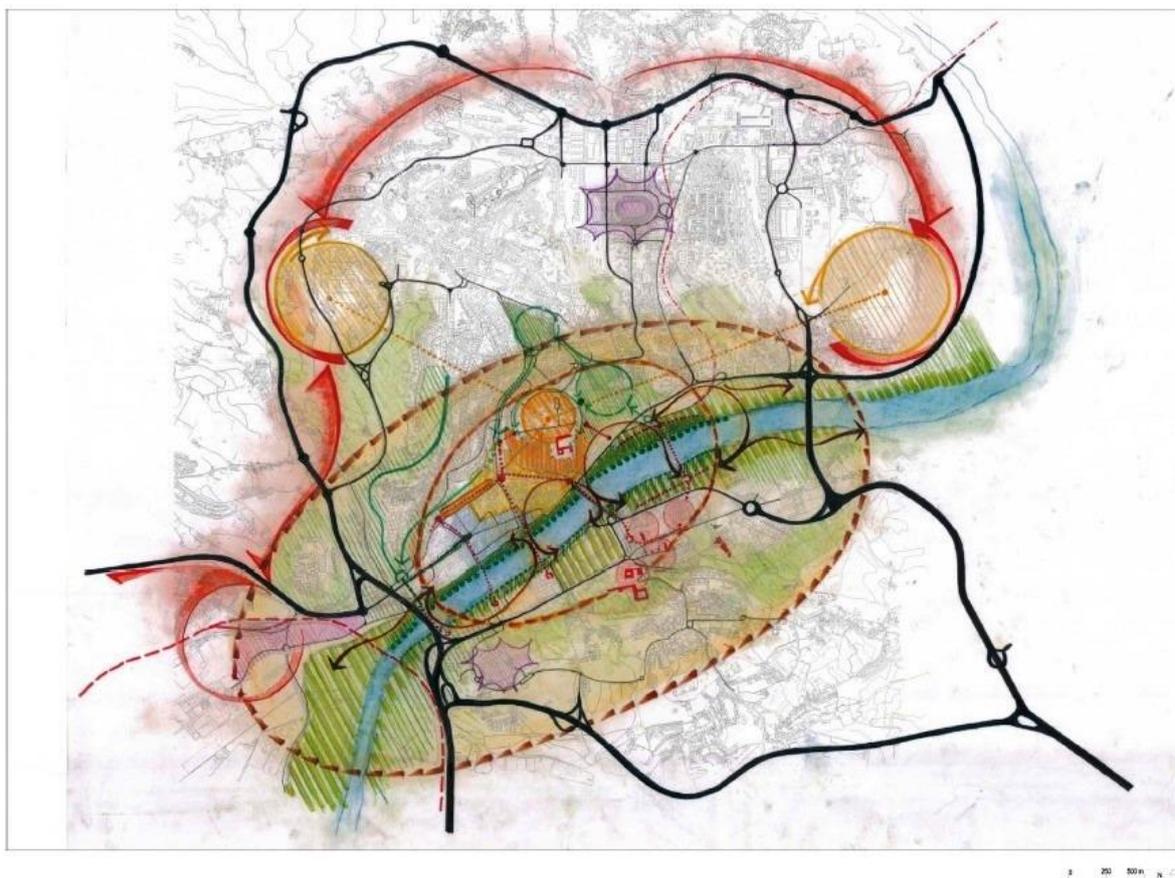


Fig. 4 - Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra (fonte: Parque EXPO, 2011)

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. O modelo apresentado foi tido igualmente em conta na elaboração da ARU/ORU/ERU Universidade / Sereia, pelo que, é com base nessa visão – Re:centrar o Centro Histórico – que se definiram as opções estratégicas específicas para a ARU Coimbra Santa Clara, e agora vertidas na respetiva ORU.

Com efeito, mantendo a visão global das ações anteriores para o Centro Histórico em que esta ARU se integra, a estratégia de reabilitação da ORU 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.

REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA
ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

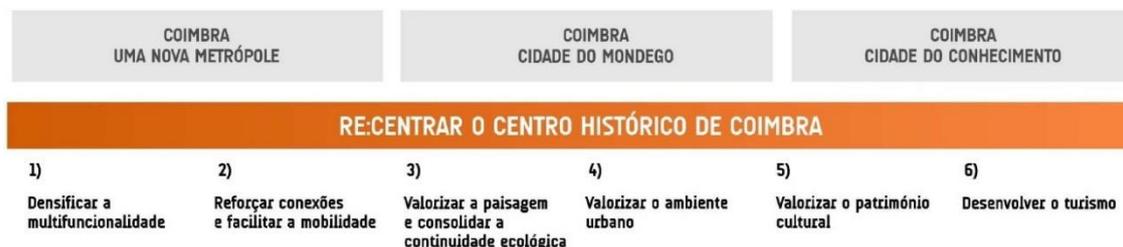


Fig. 5 - Eixos estratégicos de intervenção no Centro Histórico de Coimbra (fonte: Parque EXPO, 2011)

Nessa medida, a operação de reabilitação urbana de Coimbra Santa Clara 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 resiliente, sustentável e de grande qualidade, na valorização do património cultural e ainda no desenvolvimento do turismo.

Prosseguindo estes eixos, a presente ORU/ERU tem como objetivo global a revitalização económica, cultural, ambiental 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, equipamentos sociais, etc., fomentando o reforço da dinâmica funcional local.

Estes Eixos Estratégicos constam já da delimitação da ARU, com alusão à experiência consolidada do município na reabilitação urbana, assim como os documentos de carácter 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, territorial e no combate às alterações climáticas. 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 principal elemento 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. Isto é, 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. Esta é a base da visão de futuro que “buscamos” alcançar.

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

Eixos Estratégicos e Objetivos para a ARU COIMBRA SANTA CLARA		
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
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.

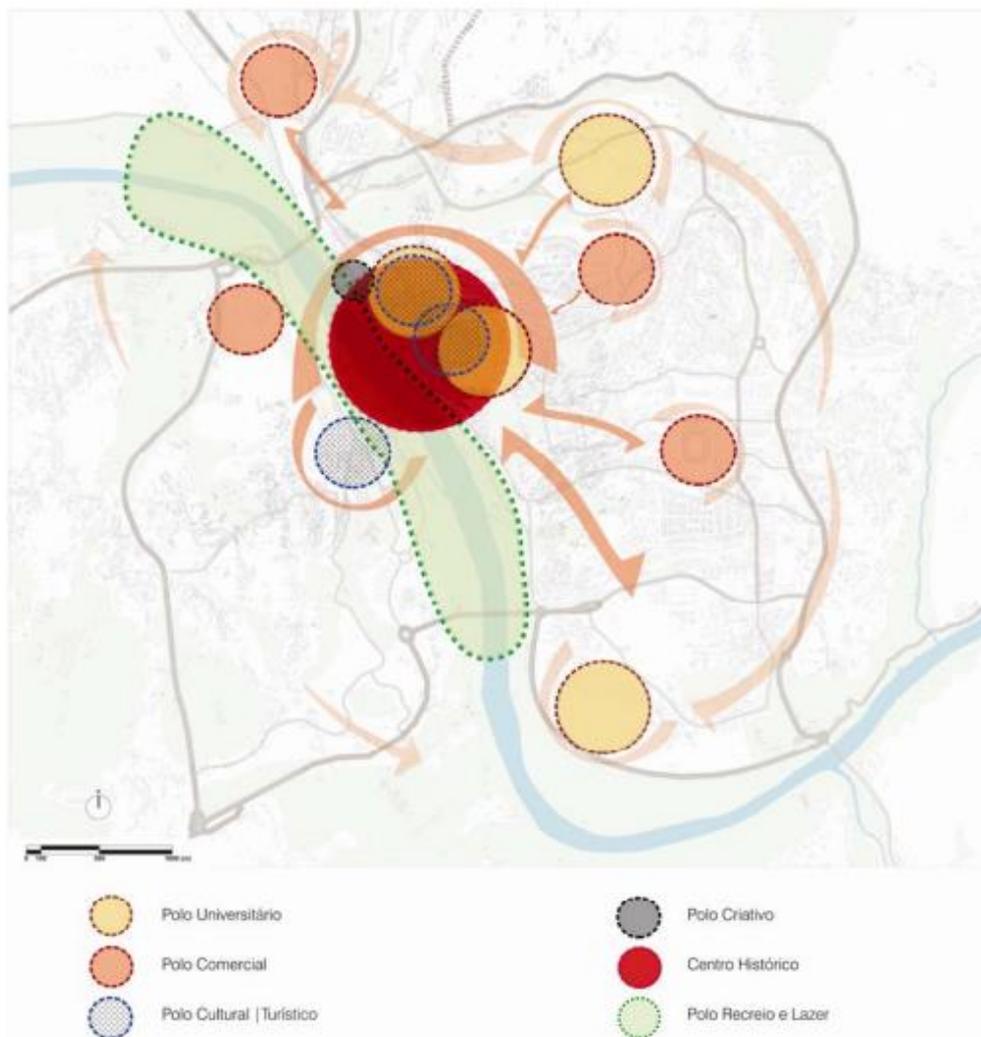
4.1. EIXO 1: DENSIFICAR A MULTIFUNCIONALIDADE

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 polo multifuncional, onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estão associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços que muito contribuem para a dinâmica existente (Estádio Universitário, Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, Quinta das Lágrimas, Portugal dos Pequenitos, Exploratório Ciência Viva, Convento de São Francisco, etc.).



Fig. 6 – Centro Interpretativo do Mosteiro de Santa Clara-a-Velha (ARU Coimbra Santa Clara)

A mescla de funções na ARU Coimbra Santa Clara 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-la de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente as baseadas no conhecimento, na inovação e desenvolvimento e na criatividade.



1

O Rossio de Santa Clara representa, atualmente, o principal eixo comercial, que sentiu necessidade de se reinventar, motivado pelo aumento da concorrência e diminuição da procura, resultante da abertura dos novos centros comerciais (nomeadamente no planalto de Santa Clara).

Este eixo, constituído pela Avenida João das Regras – Ponte de Santa Clara, é essencialmente vocacionado para a restauração e similares, onde predominam as esplanadas como principal trunfo na agradabilidade e dinâmica da zona. Contudo, este corredor de fruição pedonal, apresenta alguns estrangulamentos provocados pelas faixas de estacionamento e de circulação viária, que aliado ao incómodo causado pela passagem constante de um número significativo de viaturas, conferem algum desconforto e limitação face ao enorme potencial que o local apresenta. Por esta razão, a proposta de desvio do trânsito automóvel e o respetivo fecho da rua, assumem um papel decisivo na reabilitação urbana, pois permitem o aproveitamento da rua como uma grande praça, facilitando as deslocações para a 'Praça Lajeada', o Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, o Portugal dos Pequenitos e o complexo do Convento de São Francisco.

Em termos comerciais, à semelhança dos restantes núcleos da cidade, as tradicionais lojas de rua foram desaparecendo, à medida que as grandes superfícies comerciais foram surgindo em locais estratégicos da cidade, existindo em Santa Clara, na proximidade do perímetro da ARU, o maior e mais emblemático centro comercial de Coimbra.

Efetivamente, o forte processo de urbanização da maioria das cidades estimulou o consumo, mas “retirou” do centro da cidade essa atividade diária, por razões que se prendiam com o facto de as 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 nos 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 *online*, que têm vindo a crescer de forma rápida;
- 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 demasiado processados e que não trazem benefícios para a saúde.

Apesar do 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”.

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 alguns 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 passa 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 soluções de mobilidade, 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 polo 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.



Falar de Santa Clara é falar de restauração e similares, com um saudável e desejável impacto positivo na vivência de rua, mas é também 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.

A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando as antigas estruturas edificadas obsoletas 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, é o mercado habitacional. No que concerne à função residencial a área proposta tem como ameaças e fraquezas, entre outras:

- A polarização da Universidade, composta atualmente por três polos, sendo que dois deles se encontram relativamente próximos da área delimitada;
- Baixa 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 zonas de estar;
- Necessidade de reabilitação do parque habitacional com tipologias adequadas a famílias e condições de conforto atuais;
- Fraca qualidade dos espaços verdes;
- Alojamento Local e *Hostels*.²

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

- 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 (Programa Erasmus);
- Interesse, ainda que embrionário, de população da periferia para voltar ao centro;
- Dinâmica ao nível cultural, de lazer e desportiva;
- Tendência para o reforço do comércio tradicional/de rua;
- Incremento na procura turística.

² 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, de se perder diversidade cultural e social dentro da cidade.

Claramente a relação do centro urbano com estes espaços precisa ser restituída, 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 Santa Clara, 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” as vocacionadas para famílias;
- Promover a ‘indústria criativa’;
- Potenciar os equipamentos existentes.



Fig. 8 – Portugal do Pequenitos / Convento de São Francisco (ARU Coimbra Santa Clara)

4.2. 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 polos 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. A forte ligação do centro com os principais polos da cidade de Coimbra é essencial para reafirmar esta centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão aumentar a sua atratividade. 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. 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. Os principais eixos de entrada no centro urbano e de articulação com os diferentes polos da cidade devem ser claramente identificados.

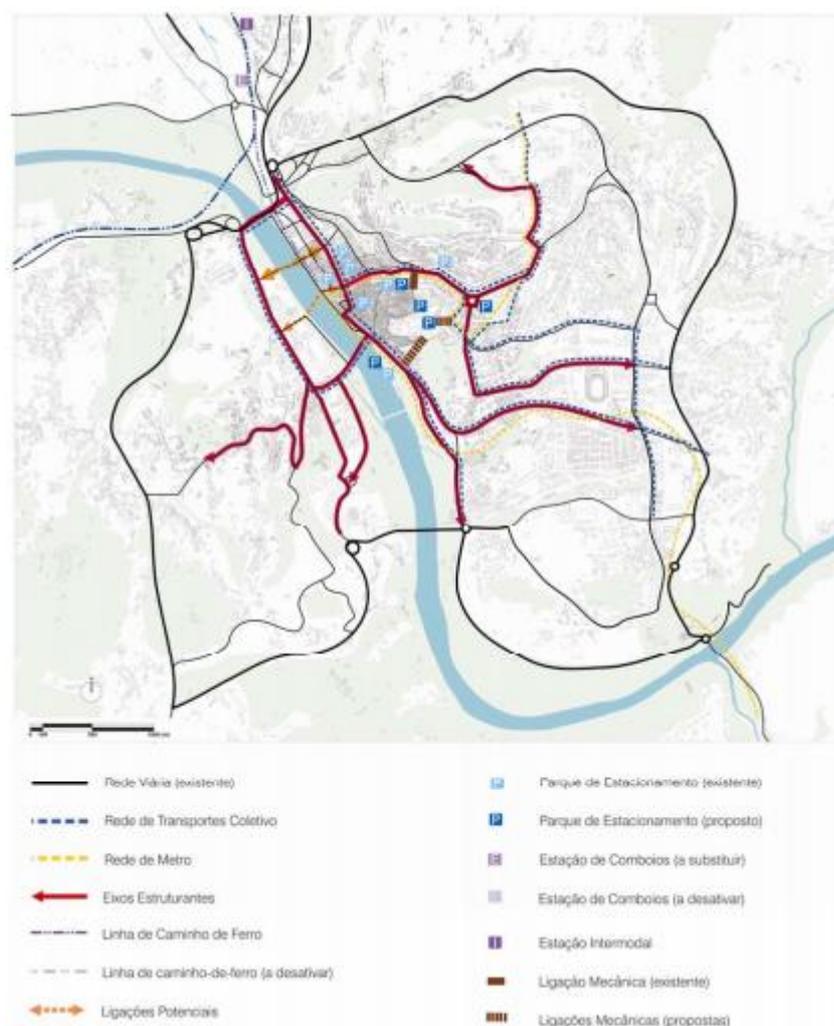


Fig. 9 – Modelo Territorial para o Centro Histórico de Coimbra – Estrutura de acessibilidade e mobilidade | Fonte PARQUE EXPO, 2011

Para alcançar o desígnio de uma cidade centrada no Mondego, é fundamental reforçar a ligação entre as duas margens. Os projetos propostos já no PERU Coimbra-Rio apontam nesse sentido, nomeadamente através da valorização pedonal da Ponte de Santa Clara, e da construção de uma nova ponte pedonal, articulada com os

meios de mobilidade suave, assim como a abertura do “Eixo Central de Coimbra”. Este eixo central, multimodal, tão necessário à aproximação da cidade ao rio e à melhoria das relações do centro tradicional com as novas polaridades urbanas e cujo projeto prevê a existência de uma via de circulação rodoviária, propondo-se a inclusão desse troço na rede viária principal do Centro Histórico, assegurando a articulação rodoviária e integrando uma importante ligação contínua pedonal e ciclável ao rio e à margem esquerda.

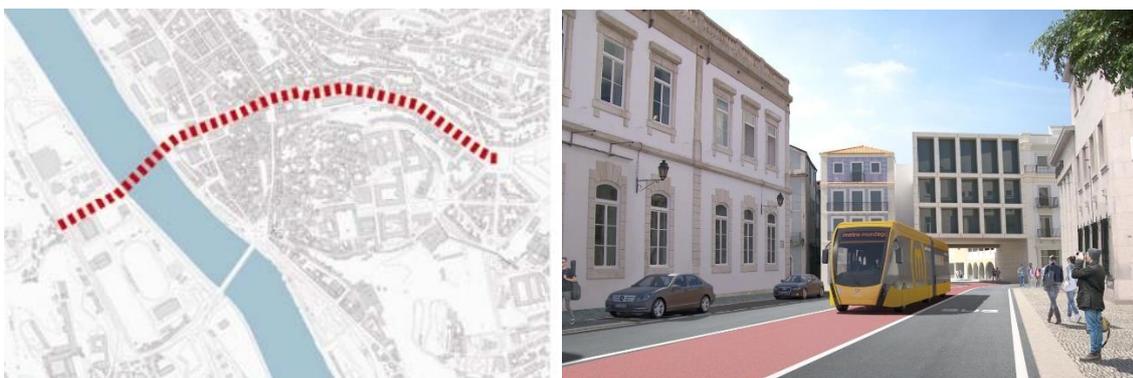


Fig. 10 – ‘Eixo Central de Coimbra’ (projeto 2.1 | eixo II) | Fonte PARQUE EXPO, 2011 / MetroMondego



Fig. 11 – ‘Ligar as Margens’ (projeto 2.3 | eixo 2) | Fonte PARQUE EXPO, 2011 / Pintrest

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 de utilização pública). Como as características morfológicas do terreno e da malha edificada condicionam a ligação pedonal entre o centro urbano e a sua envolvente, assim como dificultam a mobilidade pedonal interna, é importante reforçar a ligação entre a cota alta e a cota baixa e criar mecanismos que permitam aos peões, ciclistas e outros modos suaves, circular com segurança e comodidade. A ligação sobre o rio e entre cotas pode e deve ser realizada através de nova(s) ponte(s), refuncionalização das existentes e implementação de meios mecânicos que minimizem o declive. Para este último, deve optar-se por uma solução, aproveitando o ponto mais favorável que é também o mais central e urbano – Calçada de Santa Isabel.

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 bolsas de estacionamento para residentes; reforço das redes de transporte público adequado à malha urbana; serviços de transporte especializados; criação de linhas turísticas; beneficiação do espaço público, com implementação de sinalética e mobiliário urbano adequado; implementação de medidas de acalmia de tráfego e de desincentivo à circulação automóvel.



Fig. 12 – Requalificação da Praça da Cortes, incluindo bolsa de estacionamento

Finalmente, as redes Wi-Fi gratuitas em centros históricos, contribuem para o desenvolvimento de *'smart cities'* e de formas mais eficazes 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.



Fig. 13 – Novo viaduto, pedonal e ciclável sobre a Avenida da Lousã / Ciclovia na margem esquerda do Mondego



Fig. 14 - Linha 'Da Baixa à Alta pelo Botânico', com passagem pelo Convento de São Francisco, servida por miniautocarros híbridos

4.3. EIXO 3: VALORIZAR A PAISAGEM E POTENCIAR A CONTINUIDADE ECOLÓGICA

A unidade de paisagem “Coimbra e Baixo Mondego” integra todo o vale do Mondego desde a sua foz até à cidade de Coimbra, incluindo esta última. A delimitação desta unidade, ao ligar Coimbra e todo o troço jusante do Mondego realça a importância estruturante do rio. A cidade de Coimbra e todo o vale do Baixo Mondego configuram uma paisagem única, cujas dinâmicas se interrelacionam através do sistema rio. O Plano Estratégico de Coimbra promove a “Recentragem da Cidade em torno do Rio com a criação de um eixo verde ao longo do espelho de água, a partir da qual, a intervenção sobre as restantes áreas se entroncará com a área verde ribeirinha”. A estratégia de intervenção proposta dá continuidade ao processo esboçado pelo Programa Polis que deu início à criação do Parque Verde (margens esquerda e direita).

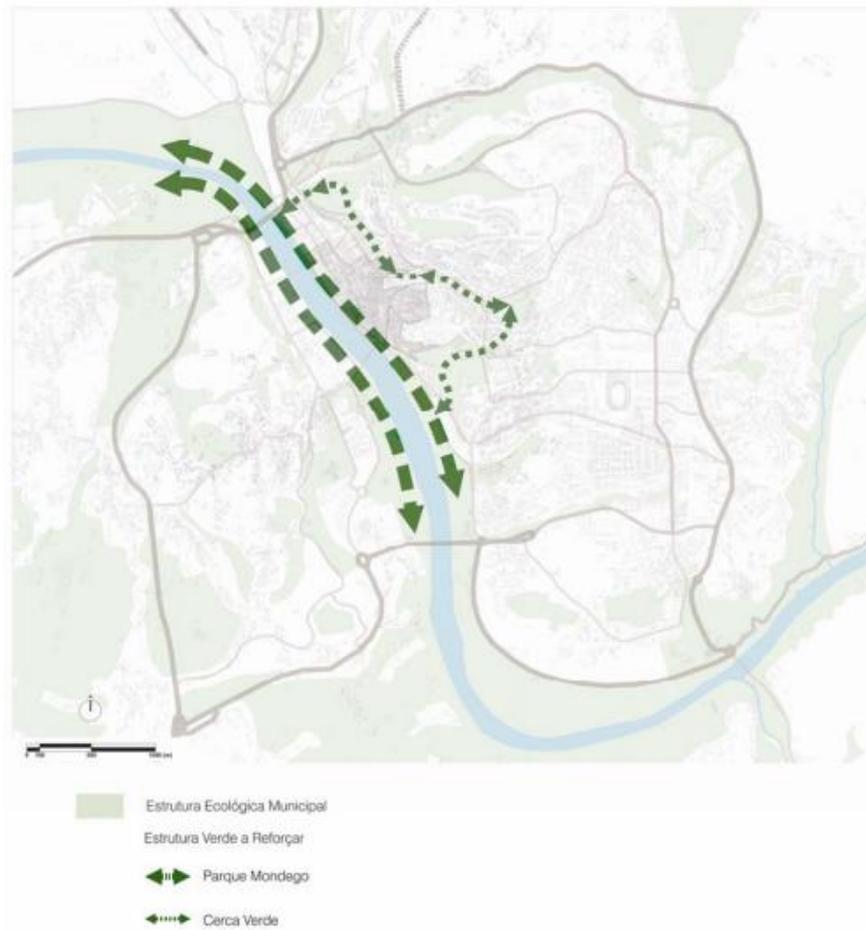


Fig. 15 – Modelo Territorial para o Centro Histórico de Coimbra – Estrutura verde | Fonte PARQUE EXPO, 2011

Esta intervenção enquadra-se no modelo territorial que consolida a imagem de Coimbra como a “Cidade do Mondego”. Numa visão integrada, a área de intervenção é enquadrada na dimensão mais alargada do território segundo uma estratégia que pretende integrar e valorizar as dinâmicas que articulam cidade-campo e urbano-rural, aqui entendidas como realidades complementares de uma paisagem global.



Fig. 16 – Parque Verde do Mondego, margem esquerda

Pretende-se, desta forma, promover e valorizar os processos naturais e culturais que vão transformando e construindo novas realidades ao longo do tempo. A transformação da paisagem é um processo dinâmico que abarca relações muito para além da área de intervenção e, neste contexto, a proposta incorpora uma visão alargada do território e define o Mondego como o sistema estruturante desta paisagem. 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 e, dentro do perímetro urbano, é suporte das ligações com a estrutura verde do sistema de encostas, através da consolidação da continuidade entre jardins, parques, logradouros e espaços arborizados. As intervenções apostam na valorização da qualidade ambiental e cénica de toda a frente rio e na salvaguarda das panorâmicas visuais cidade-rio e rio-cidade numa estratégia que abarca todo o centro urbano – edificado e espaço público.



Fig. 17 – 'Mira Mondego' (projeto 3.3 | eixo III) | Fonte PARQUE EXPO, 2011

Paralelamente, pretende-se promover a eficácia, sustentabilidade e resiliência dos sistemas naturais no interior da área urbana, desenvolvendo e apoiando a implementação de Soluções baseadas na Natureza (SbN) com o intuito de promover a biodiversidade, respeitar o ciclo natural da água na cidade (garantindo a manutenção das áreas de solo permeável, a eficácia na captação de águas pluviais para a alimentação de aquíferos subterrâneos e/ou sua reutilização), aumentar a capacidade de armazenamento de carbono, valorizar os solos, reduzir o consumo de energia, assim contribuindo para a adaptação e transformação positiva do centro histórico em direção à sustentabilidade. As SbN a adotar deverão incluir a plantação de mais exemplares de árvores de espécies nativas ou regionais, o aumento da rede de hortas municipais de práticas agroecológicas (sem recurso a pesticidas ou fertilizantes químicos), o apoio à introdução de coberturas vivas na cidade e sua potencial instalação em edifícios municipais, a gestão integrada de todo o ciclo da água, entre outras iniciativas. e o reforço da estrutura verde com vista à redução da ilha de calor urbano e à melhoria da capacidade adaptativa do tecido urbano às alterações climáticas, tornando-o mais agradável e mais confortável para os residentes e visitantes. Toda esta estratégia estrutura-se a partir do sistema rio/margens do Mondego, concretizando-se através dos seguintes objetivos estratégicos:

- Consolidar a Estrutura Ecológica Municipal através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- Desenvolver e apoiar a implementação de Soluções baseadas na Natureza (SbN) com o intuito de reforçar a qualidade e resiliência do espaço público;

- Articular, valorizar e ampliar os espaços verdes do centro urbano;
- Reforçar a centralidade do Mondego e articular as duas margens;
- Dar continuidade à vertente naturalizada das intervenções na zona ribeirinha;
- Valorizar a qualidade cénica e salvaguardar as panorâmicas visuais cidade-rio e rio-cidade;
- Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana.

Para se atingirem os objetivos delineados, ao longo da margem esquerda, deverá ser reforçada a presença dos elementos verdes através da expansão do Parque Verde do Mondego até à Lapa dos Esteios e, potencializada a sua utilização. No limite norte, a prioridade será o remate da frente verde na faixa que se estende até à Ponte-Açude, na transição entre o espaço urbano e o rio.

Dentro do perímetro urbano de Santa Clara, deverá ser também reforçada a estrutura verde do espaço público e fomentada a reabilitação e tratamento das manchas verdes da encosta, muitas delas com enorme potencial para fruição pública, devido à sua dimensão, características arbóreas e enquadramento paisagístico, proporcionado pela sua localização e vistas sobre a cidade e o Mondego, caminhando assim no sentido de integrar um corredor verde que interligue os espaços verdes e assegure a sua conexão com o sistema estruturante que é o rio Mondego.

4.4. EIXO 4: VALORIZAR O AMBIENTE URBANO

A valorização do Mondego na cidade de Coimbra, com a consolidação e revitalização dos seus espaços marginais, passa sobretudo pela dinamização da centralidade do rio a partir do reforço da ligação entre as duas margens, constituindo assim uma mesma unidade: um parque ribeirinho para a área urbana, que integra o centro urbano. As qualificações das zonas marginais do Mondego motivaram um primeiro impulso para a abertura da cidade ao rio e iniciaram um processo de requalificação do ambiente urbano através do parque verde para as duas margens. A estratégia de intervenção a adotar dá continuidade a este primeiro impulso, reforçando a abertura ao rio e a permeabilização de cada uma das áreas entre si, através da valorização dos três sistemas que abarcam o espaço não edificado: o espaço público, os interiores de quarteirão e a rede de mobilidade suave.



Fig. 18 – Parque Verde do Mondego

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 e funções (habitação, comércio, turismo, recreio e serviços ambientais). 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 do centro urbano, 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 pela 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, com especial enfoque nas Soluções baseadas na Natureza (SbN) 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, pelo reforço da cobertura arbórea e na melhoria da biodiversidade em meio urbano 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 de base Natural na intervenção no espaço público e no edificado, e melhorar a funcionalidade da estrutura verde e a estrutura azul urbanas

4.5. EIXO 5: VALORIZAR O PATRIMÓNIO CULTURAL

A importância do património e da cultura de Coimbra, dominados pela presença da Universidade, é elemento fundamental 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, Mosteiros, Igrejas), e bem expresso no número de monumentos classificados da cidade, o património cultural não deixa de abranger formas de vida ligadas à vivência popular (ex: comunidade estudantil e animação noturna).



Fig. 19 – 'Coimbra Património Ativo' (projeto 5.1 | eixo IV) | Fonte PARQUE EXPO, 2011

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



Fig. 20 – Convento de Santa Clara-a-Nova

Porque a cultura não é só feita de materialidade, há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa associada a esta faceta da cidade, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas pelos agentes culturais e de sectores económico-criativos emergentes, valorizando-se, assim, simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.



Historicamente, Santa Clara destaca-se por ser uma zona industrial ativa desde os primórdios da industrialização em Coimbra, sobretudo na produção de sabão e têxtil, mas também pontualmente alimentares. Com isto numerosas pequenas oficinas de tecelagem de seda, damasco e linho laboraram no sítio desde o século XVI, mas não só, pois algumas grandes manufaturas aí tiveram seu sucesso muito antes das suas congéneres, na outra margem do rio, como é o caso da Feitoria dos Linhos, a Fábrica de Lanifícios do Convento, por exemplo ou ainda a Fábrica do sabão. Ainda para realçar a importância económica desta zona, em 1894 realizava-se uma Exposição Industrial e agrícola de Santa Clara, à semelhança do que já tinha ocorrido em Coimbra por duas vezes em 1869 e 1884.

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.

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.

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;
- Valorizar percursos monumentais e culturais;
- Desenvolver um programa de reabilitação física e funcional do património cultural
- Diversificar e promover a oferta cultural;
- Promover e salvaguardar a inscrição da área Património Mundial da UNESCO;
- Consolidar a marca ‘Coimbra’.

4.6. EIXO 6: (RE) DESENVOLVER O TURISMO

É do conhecimento geral que a competição que as cidades enfrentam, cada vez mais, é 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.

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 a 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.

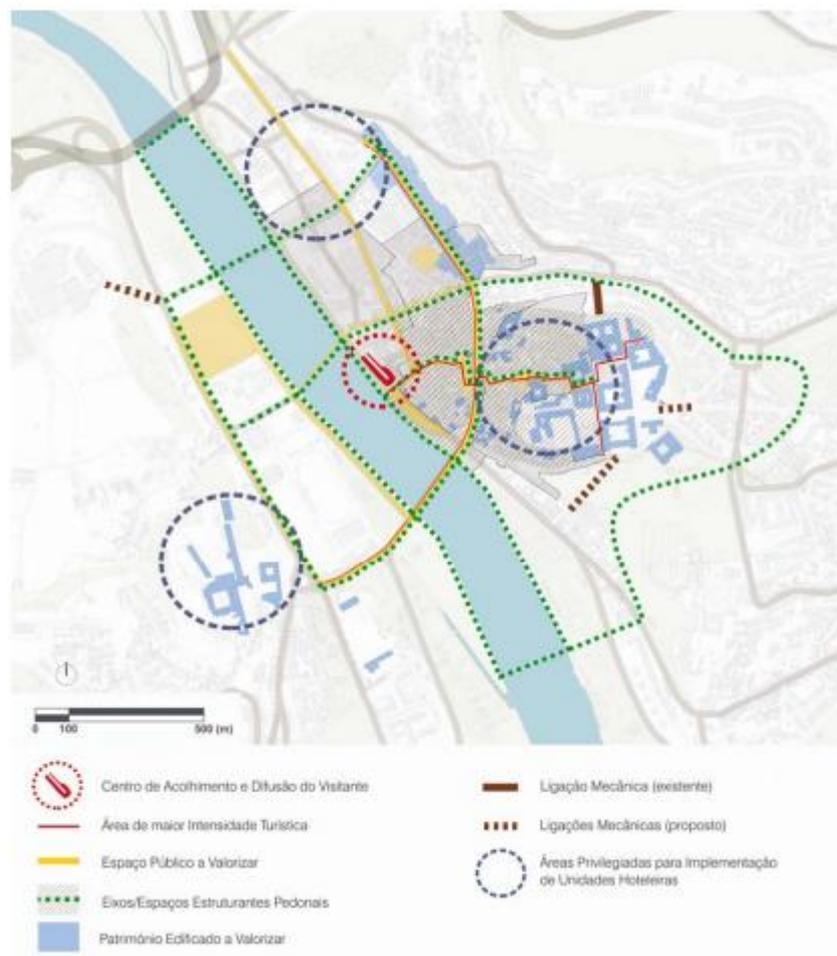


Fig. 21 – Modelo Territorial para o Centro Histórico de Coimbra – Turismo, Património e Espaço Público | Fonte PARQUE EXPO, 2011

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 urbano 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. A qualificação e o alargamento controlado da oferta, quer em termos de produtos quer de alojamento, no sentido de promover uma 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 cidade. 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 caráter 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 mais alargado do que presentemente acontece. Em termos locativos este roteiro poderá constituir também uma forma de alargar especialmente 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 Parque Verde – Convento de Santa Clara-a-Velha – Convento de São Francisco, entre outras.

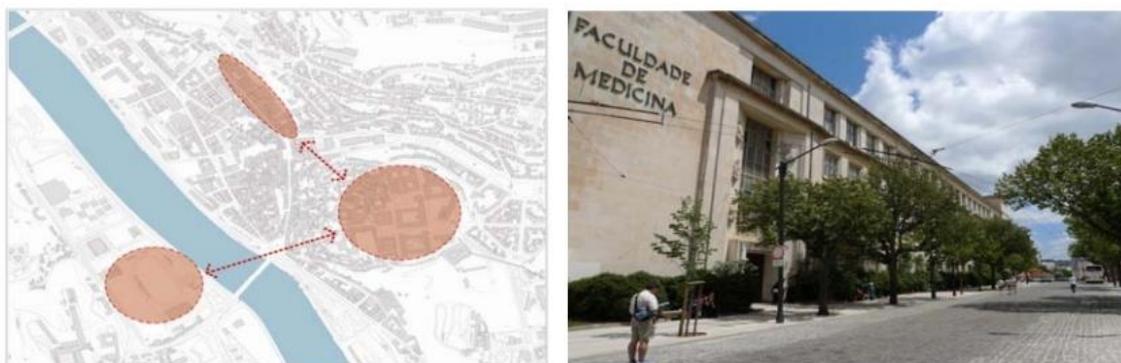


Fig. 22 – 'Roteiro da Universidade' (projeto 6.1 | eixo VI) | Fonte PARQUE EXPO, 2011

Finalmente, o aumento e diversificação da oferta controlada de alojamentos turísticos, deverão constituir outro dos objetivos da reabilitação do centro urbano. Efetivamente, a oferta hoteleira no centro de Coimbra tem ainda 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 turística e as necessidades de qualificação do espaço público.



Fig. 23 – ‘+ Hotéis’ (projeto 6.2 | eixo IV) | Fonte PARQUE EXPO, 2011

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

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

5. 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, que levaram à delimitação e aprovação da ARU Coimbra Santa Clara, é proposta a respetiva Operação de Reabilitação Urbana Simples.

Esta opção decorre, em grande medida, do trabalho já realizado e em curso, desenvolvido e perspetivado não só pela Câmara Municipal, mas também por outros agentes públicos e privados, devido à inclusão de alguns elementos significativos do território tutelado por instituições e entidades públicas e pela forte presença de agentes privados no perímetro delimitado para esta ARU. 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's, 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” (n.º 2 do 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.), enquadrada numa estratégia de desenvolvimento orientada para uma transição socialmente justa e eficiente para a neutralidade carbónica até 2050

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.



6. 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 2031.

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.

7. MODELO DE GESTÃO

A gestão e a coordenação das operações de reabilitação urbana podem ser asseguradas, de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 10º e nº 1 do artigo nº 36º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), quer pelo município, quer por uma entidade do sector empresarial.

À semelhança das operações de reabilitação urbana anteriormente implementadas (Coimbra/Alta, Coimbra/Baixa, Coimbra/Rio e Coimbra Universidade/Sereia), 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) Informação aos particulares em matéria de apoios e incentivos à promoção da neutralidade carbónica e adaptação às alterações climáticas;
- d) Gestão dos apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis;
- e) Apreciação e gestão dos processos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- f) Realização de inspeções e vistorias;
- g) 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);
- h) Avaliação e monitorização das ações desenvolvidas



CÂMARA MUNICIPAL
DE COIMBRA

Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara

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 artigo 53.º-B do RJRU.

8. ATUALIZAÇÃO DO QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

8.1. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Embora o quadro de benefícios fiscais faça parte da delimitação da ARU decorrente de eventuais alterações legislativas no que se refere aos **benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e outros incentivos municipais**, procede-se neste item à sua atualização. Assim:

- **IMI e IMT**

Os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na Área de Reabilitação Urbana “Coimbra Santa Clara”, 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>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 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>

		SIM	Por mais cinco (5) anos a requerimento do proprietário	<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		Enquanto os prédios estiverem reconhecidos e integrados, mesmo que estes venham a ser transmitidos	<p>Os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, 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>

IMT	SIM	Não aplicável	Não aplicável	<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>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 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>e</p> <p>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.</p> <p>(n.º 1 e alínea b) do n.º 2 e n.º 4 do art.º 45.º do EBF)</p> <p>e</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>
------------	------------	----------------------	----------------------	---

	SIM	Não aplicável	Não aplicável	<p>e</p> <p>Tenham sido reconhecidas pela Câmara Municipal as intervenções de reabilitação;</p> <p>e</p> <p>Na primeira transmissão de imóveis, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente.</p> <p>(n.º 1 e alínea b) do n.º 2 e n.º 4 do art.º 45.º do EBF)</p>
Redução de taxas	<p>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.</p>			<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>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 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>(alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º do EBF)</p>
<p>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);</p> <p>Nota 2: As remissões para os preceitos legais que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente feitas para aqueles que os substituam.</p>				



8.2. Incentivos de natureza fiscal nacionais e municipais facultativos

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

8.2.1. 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 (alínea a) do n.º 4, n.º 23 e n.º 24 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 n.º 2 do referido artigo do EBF (n.º 2, n.º 21, n.º 23 e n.º 24 do artigo 71.º do EBF);
- 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, n.º 23 e n.º 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, n.º 23 e n.º 24 do artigo 71.º do EBF).

8.2.2. 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 caráter 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 art.º 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, que pode ser cumulativa com a definida no n.º 6 do art.º 112.º do CIMI (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)

8.2.3. 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. Estes incentivos são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (n.ºs 1, 2, 3, 21 e 23 do artigo 71.º do EBF).

8.2.4. Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

O IVA será aplicado à taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana 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)

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

Além dos incentivos acima descritos, o Regulamento da Concessão de Isenções de Impostos Municipais, 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.

- *Apoio às famílias e aos jovens*, nomeadamente da *fixação de residência de jovens proprietários* - os proprietários de prédio urbano habitacional em que, na data da apresentação do pedido, pelo menos, um dos proprietários possua idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, beneficiam de isenção de IMI, por um período de três anos, com possibilidade de renovação, desde que sejam cumpridos os pressupostos cumulativos das alíneas a) a e) do nº 1 do artigo 9º do referido Regulamento. Dos vários requisitos destaca-se a alínea d) que diz que o prédio terá de estar localizado em ARU aprovada pela Assembleia Municipal, independentemente de intervenção realizada no edificado.
- *Apoio ao arrendamento para fim habitacional* – sem prejuízo de outros benefícios legalmente previstos, os prédios urbanos arrendados para fim habitacional, em regime de arrendamento com renda condicionada ou a custos acessíveis, podem beneficiar de uma redução da taxa de IMI até 20% para efeitos do nº 7 do artigo 112º do CIMI, a fixar anualmente pela Câmara Municipal, com possibilidade de renovação, desde que cumpridos os pressupostos constantes das alíneas a) a e) do nº 1 do artigo 12º do Regulamento nº 1033/2020, devendo o prédio estar localizado em ARU - alínea e).

8.3. Outros incentivos municipais

8.3.1. 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 colmatção (*)		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 colmatção: 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.

8.3.2. 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 devidas pela ocupação do espaço público, previstas no RMUE, para a montagem dos andaimes/tapumes, por um período de 90 dias.

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

8.3.3. 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.



8.4. Instrumentos financeiros

8.4.1. 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/porta/pt/porta/reabilitacao/ifrru/documentos/GuiaBeneficiarioIFRRU_completo.pdf

8.4.2. O Programa “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. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As intervenções podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

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

8.5.1. Programa Porta 65 Jovem

Este Programa tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

- Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
- A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
- A dinamização do mercado de arrendamento.

É 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 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo), que reúnam as seguintes condições:

- a) Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;
- 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.

Um agregado do tipo “jovem casal” não precisa ser casado ou viver em união de facto. Ver Quadro III da Portaria nº 277-A/2010, de 21 de maio.

Cada candidatura aprovada com subvenção tem a duração de 12 meses. O apoio pode durar no máximo 5 anos. Tem de apresentar outra candidatura nos anos seguintes, no período correspondente ao da 1ª candidatura, durante os 5 anos, para que o apoio não se interrompa.

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.

Às percentagens de apoio previstas para cada escalão de rendimentos, são acrescidas majorações se a habitação arrendada se situar em áreas urbanas classificadas como históricas ou antigas, em **áreas de**



reabilitação urbana ou, ainda, em áreas de recuperação e reconversão urbanísticas. Neste caso, a Câmara Municipal onde se situe o imóvel deve emitir um comprovativo desta situação, sempre que requerido.

Mais informações ou esclarecimentos em:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/home/apresentacao_porta65_jovem.html

8.5.2. Outros financiamento e apoios poderão ser consultados no Portal da Habitação

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

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

9.1. 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 imóveis³ e da sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético⁴. 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 gestora⁵.

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

9.2. 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

³ Cfr. estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação atual.

⁴ Cfr. estabelece o art.º 6.º do RJRU.

⁵ Nos termos do n.º 1, al. a) e do n.º 2 do art.º 11 do RJRU.

operações urbanísticas e de um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, cuja aplicação se concretiza infra.

9.2.1. 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 artigo 50º do RJRU e artigo 13º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

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 nº 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 67º do RJRU, incentivar a realização das operações urbanísticas.

9.2.2. Instrumentos de reabilitação urbana



CÂMARA MUNICIPAL
DE COIMBRA

Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara

A entidade gestora poderá utilizar os instrumentos de reabilitação urbana previstos nos artigos 54º a 59º 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 107º, 108º e 102º-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 Reconversão Urbanística da Área afeta 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.

9.2.3. 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.

10. 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 e contribua para a construção de uma cidade mais sustentável e resiliente. Assim, estabelecem-se como prioridades e objetivos globais para a reabilitação da ARU Coimbra Santa Clara:

- 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 e promover a instalação de habitação de tipologias vocacionadas para a forte componente universitária e turística da cidade;
- Dar continuidade à requalificação e valorização do espaço público, reabilitando os espaços degradados e reforçando a qualidade urbana e ambiental dos eixos estruturantes;
- Assegurar uma mobilidade mais eficiente, tendencialmente descarbonizada, mitigando as dificuldades da orografia deste território, através da criação de novos percursos pedonais e cicláveis, prevendo o 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 e a melhoria do conforto térmico, promovendo a presença de elementos naturais no espaço público, aumentando a biodiversidade e a permeabilidade, reduzindo as ilhas de calor urbano e contribuindo para uma melhor gestão da água em meio urbano;
- 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, tendo em consideração a importância do território e o elevado valor histórico de alguns dos seus edifícios, estruturas e lugares.

11. 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 refletem 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.

Algumas destas ações estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação 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 seis Eixos Estratégicos para a ARU Coimbra Santa Clara, foram definidas as seguintes ações estruturantes:



CÂMARA MUNICIPAL
DE COIMBRA

Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara

Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha	
Ação 1.1	Estabilização das margens construídas do Mondego
Ação 1.2	Ampliação da área sul da margem esquerda do Parque Verde do Mondego até à Lapa dos Esteios
Ação 1.3	Remate norte da frente verde do Mondego junto à ponte do Açude
Ação 1.4	Arranjo e dinamização da área envolvente ao Exploratório
Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas	
Ação 2.1	Requalificação do espaço público do Bairro de Santa Clara / Rua do Milagre das Rosas
Ação 2.2	Criação de áreas / elementos verdes na zona urbana consolidada do planalto de Santa Clara
Ação 2.3	Pedonalização da Avenida João das Regras
Ação 2.4	Reestruturação e requalificação do eixo Rua Carlos Alberto Pinto de Abreu / Rua Mendes dos Remédios
Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente	
Ação 3.1	Reformulação da Rua Coelho da Rocha (via estruturante Santa Clara / S. Martinho do Bispo)
Ação 3.2	Construção de variante rodoviária à Avenida João das Regras, junto ao pavilhão universitário
Ação 3.3	Requalificação da Avenida Inês de Castro e espaço envolvente
Ação 3.4	Requalificação do espaço público envolvente ao tramo em viaduto da Avenida da Guarda Inglesa
Ação 3.5	Variante / reestruturação viária da 'Estrada das Lages de Baixo'
Ação 3.6	Requalificação dos arruamentos urbanos das Lages
Ação 3.7	Requalificação da Rua da Volta das Calçadas
Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves	
Ação 4.1	Criação de nova(s) travessia(s) pedonais / transportes públicos sobre o Mondego
Ação 4.2	Ligação pedonal / ciclável entre as duas margens utilizando a estrutura existente na ponte Rainha Santa Isabel



CÂMARA MUNICIPAL
DE COIMBRA

Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara

Ação 4.3	Reforço do eixo pedonal / ciclável: ponte Pedro e Inês - Quinta das Lagrimas
Ação 4.4	Implementação de meio mecânico entre a cota alta e a cota baixa de Santa Clara
Ação 4.5	Criação de corredor de atravessamento entre os patamares superiores da Calçada de Santa Isabel e a zona urbana posterior à cerca do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
Ação 4.6	Reabilitação dos percursos em escada e caminhos pedonais de pendente acentuada
Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos	
Ação 5.1	Desenvolvimento e requalificação da Quinta das Canas / Lapa dos Esteios
Ação 5.2	Reabilitação, ampliação e reformulação do 'Palácio Alverca'
Ação 5.3	Requalificação da frente rio na zona do complexo desportivo universitário
Ação 5.4	Reabilitação, requalificação, dinamização e ampliação do 'Portugal do Pequenitos'
Ação 5.5	Reabilitação e refuncionalização do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
Ação 5.6	Reabilitação e valorização do 'Aqueduto do Real Mosteiro de Santa Clara'
Ação 5.7	Reabilitação e refuncionalização do 'Palacete das Lages'
Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes	
Ação 6.1	Reconversão e requalificação do quarteirão SMTUC / Escola Silva Gaio
Ação 6.2	Desenvolvimento da zona urbana a sul da rotunda da Lages
Ação 6.3	Desenvolvimento e integração urbana da parcela triangular adjacente à Escola Secundária D. Duarte
Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos	
Ação 7.1	Requalificação / criação de zonas de miradouro na encosta de Santa Clara
Ação 7.2	Zipline de grande extensão com término na margem esquerda do Parque Verde
Ação 7.3	Limpeza, consolidação e aproveitamento lúdico / cultural da antiga pedreira da encosta norte do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
Ação 7.4	Consolidação das encostas envolventes do Convento de São Francisco
Ações genéricas	

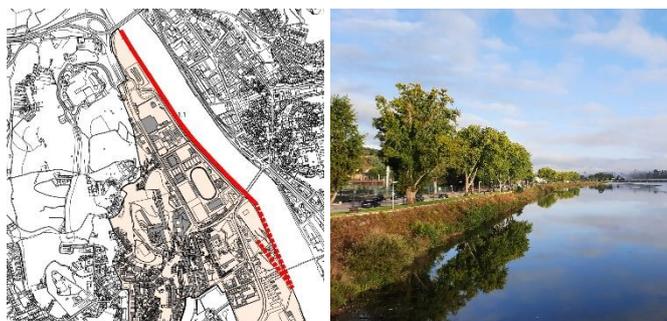


Operação de Reabilitação Urbana / ERU da Área de Reabilitação Urbana Coimbra Santa Clara

Ação 8.1	Reabilitação e modernização de ruas e respetivas infraestruturas não abrangidas por ações específicas
Ação 8.2	Reabilitação do parque edificado
Ação 8.3	Incremento de oferta de transportes públicos e mobilidade em modos suaves
Ação 8.4	Ruas sempre limpas
Ação 8.5	"Cidade Resiliente" - Mitigação dos efeitos das alterações climáticas

Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha

AÇÃO 1.1_ Estabilização das margens construídas do Mondego



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	Intervenção de estabilização dos troços construídos da margem esquerda, entre a ponte do Açude e a Praça da Canção, com eventual extensão até à zona da ponte pedonal Pedro e Inês e possibilidade de intervenção no canal hidráulico, frente aos pavilhões dos desportos náuticos. À semelhança das recentes intervenções na margem oposta, a estabilização dos muros de contenção é prioritária para a integridade dos elementos construídos, para a potenciação de atividades lúdicas (fomentado a eventual instalação de piscinas flutuantes), prática de desportos náuticos, em particular em articulação com a Faculdade do Desporto, e para a consolidação da estrutura verde urbana, servindo ainda de suporte para outras ações de requalificação apontadas no presente documento
Investimento	6.500.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2023-2026
Maturidade	Alguns estudos e projetos em fase de conclusão
Notas	

Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha

AÇÃO 1.2_ Ampliação da área sul da margem esquerda do Parque Verde do Mondego até à Lapa dos Esteios



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Ampliação da área sul da margem esquerda do Parque Verde do Mondego até à Lapa dos Esteios, incluindo eventual doca de apoio às atividades náuticas. Esta ação visa consolidar a estrutura verde da margem urbana do Mondego até ao seu limite natural a sul, contribuindo para a tão almejada aspiração popular: *'Do Choupal até à Lapa'*.
Esta ampliação do parque verde deverá incorporar Soluções baseadas na Natureza (SbN) e reforçar a biodiversidade, devendo ser preservados espaços mais naturalizados em complemento de outros mais estruturados.

Investimento

15.000.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2029

Maturidade

Estudo / planeamento geral em curso

Notas

Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha

AÇÃO 1.3_ Remate norte da frente verde do Mondego junto à ponte do Açude



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	<p>Consolidação da frente verde da margem do Mondego entre o quarteirão dos SMTUC e a ponte Açude, utilizando para o efeito as parcelas de terreno atualmente sem ocupação definida e sem aptidão construtiva de acordo com a carta de zonamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra.</p> <p>Ampliação da oferta em termos de espaços verdes públicos de recreio para usufruto da população residente e com capacidade de carga à escala da cidade, com integração de SbN, nomeadamente na gestão dos recursos hídricos, reforço da biodiversidade e alargamento dos serviços de ecossistema prestados pela estrutura verde da beira rio.</p>
Investimento	3.200.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2023-2026
Maturidade	Alguns estudos e projetos em fase de conclusão
<p>Notas – Como alguma da área considerada nesta ação pode não ser propriedade plena da CMC, deverá ser equacionada a promoção privada de parte desta ação, com a possibilidade de instalação de valências complementares, enquadráveis no zonamento previsto em PDM.</p>	

Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha

AÇÃO 1.4_ Arranjo e dinamização da área envolvente ao Exploratório



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Intervenção no Parque Verde do Mondego, num espaço entre o Exploratório e o rio, em complemento das ações desenvolvidas no projeto Verd'Oparque. A intenção é prolongar a infraestruturação já existente noutras zonas do Parque, promovendo uma melhor ligação entre os diversos equipamentos e espaços, designadamente os equipamentos de apoio aos desportos náuticos, o parque de merendas, o parque de manutenção junto à Ponte Pedonal Pedro e Inês, a zona de desportos radicais, parque de estacionamento de autocarros e automóveis ligeiros, mas também, naturalmente, o Exploratório – Centro Ciência Viva de Coimbra, as piscinas e o restaurante. Prevê-se a implementação de um conjunto de novas estruturas que venham possibilitar uma maior qualificação, a que possa corresponder uma mais ampla atratividade a um público diverso e abrangente e a um reforço do carácter didático destes espaços para a consciencialização ecológica e ambiental da população. Neste sentido, prevê-se ampliar a ação do Exploratório através de atividades a desenvolver num *“Repair café”* e *‘Science kinder garden’*. Seria igualmente interessante um reforço do recurso às energias renováveis

Investimento

6.000.000€

Enquadramento financeiro

CMC e/ou Exploratório e/ou UC, com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2030

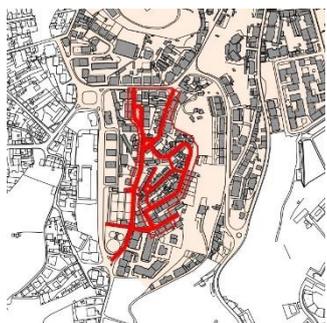
Maturidade

Alguns projetos setoriais concluídos

Notas: *“Repair café”* - espaço interativo e participativo, onde todos serão incentivados a reparar os seus objetos, numa perspetiva de economia circular; *‘Science kinder garden’* - espaço na área da educação e cuidados infantis com forte ligação à literacia científica.

Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas

AÇÃO 2.1_ Requalificação do espaço público do Bairro de Santa Clara / Rua do Milagre das Rosas



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Requalificação do espaço público da zona do Bairro de Santa Clara, através da reconfiguração, repavimentação e alteração da materialização de vias, passeios e escadarias, fomentando a qualidade urbana, o conforto, segurança e mobilidade dos residentes e seus utilizadores, incorporando elementos vegetais que assegurem o sombreamento e convidem à estadia, possibilitando um maior contacto com elementos naturais, considerados elementos essenciais para a promoção do bem estar físico e emocional da população.

Investimento

2.800.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2027

Maturidade

-

Notas

Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas

AÇÃO 2.2_ Criação de áreas / elementos verdes na zona urbana consolidada do planalto de Santa Clara



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Criação de espaços verdes de utilização pública e plantação de elementos arbóreos na zona urbana consolidada do alto de Santa Clara, bem como a requalificação dos espaços verdes e tratamento dos elementos arbóreos existentes. A reabilitação dos atuais e a introdução de novos elementos / espaços, será um contributo decisivo na adaptação às alterações climáticas, assim garantindo uma melhoria da qualidade de vida dos residentes e restantes utilizadores do espaço público.

Investimento

1.500.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2028

Maturidade

-

Notas

Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas

AÇÃO 2.3_ Pedonalização da Avenida João das Regras



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	O eixo, constituído pela Avenida João das Regras – Ponte de Santa Clara, é essencialmente vocacionado para a restauração e similares, onde predominam as esplanadas como principal trunfo na agradabilidade e dinâmica da zona. Contudo, este corredor de fruição pedonal, apresenta estrangulamentos provocados pelas faixas de estacionamento e de circulação viária, que aliado ao incómodo causado pela passagem constante de um número significativo de viaturas, conferem algum desconforto e limitação face ao enorme potencial que o local apresenta. Assim, articulado com a proposta de desvio do trânsito automóvel, o fecho viário e a pedonalização da rua, assumem um papel decisivo na reabilitação urbana, pois permitem a sua transformação numa grande praça diretamente relacionada com a 'Praça Lajeada', o Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, o Portugal dos Pequenitos e o complexo do Convento de São Francisco. Nesta intenção deve ser avaliada a possibilidade de existência de corredor de transportes públicos e assegurada (e incrementada) a mobilidade em modos suaves como garantia de preservação da dinâmica atual do espaço.
Investimento	3.100.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2028
Maturidade	-
Notas	

Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas

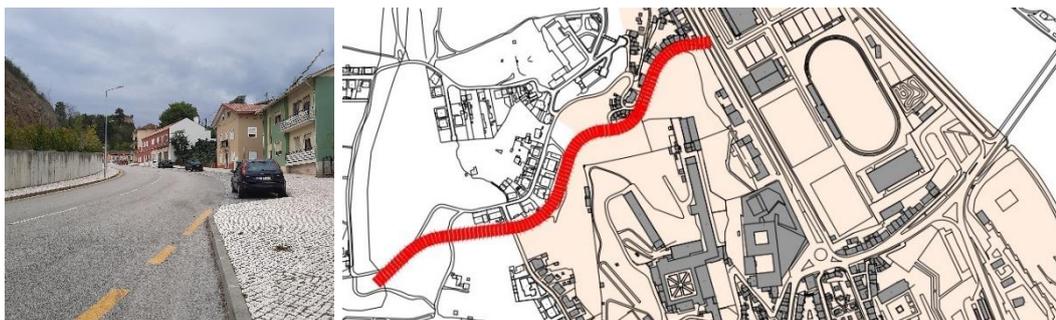
AÇÃO 2.4_ Reestruturação e requalificação do eixo Rua Carlos Alberto Pinto de Abreu / Rua Mendes dos Remédios



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	O eixo formado pela Rua Carlos Alberto Pinto de Abreu e Rua Mendes dos Remédios é a principal ligação viária entre a cota baixa e a cota alta de Santa Clara. Estas vias, também utilizadas como corredor de atravessamento para a zona do Bordalo / São Martinho, apesar de se situarem numa mancha urbana densa e consolidada, denotam um carácter eminentemente rodoviário, pelo que devido à sua reduzida largura não satisfazem as necessidades dos peões nem permitem a sua utilização para deslocações em modos suaves. Assim, a reestruturação e requalificação destes arruamentos, através da aposta em perfis mais vocacionados para a circulação e atravessamento de peões, conjugados com eventual, corredor de transportes públicos criaria condições para a diminuição drástica do tráfego automóvel, potenciando a qualidade urbana e agradabilidade de toda a encosta.
Investimento	3.500.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2029
Maturidade	-
Notas	O sucesso desta ação poderá não depender apenas da dissuasão da utilização do automóvel (devido aos constrangimentos resultantes da hierarquização do seu perfil), mas também devido a eventual criação de alternativas de acesso automóvel às restantes zonas urbanas situadas a Oeste de Santa Clara

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

AÇÃO 3.1_ Reformulação da Rua Coelho da Rocha (via estruturante Santa Clara / S. Martinho do Bispo)



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	A reestruturação da Rua Coelho da Rocha para criação da 'via estruturante Santa Clara / S. Martinho do Bispo' contribuirá não só para facilitar a mobilidade viária da zona, mas essencialmente para possibilitar uma nova forma de ligação aos aglomerados existentes a oeste da cidade. Esta nova via contribuirá ainda para o desejado desanuviamento do eixo viário referido na ação anterior (Ação 2.4_ Reestruturação e requalificação do eixo Rua Carlos Alberto Pinto de Abreu / Rua Mendes dos Remédios).
Investimento	7.000.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2023-2026
Maturidade	Alguns estudos e projetos concluídos e em fase de conclusão
Notas	

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

AÇÃO 3.2_ Construção de variante rodoviária à Avenida João das Regras, junto ao pavilhão universitário



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

O desvio do tráfego rodoviário, utilizando o espaço disponível entre as traseiras das edificações e o 'Pavilhão 1 do Estádio Universitário', permitirá a criação de uma zona exclusivamente pedonal, de dimensões generosas e livre da perturbação causado pela passagem constante de automóveis (Ação 2.3 - Pedonalização da Avenida João das Regras).

Esta variante será um prolongamento natural da Avenida Inês de Castro, que utilizando parte do estacionamento da Praça das Cortes, possibilita a ligação à Avenida da Guarda Inglesa, libertando todo o núcleo de articulação da 'Praça Lajeada', Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, Portugal dos Pequenitos e complexo do Convento de São Francisco.

Paralelamente à abertura da nova via, deverá ser equacionada a criação de nova frente construída para fecho do quarteirão da Avenida João das Regras

Investimento

6.500.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2026

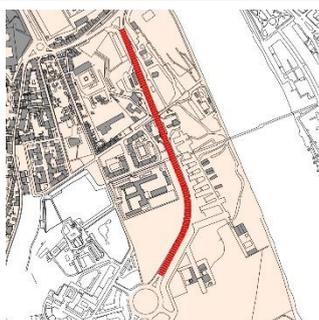
Maturidade

Estudos elaborados, aguarda projetos de execução

Notas

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

AÇÃO 3.3_ Requalificação da Avenida Inês de Castro e espaço envolvente



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A Avenida Inês de Castro, atualmente de características marcadamente rodoviárias, é a principal porta de entrada para o núcleo urbano antigo de Coimbra. Outrora tramo relevante da EN.1, esta avenida procura agora afirmar-se como via eminentemente urbana. A sua proximidade com o Mondego, zonas verdes e zonas históricas, justifica a sua reestruturação no sentido de retirar a primazia ao automóvel de modo a levar a uma efetiva redução das velocidades de circulação, o que resultará em menos emissões de gases poluentes e uma mais equilibrada partilha da via com transportes públicos, bicicletas, peões e restantes deslocações em modos suaves. A reformatação deste eixo poderá ainda potenciar o seu carácter lúdico, e afirmar-se como uma das mais emblemáticas alamedas da cidade.

Investimento

3.600.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2026

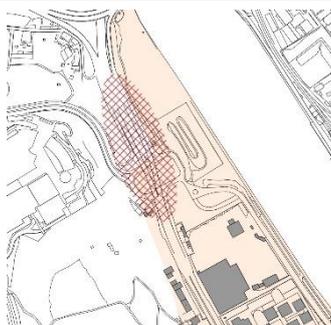
Maturidade

-

Notas

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

AÇÃO 3.4_ Requalificação do espaço público envolvente ao tramo em viaduto da Avenida da Guarda Inglesa



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

O 'Forum Coimbra' é o maior e mais relevante centro comercial da cidade, situado no planalto Santa Clara, localiza-se em linha reta, a escassas centenas de metros da Baixa. Contudo, este equipamento, devido à forma como foi concebido, e à estrutura viária que o suporta, é acedido quase exclusivamente por automóveis, não contribuindo diretamente para o dinamismo do núcleo antigo da cidade, onde se situam alguns dos espaços mais emblemáticos do comércio tradicional. Assim, para inverter tal situação, é fundamental a reconversão e requalificação do espaço envolvente dos acessos viários de modo a criar condições para se tornarem atrativas as deslocações pedonais, e em modos suaves, entre este equipamento e os núcleos urbanos da sua envolvente. Para a concretização deste objetivo deve ser reestruturada e refuncionalizada a zona que se constitui como a maior barreira à criação deste corredor: a envolvente do tramo em viaduto da Avenida da Guarda Inglesa.

Investimento

1.800.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2026

Maturidade

-

Notas

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

AÇÃO 3.5_ Variante / reestruturação viária da 'Estrada das Lages de Baixo'



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

O traçado da estrada principal das Lages de Baixo faz um 'cotovelo' acentuado na sua ligação à rotunda da Avenida Inês de Castro. A correção pontual deste constrangimento não é possível, pois corresponde ao contorno de um edifício antigo de relevante interesse patrimonial. Para que se consiga uma ligação franca, que potencie o desenvolvimento da malha urbana, a solução mais óbvia é a criação de uma variante, de traçado mais direto, utilizando para tal o terreno livre entre os blocos residenciais e o complexo da Quinta das Canas (Lapa dos Esteios). Esta ação corresponderá, em grande medida, ao traçado estruturante da zona de expansão prevista para a urbanização da Várzea.

Investimento

3.200.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2027

Maturidade

-

Notas – O tramo norte da via proposta poderá ser realizado aquando dos trabalhos de urbanização do loteamento em desenvolvimento / licenciamento para o local

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

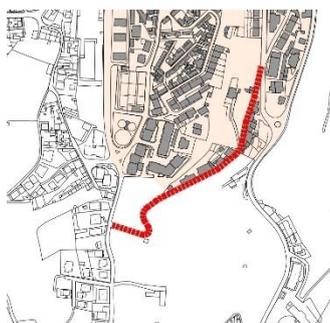
AÇÃO 3.6_ Requalificação dos arruamentos urbanos das Lages



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	A 'Estrada Principal das Lages de Baixo' e a 'Rua Lages de Cima' apresentam alguma densidade urbana sem, contudo, possuírem características necessárias que lhe confirmem o mínimo de qualidade para o desempenho das suas funções. Tendo por génese caminhos estreitos, onde não é fisicamente possível a coexistência de faixas autónomas, dedicadas às valências essenciais (dois sentidos de circulação automóveis e passeios laterais), deverá ser implementada uma solução que garanta o conforto e a segurança pedonal, sem eliminar o necessário acesso / circulação automóvel. Esta ação poderá ser associada à existência de percursos alternativos e restrições de circulação que contribuam para a otimização da intervenção e contribuir para a mitigação dos efeitos de eventos climáticos extremos ao apostar em SbN que visem uma maior resiliência e eficiência do espaço construído, nomeadamente na escolha de pavimentos e respetiva permeabilidade e na introdução de elementos vegetais sempre que as dimensões físicas o permitam.
Investimento	1.900.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2028
Maturidade	-
Notas	

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

AÇÃO 3.7_ Requalificação da Rua da Volta das Calçadas



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A Rua da Volta das Calçadas é uma via adossada à encosta, de inclinação significativa e perfil bastante reduzido. Devido a um número significativo de construções que foram surgindo ao longo desta rua, a zona viu reforçado o seu carácter urbano sem que a via que a suporta possuir as condições físicas inerentes a este estatuto. Assim, pretende-se a requalificação deste arruamento, de modo a garantir as necessárias valências para circulação automóvel e pedonal e a introdução de soluções de adaptação aos eventos climáticos extremos, devendo para o efeito ser equacionada a criação de um plano e / ou conjunto de regras que permita a obtenção de tal objetivo, potenciando ainda o carácter panorâmico proporcionado pela orografia do local.

Investimento

3.100.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2026-2029

Maturidade

-

Notas

Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

AÇÃO 4.1_ Criação de nova(s) travessia(s) pedonais / transportes públicos sobre o Mondego



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	<p>O espelho de água do Mondego afirma-se como um dos ex-libris da cidade, contribuindo de forma decisiva para a imagem icónica associada à identidade de Coimbra. Embora confira este encanto paisagístico, o rio constitui também uma barreira à dinâmica urbana, principalmente na sua zona mais densa e antiga: a Baixa.</p> <p>Com o programado dismantelamento do canal ferroviário, entre as duas estações, a malha urbana abre-se mais sobre o rio, surgindo a oportunidade de criação de novas ligações que promovam a continuidade desta dinâmica para a margem esquerda. Para este fim são apontadas três possibilidades que podem, eventualmente, coexistir em simultâneo, com tipologias igualmente distintas: ligações mais ligeiras, exclusivas para deslocações pedonais / cicláveis e travessia que comporte também via dedicada a transportes públicos.</p>
Investimento	14.000.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2030
Maturidade	-
Notas	– Não deverá ser descartada a possibilidade de uma travessia para tráfego automóvel, caso o desenvolvimento dos planos da reestruturação urbana das margens assim o considere

Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

AÇÃO 4.2_ Ligação pedonal / ciclável entre as duas margens utilizando a estrutura existe na ponte Rainha Santa Isabel



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Criação de atravessamento pedonal, em pista ciclável, aproveitando os elementos estruturais da ponte Rainha Santa Isabel. A existência desta possibilidade de atravessamento, a montante da ponte Pedro e Inês, vem alargar a oferta de percursos / trajetos numa zona com enorme potencial de utilização, não só em termos lúdicos / desportivos, mas também para deslocações diárias, devido à proximidade do Polo II da UC e da zona do Vale das Flores, caracterizada por uma forte dinâmica escolar, comercial e de serviços.

Investimento

3.500.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2025-2028

Maturidade

-

Notas

Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

AÇÃO 4.3_ Reforço do eixo pedonal / ciclável: ponte Pedro e Inês – Quinta das Lágrimas



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A ponte pedonal Pedro e Inês possui um prolongamento na margem esquerda que se estende até à Rua Dona Mor Dias. Contudo, após o atravessamento em túnel da Avenida Inês de Castro, este percurso perde o seu perfil dedicado e dilui-se num arruamento de passeios estreitos, excesso de estacionamento e vias de circulação automóvel. Com a recente construção do viaduto pedonal da margem direita, sobre a Avenida da Lousã até ao fundo da Ladeira do Batista, este percurso vem ganhar importância na ligação (efetiva) entre o tecido urbano das duas margens. Assim, a presente ação visa a melhoria de condições para o uso em modos suaves, na inserção da malha urbana de Santa Clara, incluindo a melhoria das superfícies pavimentadas no percurso existente, qualificando este eixo como uma extensão da estrutura verde ribeirinha.

Investimento

300.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2026

Maturidade

-

Notas

Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

AÇÃO 4.4_ Implementação de meio mecânico entre a cota alta e cota baixa de Santa Clara



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	A implementação de um meio mecânico na encosta de Santa Clara servirá de alternativa à utilização da ingreme Calçada de Santa Isabel. A existência deste equipamento poderá alavancar da dinâmica de fluxos entre a cota baixa e o núcleo alto de Santa Clara, contribuindo ainda para a espectacular afluência turística, não só em termos de visita do Convento, mas também do interesse lúdico que as vistas panorâmicas e o percurso em si podem proporcionar. De facto, o Convento de Santa Clara-a-Nova, na parte alta da encosta, situa-se a aproximadamente 40 metros acima do Convento de São Francisco situado na base da encosta. Esta diferença de cotas é ainda mais significativa quando as entradas destes dois edifícios distam apenas 90 metros, quando medido em projeção horizontal. A existência de elevador / funicular colmatará as atuais lacunas de mobilidade inclusiva / modos suaves, e poderá ser uma alternativa (preferencial) ao transporte em viaturas particulares ou transportes públicos, sempre associadas a um percurso significativamente mais extenso
Investimento	3.600.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2024-2030
Maturidade	-
Notas	

Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

AÇÃO 4.5_ Criação de corredor de atravessamento entre os patamares superiores da Calçada de Santa Isabel e a zona urbana posterior à cerca do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A generosa dimensão da cerca que envolve o Mosteiro de Santa Clara-a-Nova, englobada na ZEP do mosteiro, divide parte da zona alta de Santa Clara em dois momentos distintos: a frente voltada para o rio e o aglomerado urbano, de construções mais recentes, na parte posterior deste complexo. Com a desativação da estrutura militar, e a expectável afetação a novos usos, deverá ser equacionada uma maior integração urbana de forma a poder contribuir para a dinâmica e coesão deste local. Para este fim, prevê-se a criação de corredor de atravessamento (pedonal e ciclável), que permita a ligação dos patamares superiores da Calçada de Santa Isabel à Rua Augusto Matos e/ou à zona do Pavilhão do CFSC / Urbanização Santa Isabel sem, contudo, perder as características patrimoniais de cerca associada ao imóvel classificado como monumento nacional.

A existência deste percurso, que poderá ser aberto em permanência ou condicionado a um período de funcionamento, irá contribuir de forma decisiva para a viabilidade das novas valências que se venham a instalar nas múltiplas edificações e no remanescente espaço do próprio complexo

Investimento

900.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2030

Maturidade

-

Notas

Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

AÇÃO 4.6_ Reabilitação dos percursos em escada e caminhos pedonais de pendente acentuada



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Devido ao relevo acentuado deste território, muitas vezes só o recurso a escadas permitiu a ligações diretas entre alguns arruamentos que se estendem na encosta. Estas ligações, bastante uteis, nem sempre são opção para as deslocações quotidianas, não só pelo esforço necessário para as transportar, mas também por não se apresentarem nas melhores condições de manutenção (e por vezes até de conceção). Assim, a presente ação tem por objetivo a reformulação, reabilitação e manutenção das escadarias existentes por forma a melhorar o conforto, a segurança e a mobilidade nas mesmas.

Em alguns casos, após o estudo dos fluxos e dinâmicas pedonais, poderá ser equacionada a possibilidade de implementação de escadarias mecânicas para incremento da sua utilização.

Investimento

2.100.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2028

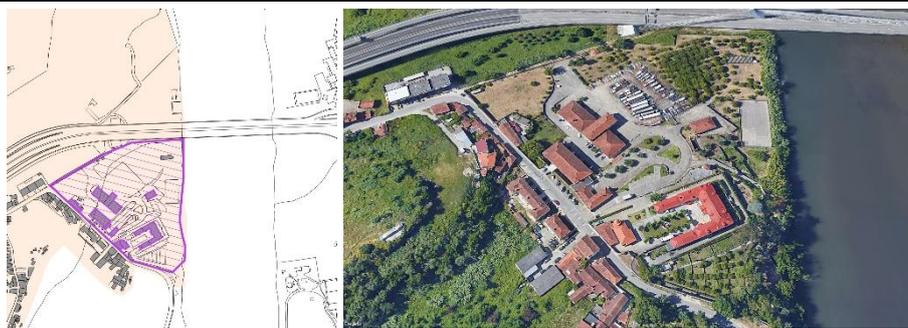
Maturidade

-

Notas – O valor estimado considera a possibilidade de implementação de um meio mecânico (escadas rolantes) num dos sete percursos identificados para intervenção.

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.1_ Desenvolvimento e requalificação da Quinta das Canas / Lapa dos Esteios



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra / outros
Objetivos	<p>Integrada na Quinta das Canas, a 'Lapa dos Esteios', é um lugar mítico da lenda coimbrã, onde é possível apreciar uma paisagem única do rio e da cidade. Cantado por poetas, foi um sítio privilegiado de tertúlias de famosos intelectuais, que ainda hoje conserva um valioso património natural, histórico e artístico. Este espaço arborizado, ornamentado com alamedas e escadarias, constitui um belíssimo cenário, classificado de Sítio de Interesse Público / ZEP - Portaria n.º 401/2011, DR 43, de 2 março 2011 (jardim com os objetos nele integrados).</p> <p>A expectável exposição que lhe será conferida pela expansão do Parque Verde do Mondego (Ação 1.2) exigirá um maior dinamismo, não só ao espaço da Lapa dos Esteios, mas a toda a 'Quinta das Canas'. Assim, deixa de ser justificável a existência de um parque de viaturas degradadas e de áreas desqualificadas, pelo que se afirma necessária a reconversão de todo o complexo.</p> <p>Deste modo, para o conjunto de instalações, atualmente em utilização pela GNR – Unidade de Ação Fiscal de Coimbra, propõe-se a sua reabilitação e reconversão em unidade hoteleira e equipamento lúdico, pois esta alteração contribuirá para a dinâmica e valorização do espaço e sua envolvente.</p>
Investimento	7.500.000€
Enquadramento financeiro	CMC / Ministério da Administração Interna (?) / outros, com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2031
Maturidade	-
Notas	

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.2_ Reabilitação, ampliação e reformulação do 'Palácio Alverca'



Promotor

Privado

Objetivos

O Palácio Alverca, assim designado após as intervenções levadas a cabo no final do século XIX, corresponde à casa principal da antiga Quinta da Várzea. Após a Segunda Guerra Mundial, o edifício funcionou como fábrica de lanifícios até ao seu encerramento nos últimos anos do Século XX. Esta construção, atualmente devoluta, encontra-se inserida num lote da urbanização, com ocupação prevista para 'equipamento'.

Devido à singularidade e imponência da fachada, deverá ser salvaguardada a construção principal que se estende ao longo da rua, devendo ser demolida ou reconfigurada a ala posterior, descaracterizada e sem relevância arquitetónica.

A instalação de um equipamento vocacionado para fins turísticos / hoteleiros afigura-se o mais adequado à vocação do local e sua envolvente, contribuindo para a dinâmica e desenvolvimento da zona.

Investimento

9.500.000€

Enquadramento financeiro

Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2026

Maturidade

Projeto de Arquitetura em fase de licenciamento

Notas - Atualmente propriedade de um investidor privado, encontram-se em fase de licenciamento as obras de reabilitação e reconversão do imóvel em unidade hoteleira, pelo que o caminho em curso se coaduna com a presente ação.

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.3_ Requalificação da frente rio na zona do complexo desportivo universitário



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	<p>A Avenida de Conimbriga, de tráfego relativamente contido, serve essencialmente de suporte ao estacionamento existente ao longo da via, cuja procura é elevada devido à proximidade do núcleo histórico antigo e de alguns equipamentos e serviços. Embora com este posicionamento privilegiado, e de vistas únicas sobre o Mondego e a cidade, a área não proporciona uma vivência urbana relevante dadas as atuais características funcionais, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Corredor lúdico e desportivo (incrementado pela recente construção da ciclovia);- Parque de estacionamento linear;- Frente (vedada) do complexo desportivo universitário, composto por algumas construções descaracterizadas e essencialmente de costas voltadas para a avenida / rio. <p>Para esta zona, recomenda-se a revisão do perfil e requalificação dos diferentes componentes, desde os corredores pedonais à frente construída do complexo universitário, passando pela própria vedação e incremento e tratamento dos espaços verdes de modo melhorar a qualidade paisagística e ambiental desta frente rio de sobeja importância para a imagem de Coimbra.</p>
Investimento	3.600.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2030
Maturidade	-
Notas	

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.4_ Reabilitação, requalificação, dinamização e ampliação do 'Portugal dos Pequenitos'



Promotor	Privado (Fundação Bissaya Barreto)
Objetivos	<p>O 'Portugal dos Pequenitos' é um parque temático concebido e construído como um espaço lúdico, pedagógico e turístico, para mostrar aspetos da cultura e do património português, em Portugal e no mundo. Com projeto do arquiteto Cassiano Branco, foi inaugurado em 1940, este que é um dos lugares mais reconhecidos e visitados da cidade de Coimbra.</p> <p>Assim, para preservar a sua riqueza patrimonial e legado histórico, deverão ser implementadas ações que visem a sua manutenção, reabilitação e ampliação, através da introdução de novas valências, que permitam a continuação do seu legado, e contribuam para a sua dinamização e preparação para enfrentar desafios futuros</p>
Investimento	12.000.000€
Enquadramento financeiro	Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2023-2027
Maturidade	Desenvolvimento do projeto em curso
Notas	

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.5_ Reabilitação e refuncionalização do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova



Promotor Ministério da Defesa / Confraria da Rainha Santa Isabel / CMC / outros

Objetivos

O Mosteiro de Santa Clara-a-Nova, também designado como Convento da Rainha Santa Isabel, foi erguido no século XVII em substituição ao antigo mosteiro medieval de Santa Clara-a-Velha. Este edifício, que se encontra classificado como Monumento Nacional desde 1910, foi também, desde esta data, utilizado em grande parte para fins militares. Com a saída do exército, os claustros foram devolvidos à Confraria da Rainha Santa Isabel em 2006.

Este complexo, propriedade da Confraria (zona Sul) e do Ministério da Defesa (zona Norte e Poente), para além das evocações religiosas, tem acolhido ultimamente uma importante iniciativa cultural: Bienal de Arte Contemporânea de Coimbra 'Anozero'.

Nos últimos anos tem sido referida a intenção do Estado de concessionar o edifício a privados para fins hoteleiros, com o compromisso de reabilitação, preservação e conservação por parte dos investidores. Assim, para garantir uma melhor integração e incremento das dinâmicas urbanas e possibilidade de fruição do complexo pela população, complementarmente à intenção do Estado, deverá ser equacionada a possibilidade de utilização de parte das instalações para equipamentos culturais, incluindo a qualificação da cerca, com reforço dos serviços de ecossistema que presta e a criação dos caminhos de atravassamento (Ação 4.5).

Investimento 28.000.000€

Enquadramento financeiro

Ministério da Defesa / Confraria da Rainha Santa Isabel / Câmara Municipal de Coimbra / outros, com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização 2023-2030

Maturidade

-

Notas

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.6_ Reabilitação e valorização do 'Aquaduto do Real Mosteiro de Santa Clara'



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

O 'Aquaduto do Real Mosteiro de Santa Clara', também designado de 'Aquaduto do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova', com cerca de 2Km de extensão, é uma estrutura seiscentista, de abastecimento a edifício religioso com o mesmo nome. Na parte visível, encontra-se interrompido por um corte da estrutura, efetuado pela Rua Rui Braga Carrington da Costa

Esta construção, em alvenaria de pedra, com alguns troços por baixo das habitações e outros ao nível do solo, conta também com tramos que emergem em muro, vai desembocar no lado sul da cerca do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova.

Aliado à importância histórica, a presença de partes desta construção em contexto urbano, traduzem-se em situações singulares que importa preservar e evidenciar como marcos urbanos de referência.

Assim, prevê-se a preservação, consolidação, valorização e integração urbana desta estrutura na reabilitação do território.

Investimento

1.700.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2028

Maturidade

-

Notas

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

AÇÃO 5.7_ Reabilitação e refuncionalização do 'Palacete das Lages'



Promotor

Privado

Objetivos

Acabado de construir logo após o fim da Iª Guerra, este 'Palacete das Lages' constitui um momento singular no Património edificado da cidade de Coimbra. Foi tão valorizado que existe outro imóvel em Coimbra que copiou este estio arquitetónico. Pertencente à mesma família há mais de cem anos, foi cenário de múltiplas festividades que marcaram o ambiente social do século passado. Pretende-se requalificar o interior e embelezar paisagisticamente o exterior de forma a constituir-se como uma unidade turística e de interesse cultural, contribuindo para a dinâmica e desenvolvimento da zona. Tendo presente o significativo impacto da Ponte Rainha Santa Isabel neste conjunto edificado, considera-se urbanisticamente adequada a sua promoção e valorização e tratamento dos espaços verdes de modo melhorar a qualidade paisagística e ambiental desta frente rio de sobeja importância para a imagem de Coimbra.

Investimento

700.000€

Enquadramento financeiro

Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2023-2028

Maturidade

Projeto de Arquitetura em fase de desenvolvimento

Notas

Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes

AÇÃO 6.1_ Reversão e requalificação do Quarteirão SMTUC / Escola Silva Gaió



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	Situada num dos locais mais privilegiados de Coimbra, esta parcela junto à margem do Mondego encontra-se atualmente ocupada pelas instalações do SMTUC e da Escola Básica 2/3 Poeta Manuel da Silva Gaió. Desde sempre considerado um dos locais estratégicos de expansão urbana mais importante na reabilitação dos territórios ribeirinhos, estes terrenos nunca foram alvo de um verdadeiro plano abrangente e ambicioso, capaz de proporcionar uma ocupação apropriada e corretamente integrada na malha urbana da cidade. Para além destes aspetos, os dois complexos que comporta atualmente, são constituídos por edifícios de reduzido valor arquitetónico e patrimonial, pelo que devem ser substituídos por novas construções resultantes de um planeamento que reflita todo o potencial da zona, numa perspetiva atual, considerando igualmente a possibilidade de articulação com os planos em desenvolvimento para a margem direita e respetivas hipóteses de ligações físicas (atravessamentos sobre o Mondego previstos na Ação 4.1). Assim, para que se consiga uma verdadeira continuidade urbana do território, e em complemento ao número significativo de equipamentos já existentes na zona, deverá ser criado um plano de urbanização que não exclua a componente residencial e comercial, de densidade significativa, em consonância com a localização estratégica do local.
Investimento	18.000.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2025-2032
Maturidade	Alguns estudos municipais realizados e em desenvolvimento
Notas	

Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes

AÇÃO 6.2_ Desenvolvimento da zona urbana a sul da rotunda das Lages



Promotor	Privado / Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	Com a previsão de prolongamento do Parque Verde do Mondego, até à Lapa dos Esteios, fica concluído o tratamento da margem esquerda (sul) em contexto urbano. Contudo, afigura-se necessário o correspondente desenvolvimento da malha urbana adjacente, de modo a garantir o remate das urbanizações já implementadas e sua continuidade até à integração no núcleo antigo formado pelos arruamentos das Lages (requalificação prevista na Ação 3.6). Para esse efeito, e para dotar a zona de maior dinâmica que incrementa a utilização e respetiva segurança, do 'grande' Parque Verde, deverá ser desenvolvido um plano abrangente que integre as urbanizações existentes com as previstas para as parcelas expectantes / áreas de expansão.
Investimento	15.000.000€
Enquadramento financeiro	Privado / CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2024-2032
Maturidade	Alguns estudos privados em desenvolvimento
Notas	O desenho urbano a adotar deve ser desenvolvido em articulação com a Ação 3.5 - Variante / reestruturação viária da 'Estrada das Lages de Baixo'

Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes

ACÇÃO 6.3_ Desenvolvimento e integração urbana da parcela triangular adjacente à Escola Secundária D. Duarte



Promotor

Privado / Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

A expansão urbana da Quinta da Várzea originou dois núcleos urbanos autónomos na zona baixa de Santa Clara. A falta de continuidade é originada, essencialmente, pelos seguintes fatores que a condicionam: a existência dos grandes complexos encerrados da Quinta das Lágrimas e da Escola D. Duarte; o declive acentuado da encosta posterior e a escala e perfil da Avenida Inês de Castro. Deste modo, o acesso pedonal entre estes núcleos é assegurado apenas pela Estrada das Lágrimas, via de perfil reduzido e sem as mínimas características urbanas para o efeito. Assim, e como os cadastros referidos e a orografia do local condicionam de forma decisiva a existência de mais interligações urbanas, propõe-se a criação de um plano urbano 'ambicioso' para a parcela de terreno expectante, no triângulo formado pela Escola Secundária D. Duarte, Estrada das Lágrimas e Avenida Inês de Castro.

Um desenho urbano integrador, associado às valências programáticas ajustadas às necessidades locais e a volumetria das construções, nesta parcela de quase 27.000m², poderia assegurar a um maior dinamismo, continuidade e melhoria urbana de toda a malha da cota baixa da Santa Clara.

Investimento

20.000.000€

Enquadramento financeiro

Privado / CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2029

Maturidade

Alguns estudos privados em desenvolvimento

Notas

Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

AÇÃO 7.1_ Requalificação / criação de zonas de miradouro na encosta de Santa Clara



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

O relevo e a exposição da encosta de Santa Clara proporcionam abundantes vistas panorâmicas sobre aquele que é o grande 'postal' de Coimbra: o planalto da Universidade, o casario da encosta e o espelho de água do Mondego. Assim, para valorizar o território de Santa Clara, conferindo maior agradabilidade e potencial turístico à estrutura urbana e ao parque edificado, propõe-se a reabilitação de miradouros existentes e a criação de novas estruturas vocacionadas para este efeito.

Investimento

3.200.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2032

Maturidade

-

Notas

Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

AÇÃO 7.2_ Zipline de grande extensão com terminus na margem esquerda do Parque Verde



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Para tirar partido do relevo e do enquadramento paisagístico, e em simultâneo aumentar a oferta de atividades lúdicas de grande potencial turístico, prevê-se a criação de um *zipline* sobre o Mondego, com a chegada ao Parque Verde da margem esquerda.

Investimento

2.100.000€

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2024-2025

Maturidade

-

Notas

Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

AÇÃO 7.3_ Limpeza, consolidação e aproveitamento lúdico / cultural da antiga pedra da encosta norte do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra / Privado
Objetivos	<p>A antiga pedra de Santa Clara-a-Nova confina com a cerca do lado norte do mosteiro com o mesmo nome. Inativa e ao abandono há longos anos, esta área encontra-se atualmente coberta de vegetação espontânea, com predominância de espécies invasoras (<i>Ailanthus</i>). Ainda assim, é possível atestar o encanto das escarpas rochosas, encimadas pela grande cerca do mosteiro, onde surge, quase pendurada, a guarita herdada da ocupação militar. Com vista a tirar partido deste elemento singular e de relevante interesse histórico na cidade (desta pedra foram extraídos blocos de calcário dolomito utilizado em muitas das antigas construções dos monumentos da margem esquerda), propõe-se a limpeza e a consolidação do local com vista ao seu aproveitamento lúdico e cultural, com eventual construção de auditório 'natural' e respetivos espaços de apoio. Esta proposta deverá ser articulada com a Ação 3.1 (via estruturante Santa Clara / S. Martinho do Bispo), para minimizar a interferência do traçado do novo eixo viário na presente operação e com a Ação 5.5 numa perspetiva de complementariedade de funções culturais.</p>
Investimento	3.200.000€
Enquadramento financeiro	CMC / Privado com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2024-2028
Maturidade	-
Notas	

Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

AÇÃO 7.4_ Consolidação das encostas envolventes do Convento de São Francisco



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra
Objetivos	<p>O Convento de São Francisco está implantado na base da encosta de Santa Clara, sendo que o limite posterior da parcela partilha troços em escarpa (resultante do corte abrupto do terreno) com a Ladeira da Rainha, Mosteiro de Santa Clara-a-Nova e uma habitação particular.</p> <p>Para garantir a utilização plena, e em segurança, do complexo do Convento de São Francisco, deverão ser consolidadas as encostas envolventes, salvaguardando a integridade deste equipamento da máxima importância na cultura, turismo e desenvolvimento económico do território</p>
Investimento	3.500.000€
Enquadramento financeiro	CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor
Calendarização	2022-2023
Maturidade	Ação curso para um tramo (com projeto para a restante extensão)
Notas	

Ações genéricas

AÇÃO 8.1_ Reabilitação e modernização de ruas e respetivas infraestruturas não abrangidas por ações específicas



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Requalificação das ruas, não abrangidas nas ações específicas, com o objetivo de promover a melhoria das condições de mobilidade, conforto e segurança dos utilizadores. A intervenção deverá incluir recuperação dos pavimentos introduzindo onde possível maior permeabilidade, melhoria da sinalética e mobiliário urbano e das condições de iluminação, arborização para reforço da estrutura ecológica e redução da ilha de calor urbana.

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 numa perspetiva de reforço da sua eficácia e capacidade adaptativa face às alterações climáticas.

Investimento

Não definido

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2031

Maturidade

Ações em curso

Notas

Ações genéricas

AÇÃO 8.2_ Reabilitação do parque edificado



Promotor

Proprietários dos prédios

Objetivos

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da zona de intervenção em função do estado de conservação, melhorando a sua performance energética e ambiental.

São considerados 3 níveis diferentes de intervenção:

- Intervenção ligeira: Intervenções 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

2022-2031

Maturidade

Ações de continuidade

Notas

Ações genéricas

AÇÃO 8.3_ Incremento de oferta de transportes públicos e mobilidade em modos suaves



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

Para a obtenção de um tecido urbano saudável e com reduzidas emissões de gases com efeito de estufa é necessário a oferta de soluções alternativas à utilização do automóvel particular e iniciativas que reduzam a utilização deste nas deslocações diárias. Deste modo é proposto o incremento da oferta de transportes públicos, associado à melhoria de condições das diferentes soluções de mobilidade em modos suaves. Assim, a presente ação surge em complemento das ações que preveem soluções específicas, e pretende, de uma forma genérica, enquadrar todas as iniciativas que contribuam para este fim, dando especial relevância às formas de mobilidade inclusivas.

Investimento

Não definido

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2031

Maturidade

Ações em curso

Notas

Ações genéricas

AÇÃO 8.4_ Ruas sempre limpas



Promotor

Câmara Municipal de Coimbra

Objetivos

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 turistas, estudantes e/ou público de eventos.

Ao nível da recolha de RSU, deverá ser equacionado:

- O aumento da frequência de recolha de resíduos;
- Revisitas 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 nos períodos da realização de eventos e de maior afluência turística.

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:

- Esconder o lixo /resíduos e melhorar a higiene pública;
- Dignificar o ambiente;
- Contribuir para a melhoria da acessibilidade, da imagem urbana e transmitem aos utilizadores uma “sensação” de modernidade.

Investimento

Não definido

Enquadramento financeiro

CMC com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor

Calendarização

2022-2031

Maturidade

Ações em curso

Notas

Ações genéricas

AÇÃO 8.5_ “Cidade Resiliente” - Mitigação dos efeitos das alterações climáticas



Promotor	Câmara Municipal de Coimbra / Privados
Objetivos	<p>O reforço da capacidade adaptativa do tecido urbano para fazer face a eventos climáticos extremos e melhorar a sua capacidade resiliente passa por diversas medidas ambientais, preferencialmente empregando Soluções baseadas na Natureza (SbN), nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melhoria da capacidade de infiltração, retenção e reaproveitamento de águas pluviais, introduzindo SUDS (Sistemas Urbanos de Drenagem Sustentável), reservatórios, entre outras medidas; - Reforço da presença de elementos vegetais com vista à redução da ilha de calor urbano, aumento da biodiversidade, redução das necessidades hídricas e melhoria da qualidade estética do espaço público (com efeitos positivos no bem-estar físico, mental e emocional da população); - Promoção de hortas urbanas em regime agroecológico; - Salvaguarda do património vegetal existente e seu reforço - Melhoria da eficiência energética a nível público e a nível comunitário (promoção de Comunidades de Energias Renováveis e Autoconsumo Coletivo, entre outras iniciativas) e da mobilidade suave;
Investimento	Não definido
Enquadramento financeiro	CMC / Privados com possibilidade de cofinanciamento pelo quadro comunitário em vigor, FCT (investigação e inovação), APA, Fundo Ambiental, PRR
Calendarização	2022-2031
Maturidade	-
Notas	



CÂMARA MUNICIPAL
DE COIMBRA

12. 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, 15 de dezembro de 2022

(Eduardo Mota, Arqtº)

NOTA TÉCNICA

Documento elaborado com base na 'ARU Coimbra Santa Clara' – Luís Valido, Arqtº| Sidónio Simões, Engº – CMC, novembro 2019;

Atualização do quadro de apoios e incentivos à reabilitação e revisão final do documento – Elsa Baltazar, Drª (DGUC)

Revisão no âmbito da mitigação dos efeitos das alterações climáticas – Joana Sobral, Arqt.ª Paisagista (DEP/DEPMT)



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 CMC
- E. 3 | ORU - Visão estratégica
- E. 4 | ORU - Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha
- E. 5 | ORU - Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas
- E. 6 | ORU - Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente
- E. 7 | ORU - Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves
- E. 8 | ORU - Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos
- E. 9 | ORU - Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes
- E.10 | ORU - Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

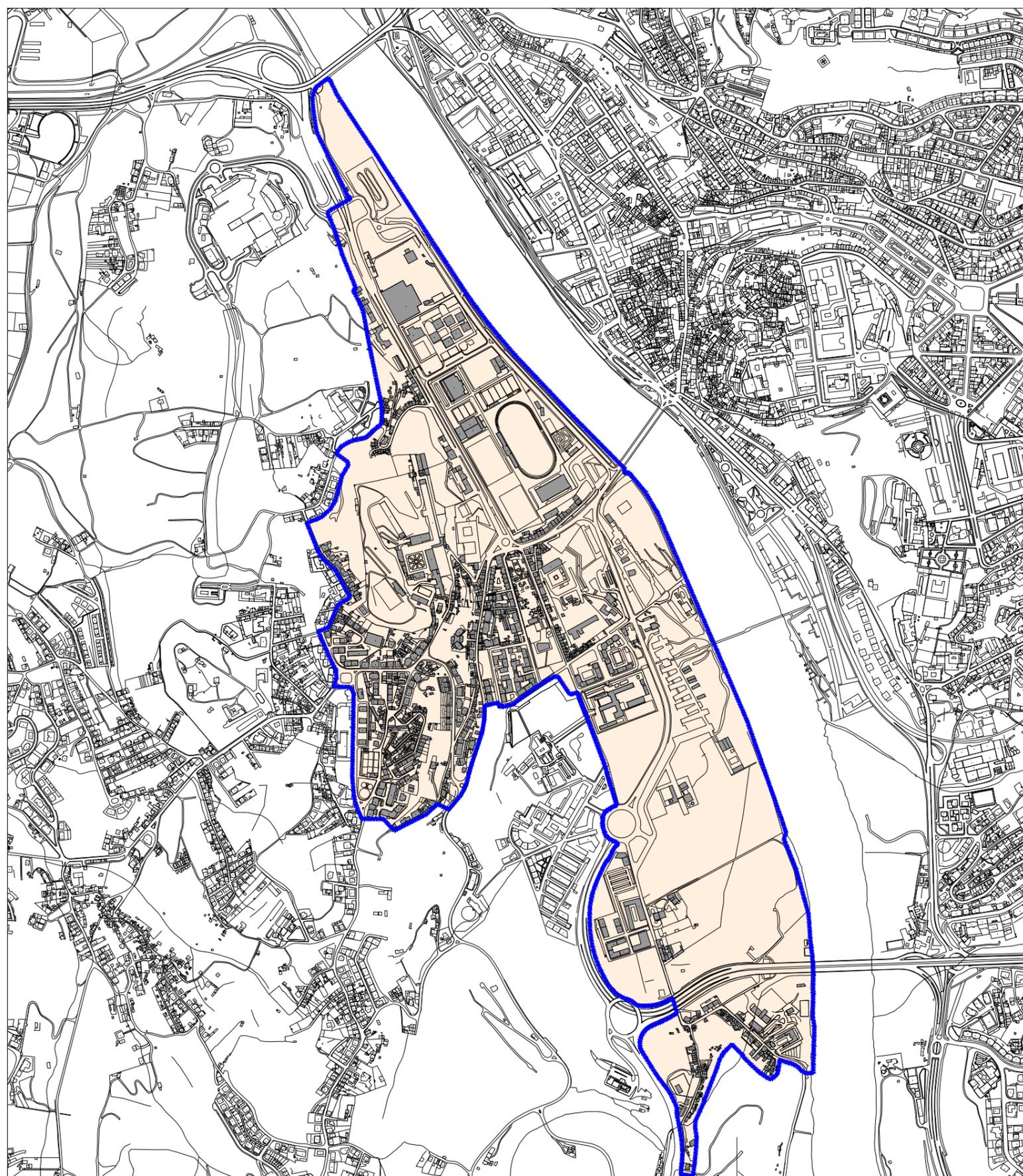


0 250 500m



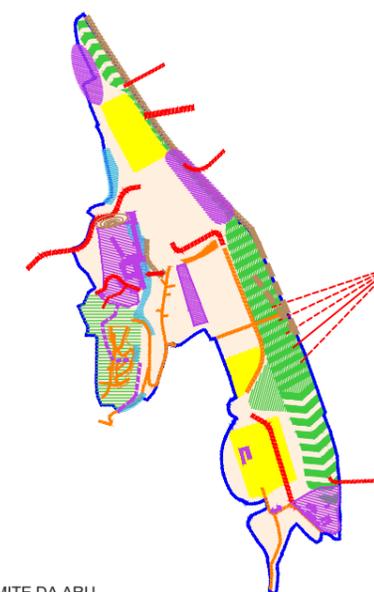
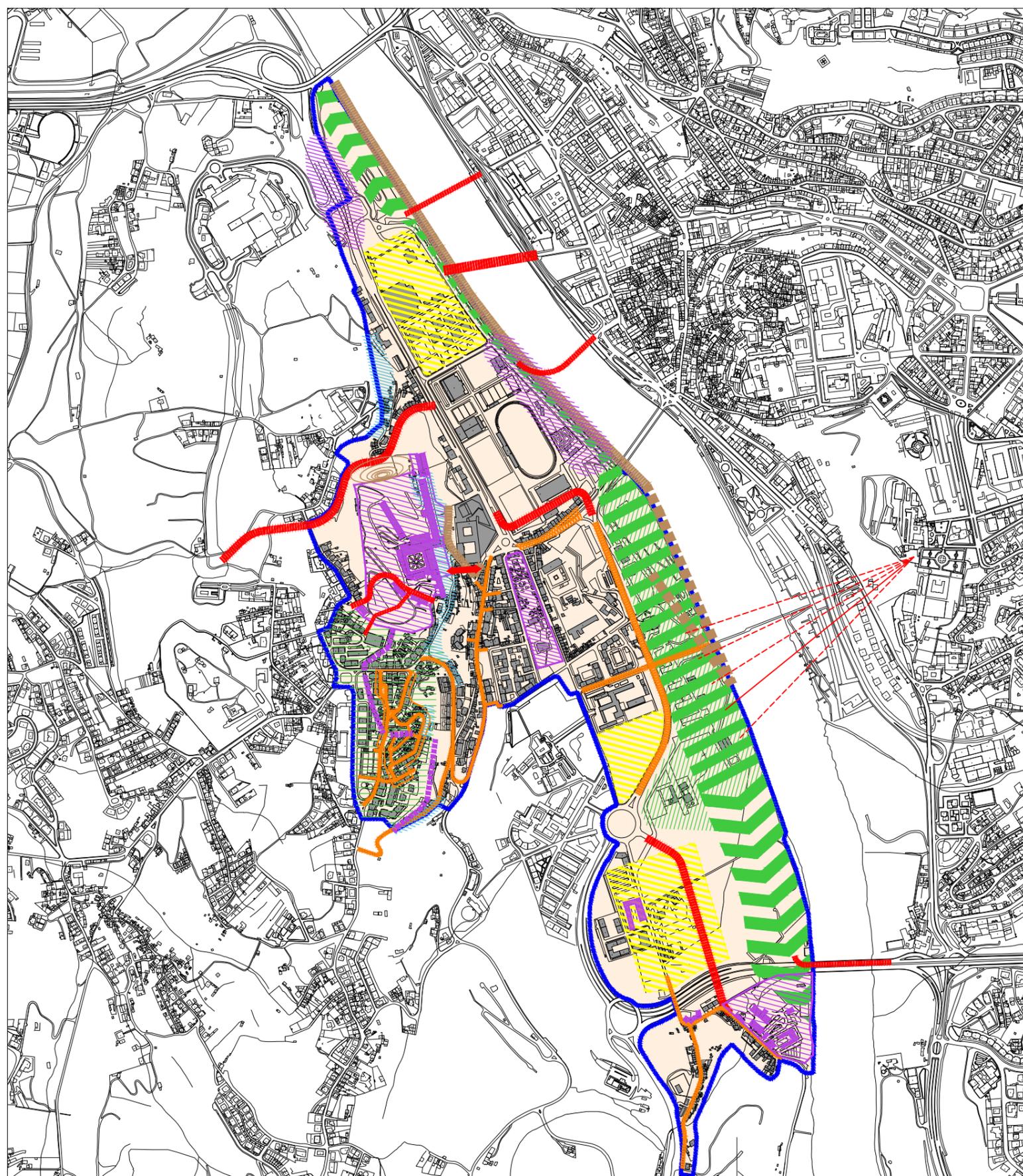
E.1 | Limite da Área de Reabilitação Urbana - Imagem Google

Fonte: CMC / DGUC sobre Google Earth, 2022



0 250 500m





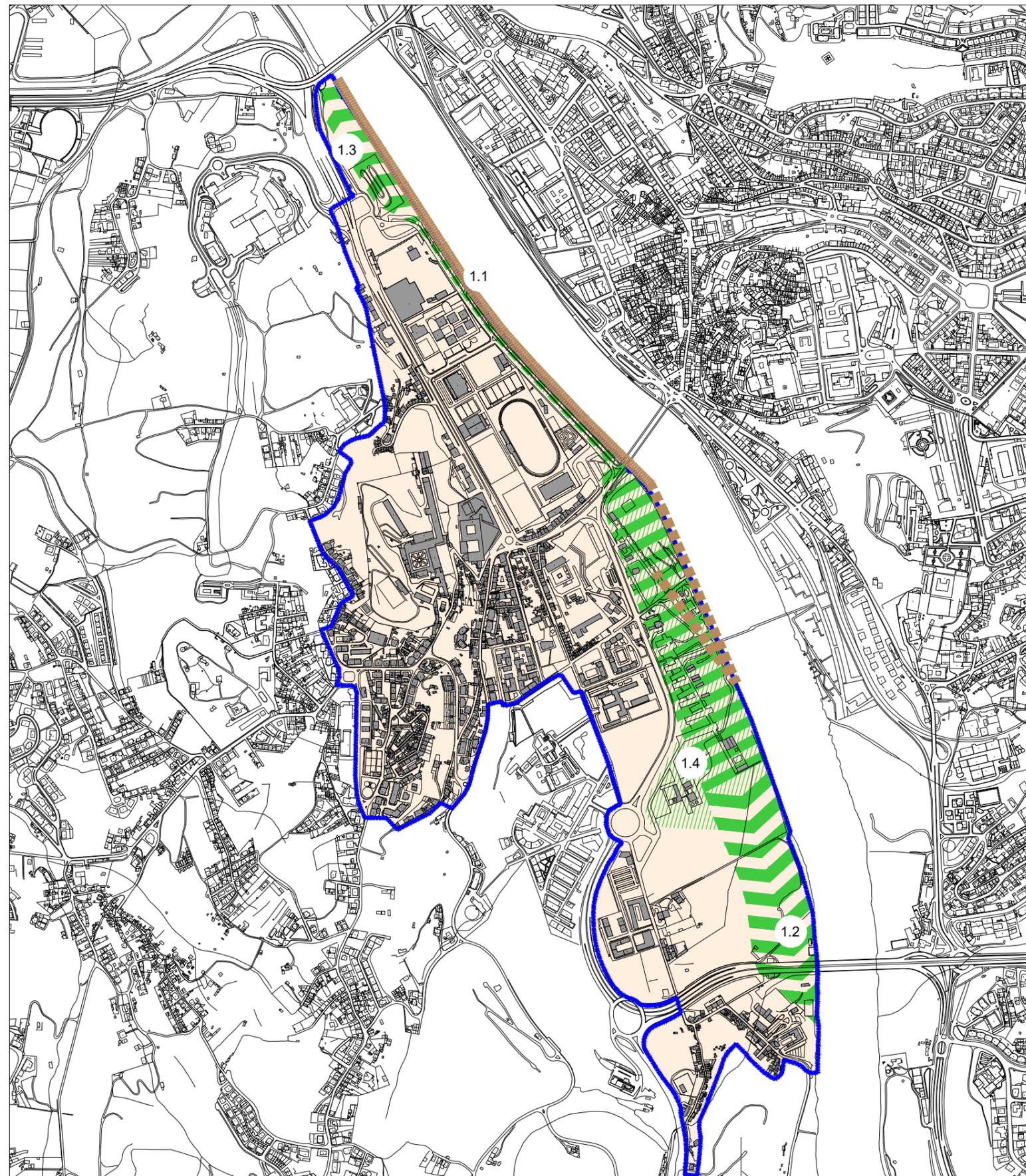
- LIMITE DA ARU
- ESTRUTURAS VERDES - NOVAS / A MANTER
- NOVAS VIAS / LIGAÇÕES
- VIAS / LIGAÇÕES A REQUALIFICAR
- LOCAIS / CONJUNTOS / EDIFÍCIOS A REQUALIFICAR
- ZONAS DE EXPANSÃO / REFORMULAÇÃO PROFUNDA
- ESTRUTURAS NATURAIS / CONSTRUÍDAS A CONSOLIDAR
- ZONAS DE MIRADOURO A CRIAR / POTENCIAR

OBJETIVOS

- Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha
- Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas
- Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente
- Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves
- Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos
- Desenvolvimento / Estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes
- Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

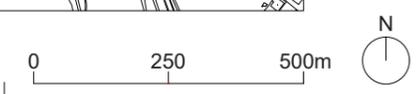
0 250 500m

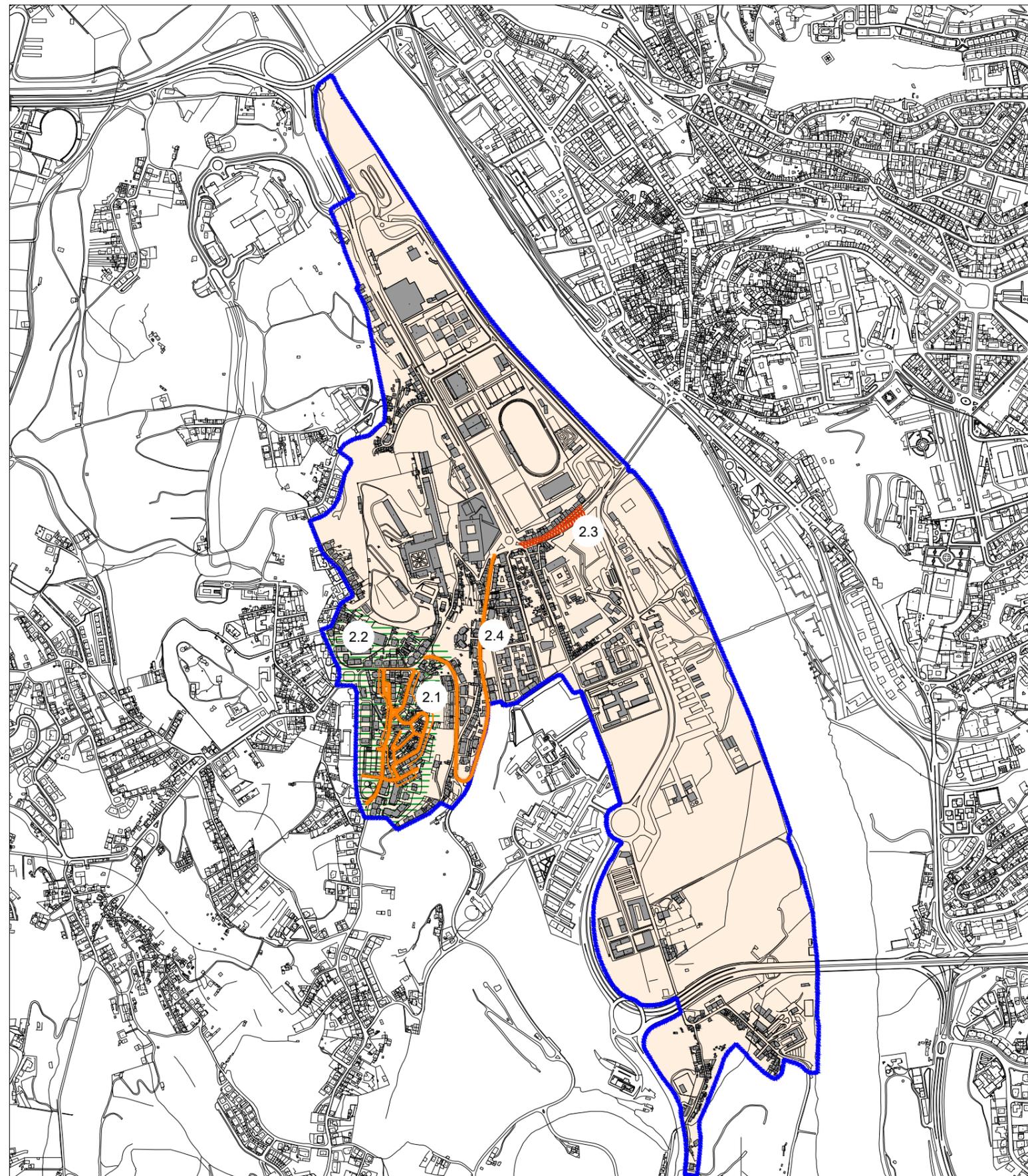




- Ação 1.1 - Estabilização das margens construídas do Mondego
- Ação 1.2 - Ampliação da área sul da margem esquerda do Parque Verde do Mondego até à Lapa dos Esteios
- Ação 1.3 - Remate norte da frente verde do Mondego junto à ponte do Açude
- Ação 1.4 - Arranjo e dinamização da área envolvente ao Exploratório

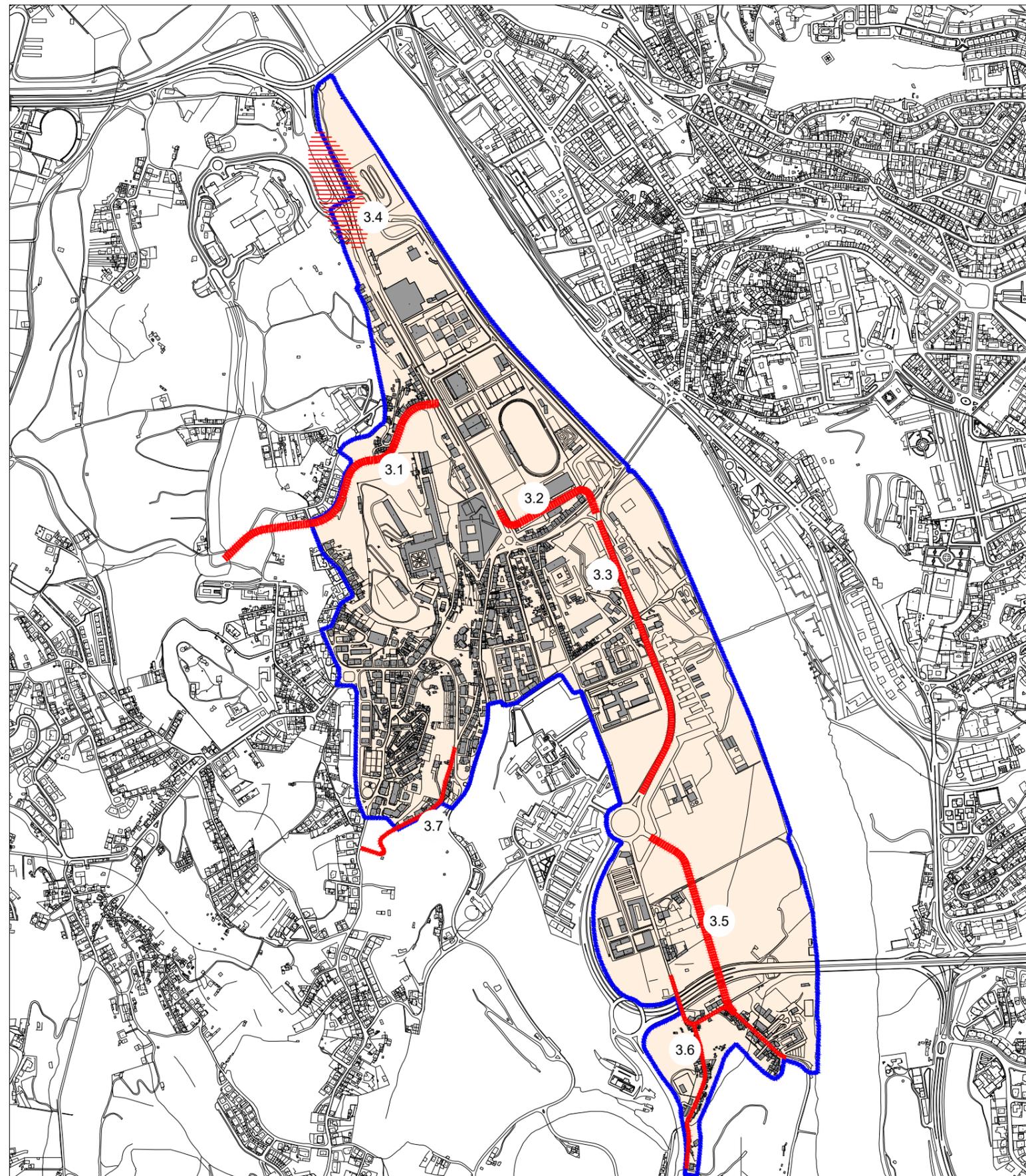
E.4 | Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha





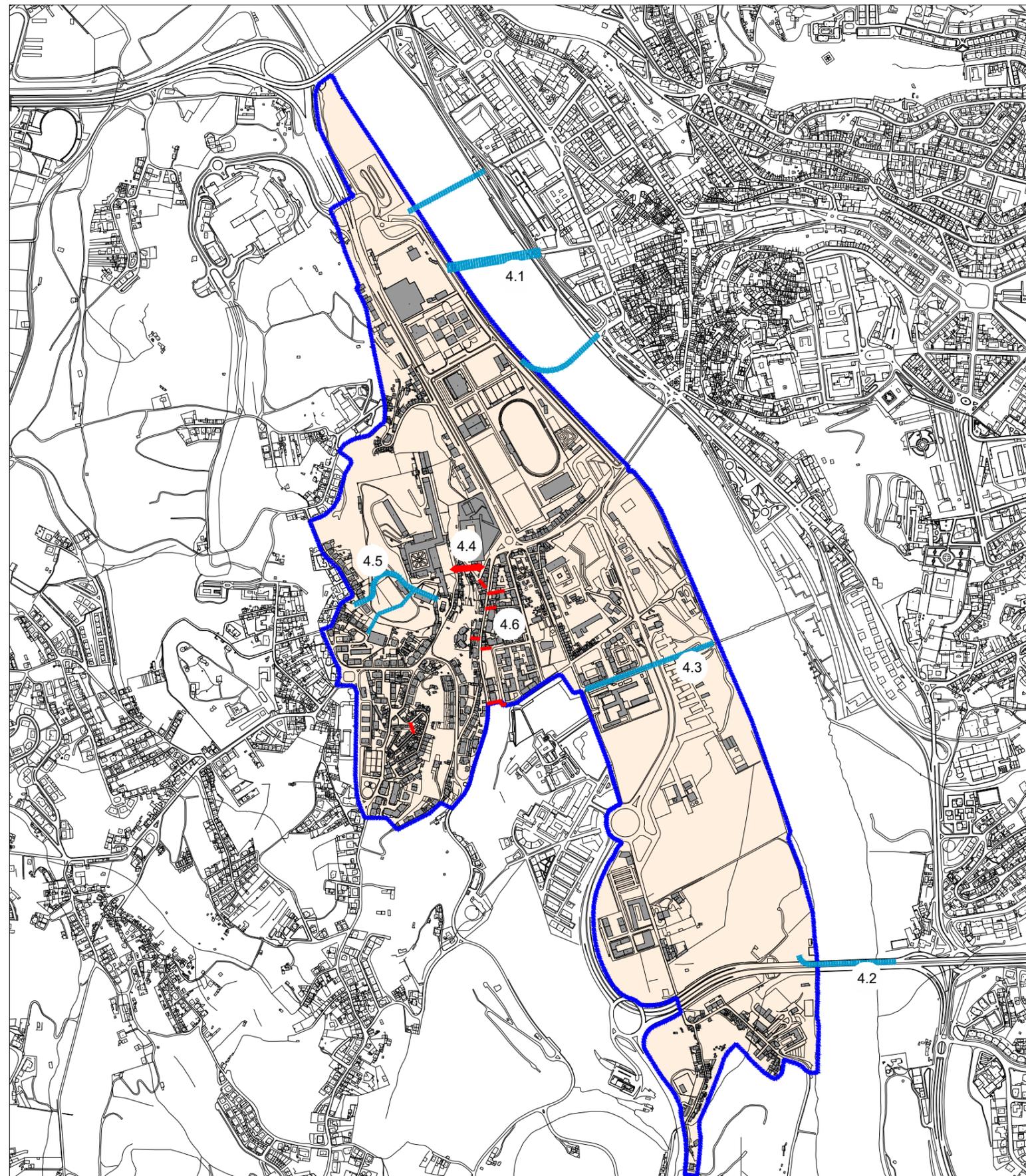
- Ação 2.1 - Requalificação do espaço público do Bairro de Santa Clara / Rua do Milagre das Rosas
- Ação 2.2 - Criação de áreas / elementos verdes na zona urbana consolidada do planalto de Santa Clara
- Ação 2.3 - Pedonalização da Avenida João das Regras
- Ação 2.4 - Reestruturação e requalificação do eixo Rua Carlos Alberto Pinto de Abreu / Rua Mendes dos Remédios



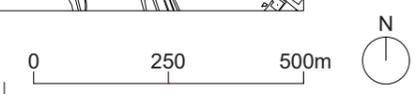


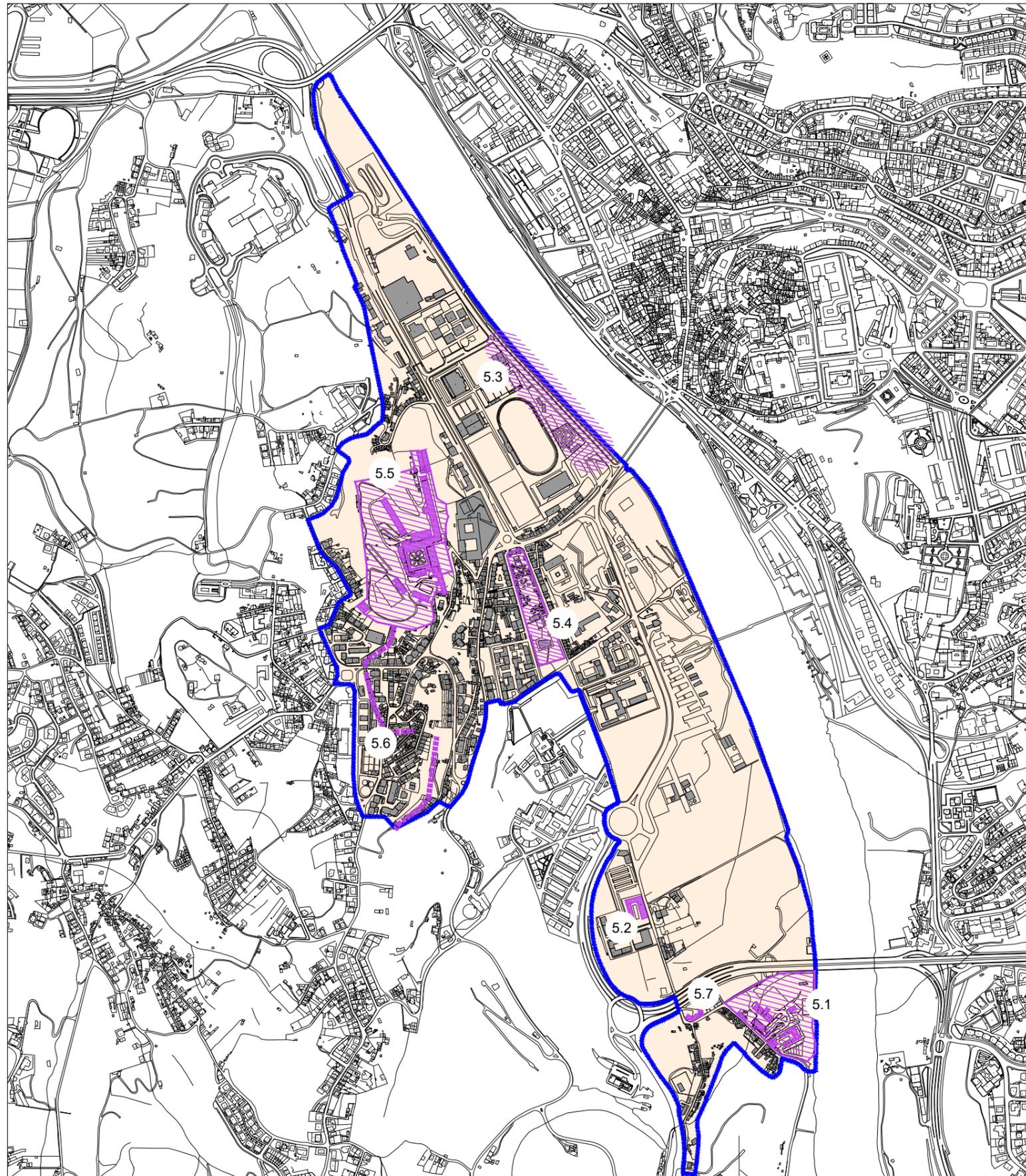
- Ação 3.1 - Reformulação da Rua Coelho da Rocha (via estruturante Santa Clara / S. Martinho do Bispo)
- Ação 3.2 - Construção de variante rodoviária à Avenida João das Regras (junto ao pavilhão universitário)
- Ação 3.3 - Requalificação da Avenida Inês de Castro e espaço envolvente
- Ação 3.4 - Requalificação do espaço público envolvente ao tramo em viaduto da Avenida da Guarda Inglesa
- Ação 3.5 - Variante / reestruturação viária da 'Estrada das Lages de Baixo'
- Ação 3.6 - Requalificação dos arruamentos urbanos das Lages
- Ação 3.7 - Requalificação da Rua da Volta das Calçadas



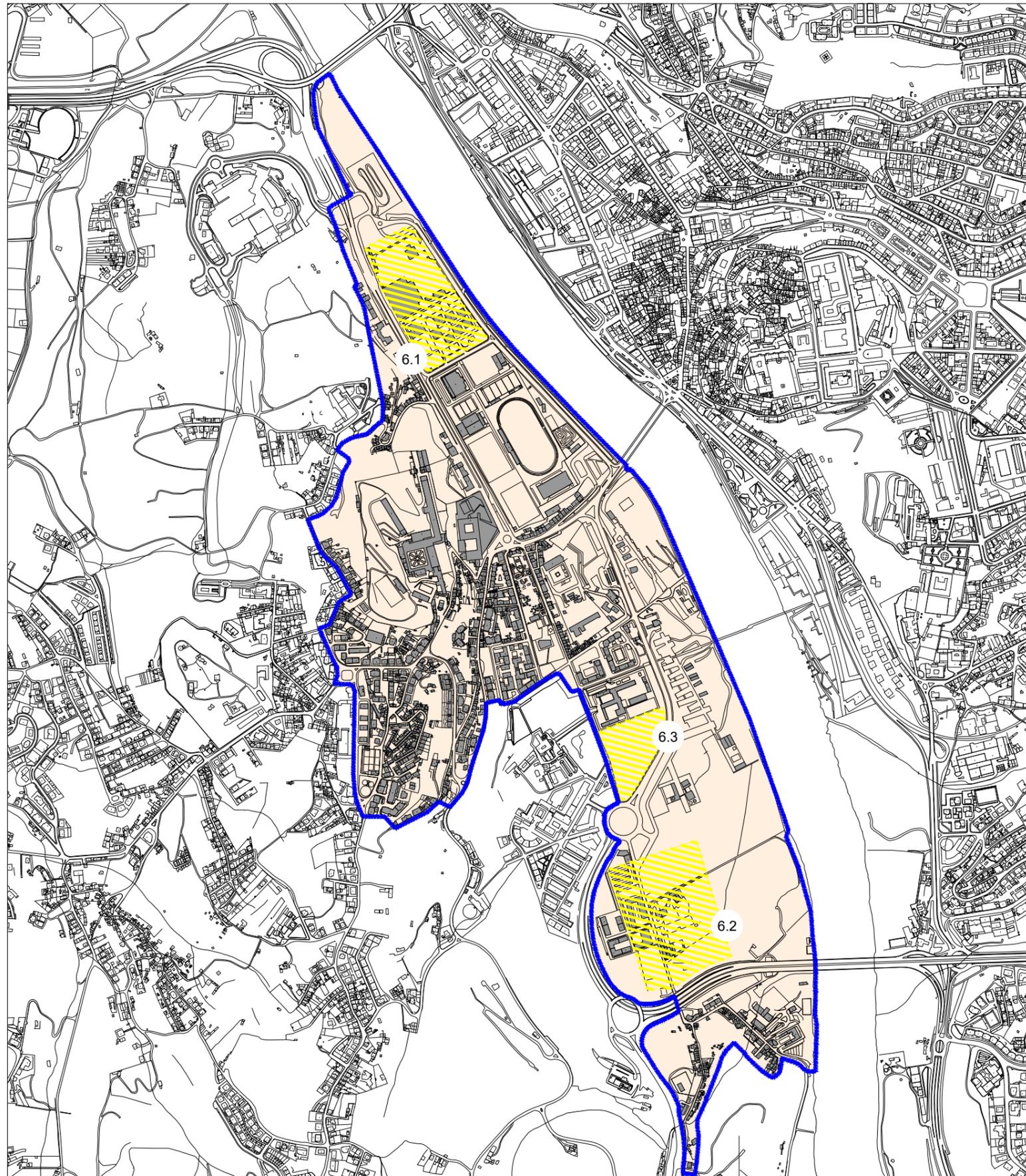


- Ação 4.1 - Criação de nova(s) travessia(s) pedonais / transportes públicos sobre o Mondego
- Ação 4.2 - Ligação pedonal / ciclovia entre as duas margens, utilizando a estrutura existente da Ponte Rainha Santa Isabel
- Ação 4.3 - Reforço do eixo pedonal / ciclável: ponte Pedro e Inês - Quinta das Lágrimas
- Ação 4.4 - Implementação de meio mecânico entre a cota alta e a cota baixa de Santa Clara
- Ação 4.5 - Criação de corredor de atravessamento entre os patamares superiores da Calçada de Santa Isabel e a zona urbana posterior à cerca ao Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
- Ação 4.6 - Reabilitação dos percursos em escada e caminhos pedonais de pendente acentuada

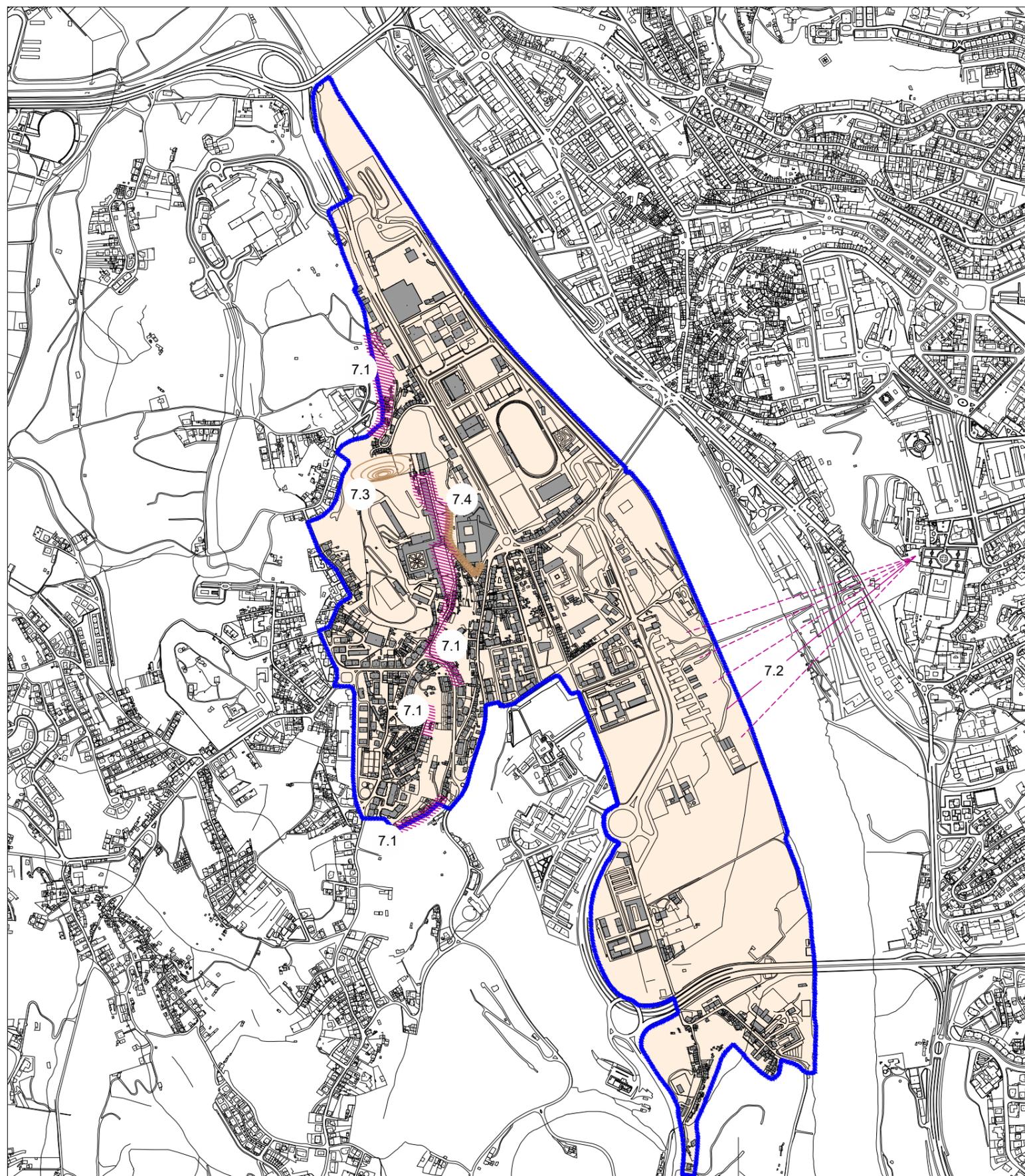




- Ação 5.1 - Desenvolvimento e requalificação da Quinta das Canas / Lapa dos Esteios
- Ação 5.2 - Reabilitação, ampliação e reformulação do 'Palácio Alverca'
- Ação 5.3 - Requalificação da frente rio na zona do complexo desportivo universitário
- Ação 5.4 - Reabilitação, requalificação, dinamização e ampliação do 'Portugal dos Pequenitos'
- Ação 5.5 - Reabilitação e refuncionalização do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
- Ação 5.6 - Reabilitação e valorização do 'Aquaduto do Real Mosteiro de Santa Clara'
- Ação 5.7 - Reabilitação e Refuncionalização do 'Palacete das Lages'



- Ação 6.1 - Reversão e requalificação do quarteirão SMTUC / Escola Silva Gaio
- Ação 6.2 - Desenvolvimento da zona urbana a sul da rotunda das Lages
- Ação 6.3 - Desenvolvimento e integração urbana da parcela triangular adjacente à Escola Secundaria D. Duarte



- Ação 7.1 - Requalificação / criação de zonas de miradouro na encosta de Santa Clara
- Ação 7.2 - Zipline de grande extensão com término na margem esquerda do Parque Verde
- Ação 7.3 - Limpeza, consolidação e aproveitamento lúdico / cultural da antiga pedra da encosta norte do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
- Ação 7.4 - Consolidação das encostas envolventes do Convento de São Francisco

0 250 500m

