A.2

Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

MAIO 2012

PARTE II.
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA PARA A BAIXA DE COIMBRA

SÍNTESE DAS AÇÕES - EDIFICADO
SÍNTESE DAS AÇÕES - ESPAÇO PÚBLICO

Parte II
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

1. Área de Reabilitação Urbana
Identificação e breve caracterização 4

2. Opções estratégicas de reabilitação e revitalização 10

3. Âmbito da operação de reabilitação urbana 13
   3.1. Tipologia da ORU 13
   3.2. Prazo de execução 13
   3.3. Prioridades e objetivos 14

4. Operação de reabilitação urbana 17
   4.1. Programa da ORU 17
   4.2. Investimento e financiamento 21
   4.3. Planeamento operacional e financeiro 24

5. Modelo institucional 66
   5.1. Modelo de gestão 66
   5.2. Modelo de execução 67
   5.3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução 68
      Controlo das operações urbanísticas 68
      Instrumentos de reabilitação urbana 69
   5.4. Entidade gestora 72
   5.5. Poderes delegados na entidade gestora 75

6. Quadro de apoios, incentivos e soluções de financiamento das ações de reabilitação 76
   6.1. Apoios e incentivos às ações de reabilitação 76
   6.2. Soluções de financiamento das ações de reabilitação 79

7. Unidades de intervenção 87
   7.1. "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1] 91
   7.2. "Terreiro da Erva" [UI.B2] 105
   7.3. "Praça do Comércio" [UI.B3] 121

8. Medidas específicas de gestão urbanística 137

Nos pontos seguintes sistematizam-se os elementos relativos à área de reabilitação urbana da Baixa de Coimbra e à respetiva operação de reabilitação urbana, conforme estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, dando resposta, designadamente, ao exigido no art.º 13.º (instrumentos de programação das áreas de reabilitação urbana) e no art.º 33.º (programa estratégico de reabilitação urbana) que a seguir se transcrevem.

Artigo 13.º

Instrumentos de programação das áreas de reabilitação urbana

A definição de uma área de reabilitação urbana, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, deve ser devidamente fundamentada, contendo nomeadamente:

a) O enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município;

b) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;

c) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante o tipo de operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Artigo 33.º

Programa estratégico de reabilitação urbana

1 — As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

2 — O programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização 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 objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infr -estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, e as actividades económicas;

e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;

f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;

g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;

i) Identificar, caso não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo 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;

j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.

3 — O programa estratégico de reabilitação urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

1. Área de Reabilitação Urbana Identificação e breve caracterização

Os limites da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Baixa de Coimbra encontram-se assinalados nas figuras 1 e 2. Trata-se de uma área com aproximadamente 30 hectares, onde se localizam cerca de 900 edifícios.

A ARU que agora se delimita tem como referência a atual área de intervenção da Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana[1], constituída por oito zonas de intervenção, onde se incluem as duas zonas prioritárias do Canal do Metro Mondego e Terreiro da Erva. Esses limites foram ajustados, através de um alargamento, essencialmente para norte e nascente (abrangendo a Rua da Sofia e a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes), tendo em conta a oportunidade de integrar elementos com um forte potencial no quadro de uma operação desta natureza e a necessidade de constituir uma área coerente no que respeita às opções estratégicas de reabilitação urbana. A definição destes limites teve ainda subjacente a intenção de garantir uma plena articulação desta operação com as ORU da Alta e da Frente de Rio.

O desenvolvimento da zona baixa de Coimbra esteve durante muito tempo ligado às dinâmicas da zona alta muralhada, constituindo durante a Idade Média o arrabalde do núcleo primitivo da cidade, onde se aglomerava população, comerciantes e artesãos. A Praça do Comércio (ou Praça Velha) terá sido o ponto central da expansão deste arrabalde, mantendo-se durante muito tempo como principal centro das dinâmicas urbanas desta área.

Nos séculos XII/XIII, já a ocupação da Baixa se encontrava consolidada, reunindo o essencial das atividades económicas da cidade. No século XVI, a Baixa era uma zona de concentração de profissões baseadas na manufatura, sendo grande parte dos edifícios ocupados por habitações nos pisos superiores e por oficinas ou lojas no piso térreo.

À medida que a cidade foi crescendo, esta zona deixou de servir apenas as áreas residenciais mais próximas, alargando o seu espaço de influência. Simultaneamente, as atividades artesanais foram sendo progressivamente substituídas por atividades de comércio e serviços que, ainda hoje, dominam a ocupação do edificado.

[1] Definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, aprovado pela Câmara Municipal em 30 de março de 2005.

O caráter relativamente pouco qualificado das atividades presentes na Baixa manteve-se, predominando o pequeno comércio retalhista independente. A par dessa ocupação económica menos qualificada, foi-se tornando notória a presença de populações mais desfavorecidas, o que contribuiu para a depreciação do estatuto social da Baixa, já anunciada com a expansão da cidade para o setor nascente, sobretudo ao longo do século XX.

Com o crescimento da cidade, as dinâmicas da Baixa, enquanto espaço de comércio e serviços, passaram a depender de um território bastante mais vasto, onde se encontram, por um lado, os potenciais consumidores dessas atividades, e por outro lado, uma concorrência marcada por novas áreas de serviços e superfícies comerciais de grande dimensão. Não obstante o esvaziamento socioeconómico da Baixa associado às dinâmicas urbanas mais recentes, esta continua a ser a área, por excelência, de concentração de comércio de rua e de serviços (bancários, sociais, administrativos e outros) da cidade de Coimbra. Por seu lado, e à semelhança do que acontece na generalidade das "baixas" tradicionais, a Baixa de Coimbra tem vindo a registar uma quebra demográfica significativa.

O Mosteiro de Santa Cruz foi um elemento estruturante do desenvolvimento da Baixa. Para além da sua importância enquanto polo religioso, cultural e económico, foi à volta deste mosteiro que se traçaram as principais ruas da Baixa. A Praça 8 de Maio, fronteira ao mosteiro, foi (e é) um dos principais espaços públicos da Baixa, tendo renovado a sua importância após a instalação dos Paços de Concelho no mosteiro no final do século XIX.

É desta Praça que sai a Rua da Sofia, aberta na primeira metade do século XVI para aí se instalarem os Colégios da Universidade. Até ao século XIX, esta via manteve-se como polo universitário, de carácter mais nobre do que a generalidade dos espaços da cidade, apresentando uma dinâmica também particular e distinta da Baixa comercial. Ainda hoje, a Rua da Sofia apresenta características diferenciadoras, conjugando a presença de várias igrejas/antigos colégios (a nascente) com atividades comerciais correntes (essencialmente a poente)

Dentro dos limites da ARU destacam-se ainda, como espaços públicos de referência, o Largo da Portagem, a Praça do Comércio e o Terreiro da Erva, este último com uma dimensão relevante mas com uma configuração menos formal e funcionalmente menos importante que aqueles. As Ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz constituem o principal eixo comercial.

A riqueza patrimonial da Baixa concentra-se, assim, no eixo Praça 8 de Maio - Rua da Sofia, pelo seu conjunto e pelos vários edifícios que o pontuam, classificados como Monumento

Nacional (ou em vias de classificação) e parte integrante da candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO.

Para além daqueles elementos e das igrejas localizadas na Praça do Comércio, ao longo das Ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz encontram-se alguns edifícios notáveis, designadamente o Edifício Chiado, um importante estabelecimento comercial do início do século XX atualmente ocupado por serviços da Autarquia, incluindo o Museu Municipal (classificado como imóvel de interesse público).

Um outro elemento patrimonial de relevo nesta área é o Claustro da Manga/Jardim da Manga, um conjunto arquitetónico que compunha o motivo central do Mosteiro de Santa Cruz e que hoje funciona como espaço de lazer e convívio da população da cidade.

Para além do Museu Municipal, estão instaladas dentro dos limites da ARU outros dois importantes equipamentos culturais: o Teatro da Cerca de S. Bernardo e o Centro de Artes Visuais.

A estrutura urbana da Baixa caracteriza-se por um núcleo edificado central, mais denso, formado por quarteirões irregulares e arruamentos estreitos, ligando pequenos largos e praças. Nesta zona, apenas as Ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz se distinguem dos demais eixos pela sua largura e regularidade. Contrastando com este núcleo central, estão os eixos da Rua da Sofia e da Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, com uma configuração de maior regularidade e escala, que se estende à envolvente imediata.

Na Baixa, os lotes são maioritariamente estreitos, estando muitos logradouros ocupados com construções precárias/provisórias que se traduzem, por um lado, no aumento das áreas impermeabilizadas e, por outro, na redução dos espaços comuns de vizinhança.

Os edifícios têm, maioritariamente, 3 ou 4 pisos, embora ao longo dos principais eixos viários a altura dos edifícios chegue a ultrapassar os 7 pisos. A quase totalidade dos edifícios é propriedade de particulares; o município é proprietário de cerca de uma dezena de edifícios dentro da ARU.

O estado de conservação dos edifícios é diversificado. A maior parte encontra-se em estado razoável (36%); seguem-se os edifícios em bom (31%) e mau (24%) estado de conservação; há ainda um número relevante de edifícios em ruína (6%).

Dadas as características da malha urbana da Baixa, a circulação automóvel restringe-se, praticamente, ao principal eixo rodoviário que a atravessa, Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes - Rua da Sofia e a algumas ruas diretamente ligadas a este. Nas restantes vias, a circulação pedonal é predominante. A Av. Fernão de Magalhães, que confina com o limite desta ARU, constitui outra importante via de acesso à Baixa.

Ao nível dos transportes públicos, destaca-se nesta zona a Linha Azul, constituída por miniautocarros elétricos que, num percurso circular, servem o Centro Histórico, atravessando a Baixa (Rua Ferreira Borges, Rua Visconde da Luz e Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes) e uma outra linha de autocarros urbanos que atravessa aquele mesmo eixo. Outras linhas urbanas servem a Baixa da cidade, atravessando os principais eixos rodoviários, dentro dos limites da ARU (Rua da Sofia e Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes) ou contíguos a esta (Av. Fernão de Magalhães e Av. Emídio Navarro).

Uma ligação direta à Alta é assegurada pelo ascensor mecânico que liga a Avenida Sá da Bandeira, junto ao Mercado Municipal D. Pedro V, ao topo da Rua Padre António Vieira.

Dentro dos limites da ARU da Baixa existem vários parques de estacionamento subterrâneo, para além de áreas de estacionamento à superfície, constituindo um importante apoio para as atividades aqui existentes. Nos territórios vizinhos, designadamente na frente ribeirinha, existe uma oferta complementar de estacionamento, quer na via pública quer em parques de estacionamento.

Figura 1 | Limite da Área de Reabilitação Urbana – Ortofotomapa

Fonte: Parque EXPO sobre Google Earth, 2012.

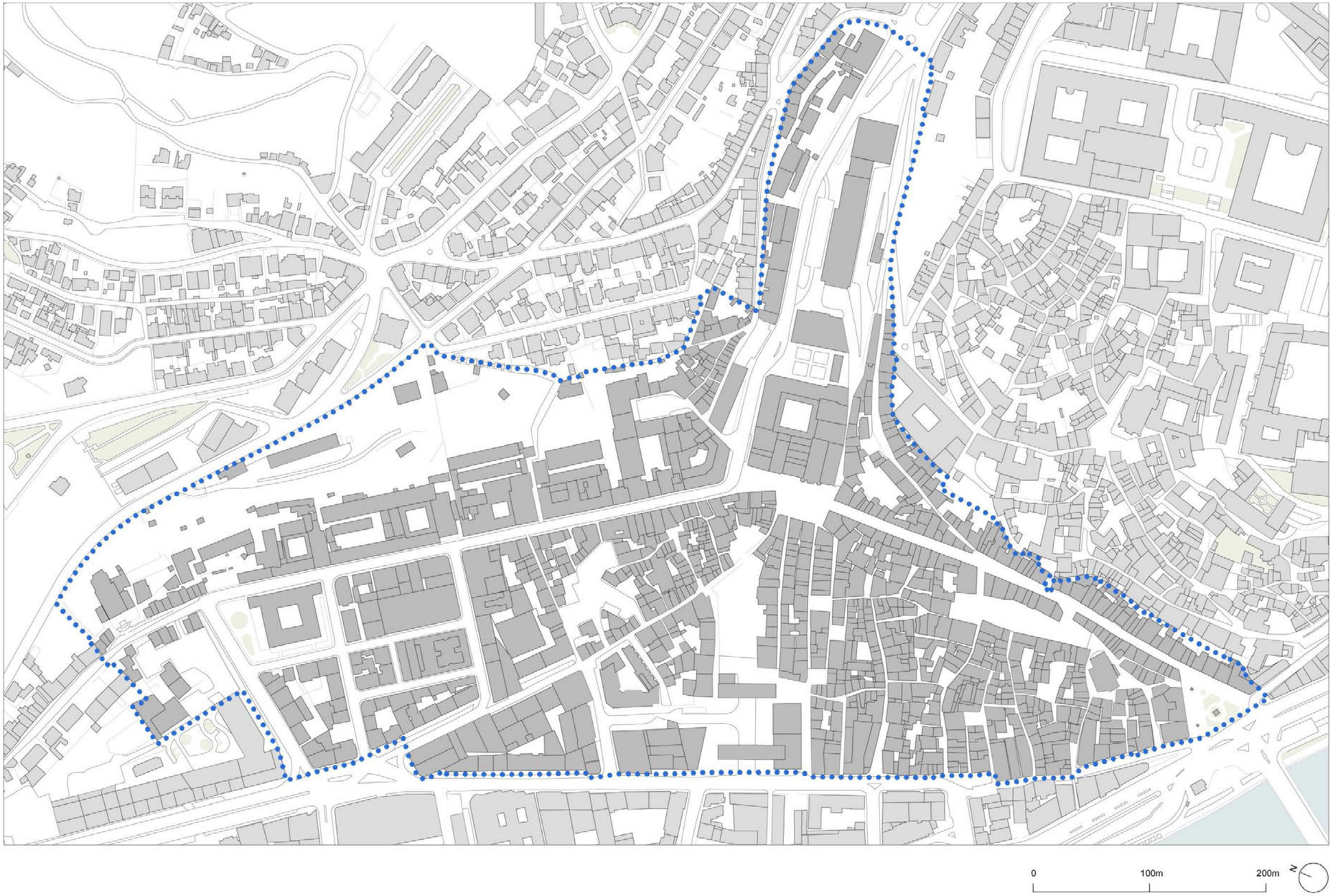


Figura 2| Limite da Área de Reabilitação Urbana – Cartografia

Fonte: Parque EXPO, 2012.

2. Opções estratégicas de reabilitação e revitalização

As opções estratégicas específicas para a ARU da Baixa de Coimbra e para a respetiva ORU são definidas tendo por base a visão estratégica explicitada na Parte I do presente documento e que enquadra o Centro Histórico nas opções de desenvolvimento do município – RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO.

Este enquadramento decorre do reconhecimento de que a estratégia de reabilitação da Baixa – e do Centro Histórico no seu conjunto – está intimamente relacionada com uma 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.

Assim, a ORU da Baixa de Coimbra desenvolve-se em torno dos eixos estratégicos que guiam a visão de futuro para a cidade e que se traduzem na consolidação do perfil multifuncional do centro, no reforço das conexões e na melhoria de mobilidade, na valorização da paisagem e conexão de espaços naturais de particular valor ambiental, na garantia de um ambiente urbano de grande qualidade, na valorização do património cultural e ainda no desenvolvimento do turismo (cf. Parte I do presente documento).

Simultaneamente, pretende-se que a ORU a desenvolver na Baixa permita reforçar a ligação entre a Alta da cidade, a Baixa e a frente de Rio, designadamente através da articulação das respetivas operações de reabilitação urbana.

Figura 3| Eixos estratégicos de intervenção no Centro Histórico de Coimbra
Fonte: Parque EXPO, 2011

Partindo desta visão estratégica, a ORU da Baixa tem como objetivo global a revitalização económica, social e cultural desta zona da cidade, valorizando as funções hoje presentes e atraindo novas atividades. A concretização deste objetivo passa pelo desenvolvimento de intervenções sobre o edificado, melhorando as suas condições físicas e funcionais, mas também sobre os espaços públicos cuja requalificação deverá ter um efeito muito significativo sobre a dinamização global da Baixa.

Assim, a par dos investimentos a realizar pelos privados, designadamente ao nível da recuperação física do edificado, esta ORU deverá contemplar um programa de investimento público, que permita desenvolver um conjunto de intervenções igualmente indispensáveis à prossecução dos objetivos da operação. Os investimentos públicos constituem-se como um contributo fundamental para o sucesso global da operação, não só pelo significado que têm em si mesmos mas também pela capacidade de estimular e alavancar o investimento de agentes privados.

Figura 4 | Estratégia de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico de Coimbra

Fonte: Parque EXPO, 2011.

3. Âmbito da operação de reabilitação urbana

3.1. Tipologia da ORU

A operação a desenvolver na Baixa da cidade de Coimbra será uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas elencadas implicam claramente uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano.

Uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa "intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público" (art.º 8.º do RJRU).

Adicionalmente, importa sublinhar que os instrumentos de execução de política urbanística previstos no regime jurídico da reabilitação urbana são bastante mais amplos no caso das ORU sistemáticas do que o são para as ORU simples. Assim, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade, instrumentos vedados nas ORU simples, poderão ser utilizados para a implementação da ORU sistemática da Baixa de Coimbra.

3.2. Prazo de execução

A ORU da Baixa de Coimbra deverá ser executada no prazo de 15 (quinze) anos, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2012 e 2027.

Este prazo não poderá ser prorrogado uma vez que corresponde ao âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ARU (art.º 18º do RJRU).

Tendo em vista a concretização na íntegra da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos estratégicos.

3.3. Prioridades e objetivos

As prioridades e objetivos da ORU da Baixa são definidos dando prossecução à visão de futuro para o Centro Histórico de Coimbra e considerando as opções estratégicas específicas estabelecidas para esta operação.

Considerando o carácter integrado que preside à definição desta operação, particularmente tendo em conta o facto de se tratar de uma ORU sistemática, estas prioridades e objetivos cobrem um leque alargado de domínios, procurando ir ao encontro das questões mais críticas da reabilitação e revitalização da Baixa de Coimbra.

Assim, estabelecem-se como prioridades e objetivos globais para a reabilitação da Baixa de Coimbra:

- Desenvolver o perfil multifuncional da Baixa, valorizando em particular as atividades de comércio e serviços;
- Requalificar e dinamizar a oferta comercial, procurando dar resposta às novas necessidades e exigências da população da cidade e da região, alargando o perfil de potenciais consumidores;
- Manter e reforçar os serviços administrativos e outras âncoras funcionais;
- Valorizar a função habitacional, tendo em vista a fixação e atração de residentes, designadamente de segmentos específicos (estudantes, utilizadores temporários, etc.);
- Promover a reabilitação física do edificado, nomeadamente através da consolidação dos programas de apoio aos proprietários;
- Melhorar as condições de segurança dos edifícios, designadamente, reordenando os espaços de armazenagem associados aos estabelecimentos comerciais;
- Privilegiar a ocupação dos edifícios e/ou frações devolutos, tendo em vista o reforço das dinâmicas funcionais da Baixa;
- Requalificar o espaço público, valorizando os largos e praças, reforçando a sua articulação física e funcional com o tecido edificado e privilegiando percursos pedonais estruturantes;
- Promover uma gestão ativa do espaço público, assegurando as adequadas condições de segurança e higiene urbana;

- Valorizar o canal do metro enquanto espaço urbano de referência, salvaguardando a futura instalação da infraestrutura;
- Incentivar a reabilitação do património cultural e apoiar a sua revitalização funcional, em articulação com as entidades tutelares;
- Assegurar as adequadas condições de mobilidade na Baixa, nos modos pedonal e rodoviário, salvaguardando a necessária compatibilização entre ambos e destes com as atividades presentes;
- Melhorar a conexão viária entre a Baixa e as áreas limítrofes;
- Contribuir para uma melhor articulação da Baixa com outros polos funcionais da cidade, incluindo a margem esquerda do Mondego;
- Promover, em articulação com a agenda cultural do Centro Histórico, eventos temáticos de divulgação e fruição da Baixa de Coimbra;
- Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente junto da população, comerciantes, proprietários, investidores e outros agentes locais.

Paralelamente, a implementação desta operação de reabilitação urbana deverá constituir um contributo para uma decisão positiva acerca da candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, na medida em que concorre, em termos globais, para a valorização urbana e patrimonial deste território.

Figura 5 | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Baixa de Coimbra (cenário de intervenção 2027)

Fonte: Parque EXPO, 2012

4. Operação de reabilitação urbana

4.1. Programa da ORU

Tendo em consideração o enquadramento desta operação na estratégia global para o Centro Histórico de Coimbra, as intervenções que conformam a ORU da Baixa de Coimbra enquadram-se na matriz de projetos estruturantes que consubstanciam a visão "RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO" (cf. Parte I do presente documento). O quadro seguinte identifica os projetos estruturantes e as ações.

Quadro 1 | Projetos estruturantes e ações associadas à ORU da Baixa de Coimbra

Fonte: Parque EXPO, 2012

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES
1) Densificar a multifuncionalidade		
	1.1. Baixa de Coimbra – Comércio de rua	B|1.1.A – Central logística da Baixa Comercial B|1.1.B – Estabelecimentos comerciais da Baixa Comercial B|1.1.C – Gestão da Baixa Comercial
	1.2. Coimbra com + vida	B|1.2.A – Parque edificado da Baixa B|1.2.B – Âncoras funcionais da Baixa
	1.3. Habitar Diferente	B|1.3.A – Residências temporárias
2) Reforçar conexões e facilitar a mobilidade		
	2.1. Eixo Central de Coimbra	B|2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço nascente B|2.1.B – Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes
	2.2. Da Alta à Baixa	B|2.2.A – Percurso: Porta da Almedina | Largo das Ameias
	2.4. + mobilidade	B|2.4.A – Plano de Mobilidade da Baixa | Rio B|2.4.B – Sistema de partilha de bicicletas e automóveis [Bike + Car Sharing]
	2.5. Metro Mondego	B|2.5.A. – Transporte ligeiro de grande capacidade | Metro Mondego

(…)

3) Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica		
	3.2. Cerca Verde	B|3.2.A – Encosta da Sofia
	3.3. Mira Mondego	B|3.3.A – Sistema de vistas
	3.4. Novos logradouros	B|3.4.A – Interior dos quarteirões da Baixa
4) Valorizar o ambiente urbano		
	4.2. Praça do Comércio	B|4.2.A – Espaço público da Praça do Comércio B|4.2.B – Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio
	4.3. Terreiro da Erva	B|4.3.A – Espaço público do Terreiro da Erva B|4.3.B – Fábrica de cerâmica
	4.5. + espaço público	B|4.5.A – Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa | Rio B|4.5.B – Largos e Praças da Baixa B|4.5.C – Rua para todos B|4.5.D – Wi-Fi para todos B | 4.5.E – Baixa sempre limpa
5) Valorizar o património cultural		
	5.1. Coimbra Património Ativo	B|5.1.A - Mosteiro e Igreja de Santa Cruz B|5.1.B – Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa B|5.1.C – Instalação de Centro de Interpretação e de polo museológico da Coimbra Judaica B|5.1.D – Percurso urbano Judiaria Velha – Judiaria Nova
	5.2. Polo 0 – Rua da Sofia	B|5.2.A – + Universidade na Sofia B|5.2.B – Estabelecimentos comerciais da Rua da Sofia
	5.5. UC Património Mundial da UNESCO	B|5.5.A – Candidatura da Universidade de Coimbra a Património da Humanidade e implementação do Plano de Gestão
6) Desenvolver o turismo		
	6.1. Roteiro da Universidade	B|6.1.A – Roteiro da Sofia
	6.2. +hotéis	B|6.2.A – Estabelecimento turístico no Hospital Real
	6.5. Conhece Coimbra	B|6.5.A – Conhecer a Baixa

Estas ações, embora enquadradas em diferentes projetos estruturantes, associados, por sua vez, a distintos eixos estratégicos, mantêm entre si, importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para objetivos interdependentes ou complementares. O quadro 2, apresentado seguidamente, sistematiza as principais articulações entre as 34 ações.

Quadro 2 | Articulação entre as ações propostas para a Baixa de Coimbra

Fonte: Parque EXPO, 2012

AÇÕES PARA A BAIXA DE COIMBRA	1.1.A	1.1.B	1.1.C	1.2.A	1.2.B	1.3.A	2.1.A	2.1.B	2.2.A	2.4.A	2.4.B	2.5.A	3.2.A	3.3.A	3.4.A	4.2.A	4.2.B	4.3.A	4.3.B	4.5.A	4.5.B	4.5.C	4.5.D	4.5.E	5.1.A	5.1.B	5.1.C	5.1.D	5.2.A	5.2.B	5.5.A	6.1.A	6.2.A	6.5.A
1.1.A. Central logística da Baixa Comercial		●	●														●													●	●			
1.1.B. Estabelecimentos comerciais da Baixa Comercial	●		●																												●			
1.1.C. Gestão da Baixa Comercial	●	●																																
1.2.A. Parque edificado da Baixa					●	●									●	●											●				●			
1.2.B. Âncoras funcionais da Baixa				●			●	●								●	●	●	●										●	●	●		●	
1.3.A. Residências temporárias				●																														
2.1.A. Rua Central de Coimbra – troço nascente					●			●		●		●								●		●									●			
2.1.B. Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes					●		●			●		●								●		●									●			
2.2.A. Percurso: Porta da Almedina | Largo das Ameias																●	●			●	●	●									●		●	●
2.4.A. Plano de Mobilidade da Baixa | Rio	●						●	●			●	●	●							●		●									●			
2.4.B. Sistema de partilha de bicicletas e automóveis [Bike + Car Sharing]										●										●														
2.5.A. Transporte ligeiro de grande capacidade							●	●		●																					●			
3.2.A. Encosta da Sofia										●				●															●	●	●			
3.3.A. Sistema de vistas													●																		●			
3.4.A. Interior dos quarteirões da Baixa				●																											●			
4.2.A. Espaço público da Praça do Comércio				●	●				●								●			●	●		●			●					●		●	●
4.2.B. Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio	●				●				●							●															●			
4.3.A. Espaço público do Terreiro da Erva					●														●	●	●	●	●								●			
4.3.B. Fábrica de cerâmica Viúva Alfredo Oliveira					●													●													●			
4.5.A. Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa | Rio							●	●	●	●	●					●		●			●	●									●			●
4.5.B. Largos e Praças da Baixa									●							●		●		●		●	●								●			●
4.5.C. Rua para todos							●	●	●	●								●		●	●										●			●
4.5.D. Wi-Fi para todos																●		●			●													
4.5.E. Baixa sempre limpa																																		
5.1.A. Mosteiro e Igreja de Santa Cruz																															●			●
5.1.B. Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa																●															●			●
5.1.C. Instalação de Centro de Interpretação e de polo museológico da Coimbra Judaica				●																								●			●			
5.1.D. Percurso urbano Judiaria Velha - Judiaria Nova																											●				●			
5.2.A. +Universidade na Sofia					●								●																		●	●		●
5.2.B. Estabelecimentos comerciais da Rua da Sofia	●				●								●																		●			
5.5.A. Candidatura da Universidade de Coimbra a Património da Humanidade e implementação do Plano de Gestão	●	●		●	●		●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●		●	●	●
6.1.A. Roteiro da Sofia																													●		●			●
6.2.A. Hotel no Hospital Real				●					●							●															●			
6.5.A. Conhecer a Alta									●							●				●	●	●			●	●			●		●	●		

4.2. Investimento e financiamento

O montante global do investimento para as ações, apresentado no quadro 3, ascende a 124.206 milhares de euros, com IVA incluído, valor repartido por entidades públicas e privadas. O investimento púbico ascende a 18.379 milhares de euros, com IVA incluído, enquanto o investimento privado ascende a 105.827 milhares de euros com IVA incluído.

A avaliação da dimensão do investimento da intervenção foi feita com base em valores indicativos, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos.

Com base no conhecimento que se detém do mercado, e adotando critérios de prudência, foram efetuadas estimativas para os montantes de investimento a realizar, tendo por base a caraterização possível nesta fase.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários que têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir quer o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo, quer ainda a previsível atualização dos preços até às datas de adjudicação das empreitadas.

No que respeita ao IVA, este foi considerado em todos os valores de investimento, público e privado. Para as empreitadas de promoção pública da autarquia e para a reabilitação do edificado foi assumida a taxa reduzida de 6%.

Quadro 3 | Montante global de investimento nas ações da Baixa de Coimbra
Fonte: Parque EXPO, 2012

AÇÕES PARA A BAIXA DE COIMBRA	ÁREAS	CUSTO UNITÁRIO ESTIMADO (€ / m²)	ENTIDADES PROMOTORAS	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERV.	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO C.M.C.	NOTAS
1.1. PROJETO ESTRUTURANTE | BAIXA DE COIMBRA - COMÉRCIO DE RUA				4.900.000	490.000	
B| 1.1.A. - CENTRAL LOGÍSTICA DA BAIXA COMERCIAL	4.000 m²	600	APBC e C.M. Coimbra	2.400.000	240.000	
B | 1.1.B. - ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS DA BAIXA COMERCIAL	n.a.		APBC	0	0	
B| 1.1.C. - GESTÃO DA BAIXA COMERCIAL	1	2.500.000	APBC	2.500.000	250.000	
1.2. PROJETO ESTRUTURANTE | COIMBRA COM + VIDA				77.667.500	3.919.250	
B| 1.2.A. - PARQUE EDIFICADO DA BAIXA				71.350.000	3.287.500	
Intervenção ligeira	133.000 m²	250	Proprietários (Públicos e Privados)	33.250.000	1.662.500	(1)
Intervenção média	65.000 m²	500		32.500.000	1.625.000	(1)
Intervenção profunda	8.000 m²	700		5.600.000	0	
B| 1.2.B. - ÂNCORAS FUNCIONAIS DA BAIXA				6.317.500	631.750	
Intervenção média - área coberta	15.650 m²	350	Proprietários (Públicos e Privados)	5.477.500	547.750	
Intervenção média - área descoberta	12.000 m²	70		840.000	84.000	
1.3. PROJETO ESTRUTURANTE | HABITAR DIFERENTE				0	0	
B| 1.3.A. - RESIDÊNCIAS TEMPORÁRIAS	n.a.	600 a 800	Privados	0	0	
2.1. PROJETO ESTRUTURANTE | EIXO CENTRAL DE COIMBRA				2.760.000	2.216.250	
B| 2.1.A. - RUA CENTRAL DE COIMBRA - TROÇO NASCENTE				1.787.500	1.243.750	
Intervenção de enquadramento (edifícios)	10.000 m²	70	C.M. Coimbra e Metro Mondego	700.000	700.000	
Intervenção profunda em espaço público	4.350 m²	250		1.087.500	543.750	
B| 2.1.B. - RUA OLÍMPIO NICOLAU RUI FERNANDES				972.500	972.500	
Intervenção ligeira em espaço público	19.450 m²	50	C.M.Coimbra	972.500	972.500	
2.2. PROJETO ESTRUTURANTE | DA ALTA À BAIXA				32.500	32.500	
B | 2.2.A. - PERCURSO: PORTA DE ALMEDINA - LARGO DAS AMEIAS				32.500	32.500	
Intervenção ligeira em espaço público	650 m²	50	C.M. Coimbra	32.500	32.500	
2.4. PROJETO ESTRUTURANTE | + MOBILIDADE				178.000	178.000	
B | 2.4.A. - PLANO DE MOBILIDADE DA BAIXA - RIO	0,5 un	30.000	C.M. Coimbra	30.000	30.000	
B | 2.4.B. - SISTEMA DE PARTILHA DE BICICLETAS E AUTOMÓVEIS [BIKE + CAR SHARING] [4 carros, 100 bicicletas]	1 un	148.000	C.M. Coimbra	148.000	148.000	
2.5. PROJETO ESTRUTURANTE | METRO MONDEGO				0	0	
B | 2.5.A. - TRANSPORTE LIGEIRO DE GRANDE CAPACIDADE	n.a.		Metro do Mondego	0	0	
3.2. PROJETO ESTRUTURANTE | CERCA VERDE				610.000	610.000	
B | 3.2.A. - ENCOSTA DA SOFIA				610.000	610.000	
Intervenção média em espaços verdes	30.500 m²	20	C.M. Coimbra	610.000	610.000	
3.3. PROJETO ESTRUTURANTE | MIRA MONDEGO				50.000	50.000	
B | 3.3.A. - SISTEMA DE VISTAS	0,5 un	100.000	C.M. Coimbra	50.000	50.000	
3.4. PROJETO ESTRUTURANTE | NOVOS LOGRADOUROS				682.500	682.500	
3.4.A. - INTERIOR DOS QUARTEIRÕES DA BAIXA				682.500	682.500	
Intervenção média em espaços públicos	9.750 m²	70	C.M. Coimbra	682.500	682.500	
4.2. PROJETO ESTRUTURANTE | PRAÇA DO COMÉRCIO				3.710.000	686.000	
B| 4.2.A. - ESPAÇO PÚBLICO DA PRAÇA DO COMÉRCIO				350.000	350.000	
Intervenção média em espaços públicos	5.000 m²	70	C.M. Coimbra	350.000	350.000	
B| 4.2.B. - NOVAS ÂNCORAS FUNCIONAIS DA PRAÇA DO COMÉRCIO				3.360.000	336.000	
Intervenção média	5.600 m²	600	Privados	3.360.000	336.000	
4.3. PROJETO ESTRUTURANTE | TERREIRO DA ERVA				1.490.000	1.035.000	
B| 4.3.A. - ESPAÇO PÚBLICO DO TERREIRO DA ERVA				1.035.000	1.035.000	
Intervenção profunda em espaço público - infraestruturas e arqueologia	4.140 m²	250	C.M. Coimbra	1.035.000	1.035.000	
B| 4.3.B. - FÁBRICA DE CERÂMICA				455.000	0	
Intervenção profunda	650 m²	700	Privados	455.000	0	

(...)

AÇÕES PARA A BAIXA DE COIMBRA	ÁREAS	CUSTO UNITÁRIO ESTIMADO	ENTIDADES PROMOTORAS	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERV.	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO C.M.C.	NOTAS
4.5. PROJETO ESTRUTURANTE | + ESPAÇO PÚBLICO				3.286.500	3.286.500	
B| 4.5.A. - PLANO DE GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA BAIXA | RIO	0,5 un	100.000	C.M. Coimbra	50.000	50.000	
B| 4.5.B. - LARGOS E PRAÇAS DA BAIXA				306.500	306.500	
Intervenção ligeira em espaço público	6.130 m²	50	C.M. Coimbra	306.500	306.500	
B| 4.5.C. - RUA PARA TODOS				2.915.000	2.915.000	
Intervenção ligeira em espaço público	1.600 m²	50	C.M. Coimbra	80.000	80.000	
Intervenção média em espaço público	5.400 m²	70	C.M. Coimbra	378.000	378.000	
Intervenção profunda em espaço público	17.550 m²	140	C.M. Coimbra	2.457.000	2.457.000	
B| 4.5.D. - WI-FI PARA TODOS	15 un	1.000	C.M. Coimbra	15.000	15.000	
B| 4.5.E. - BAIXA SEMPRE LIMPA	n.a.		C.M. Coimbra		0	
5.1. COIMBRA PATRIMÓNIO VIVO				3.984.000	265.000	
B| 5.1.A. - MOSTEIRO E IGREJA DE SANTA CRUZ				2.418.000	0	
Área coberta	9.000 m²	250		2.250.000	0	
Área descoberta	1.200 m²	140		168.000	0	
B| 5.1.B. - IGREJAS DE S. BARTOLOMEU, S. TIAGO e SANTA JUSTA				1.301.000	0	
Área coberta	1.600 m²	800		1.280.000	0	
Área descoberta	150 m²	140		21.000	0	
B| 5.1.C. - INSTALAÇÃO DE CENTRO DE INTERPRETAÇÃO E DE POLO MUSEOLÓGICO DA COIMBRA JUDAICA				240.000	265.000	
Intervenção profunda	300 m²	800	C.M. Coimbra	240.000	240.000	
B| 5.1.D. - PERCURSO URBANO JUDIARIA VELHA - JUDIARIA NOVA	1 un	25.000	C.M. Coimbra	25.000	25.000	
5.2. PROJETO ESTRUTURANTE | POLO 0 - RUA DA SOFIA				20.840.000	0	
B| 5.2.A. - + UNIVERSIDADE NA SOFIA	n.a			20.840.000	0	
Intervenção média no edificado	40.000 m²	500	Univ. de Coimbra	20.000.000	0	
Intervenção média na área descoberta	6.000 m²	140	Univ. de Coimbra	840.000	0	
B| 5.2.B. - ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS DA RUA DA SOFIA	n.a		APBC	0		
5.5. PROJETO ESTRUTURANTE | UNIVERSIDADE DE COIMBRA PATRIMÓNIO MUNDIAL				0	0	
B|5.5.A. - CANDIDATURA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA A PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE E IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE GESTÃO	n.a.		Univ. de Coimbra	0	0	
6.1. PROJETO ESTRUTURANTE | ROTEIRO DA UNIVERSIDADE				0	0	
B| 6.1.A. - ROTEIRO DA SOFIA	n.a.		C.M. Coimbra	0	0	
6.2. PROJETO ESTRUTURANTE | + HOTÉIS				3.865.000	386.500	
B| 6.2.A. - ESTABELECIMENTO TURÍSTICO NO HOSPITAL REAL				3.865.000	386.500	
Intervenção profunda - área coberta	3.200 m²	1.200	Privados	3.840.000	384.000	
Intervenção profunda - área descoberta	250 m²	100		25.000	2.500	
6.5. PROJETO ESTRUTURANTE | CONHECE COIMBRA				150.000	150.000	
B| 6.5.A. - CONHECER A BAIXA DE COIMBRA	1 un	150.000	C.M. Coimbra	150.000	150.000	
TOTAL DO INVESTIMENTO				124.206.000	13.987.500	

Valores em euros, com IVA incluído, a preços correntes de 2012

(1) Comparticipação ao abrigo do Programa Coimbra Incentiva

4.3. Planeamento operacional e financeiro

O Programa de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra congrega múltiplas intervenções, decorrentes das ações específicas da Área de Reabilitação Urbana. Para se conseguir a necessária articulação entre elas, procurando compatibilizar algumas intervenções que, necessariamente, deverão ser encadeadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da Operação de Reabilitação Urbana.

Da leitura do quadro de planeamento operacional proposto é possível, igualmente, identificar a existência de algumas ações que, pelas suas caraterísticas e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana.

A intervenção das diferentes entidades promotoras de ações e de investimento, de carácter público e privado, assumirá dinâmicas necessariamente diversas ao longo do período da Operação de Reabilitação Urbana, decorrentes das perspetivas apercebidas pelos agentes económicos do crescimento e da evolução da procura na economia portuguesa.

Quadro 4 | Planeamento operacional

Fonte: Parque EXPO, 2012

Por outro lado, as fontes de financiamento das intervenções são baseadas em programas de incentivos, orçamentos municipais, crédito bancário, eventuais candidaturas a apoios comunitários e recursos próprios de entidades privadas. Dado o elevado nível de incerteza que carateriza o estado da generalidade das economias europeias, o exercício de projeção e planeamento temporal dos investimentos estimados assenta numa base de prudência - com a repartição do investimento por blocos trienais, para permitir uma maior flexibilidade na sua adaptação a diferentes cenários de captação de recursos para investimento – e de adequado

desfasamento temporal, ao longo do período de vigência Programa de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra.

Os investimentos totais estimados para o conjunto de ações propostas é de 124.206 milhares de euros. Estimou-se a seguinte repartição trienal:

- Triénio 1 – 20.761 milhares de euros (16,7% do investimento total);
- Triénio 2 – 30.875 milhares de euros (24,9% do investimento total);
- Triénio 3 – 27.707 milhares de euros (22,3% do investimento total).
- Triénio 4 – 23.618 milhares de euros (19,0% do investimento total);
- Triénio 5 – 21.245 milhares de euros (17,1% do investimento total).

Quadro 5 | Planeamento financeiro de investimento total previsto por triénio
Fonte: Parque Expo

PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO GLOBAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.1. Baixa de Coimbra – comércio de rua															
B|1.1.A – Central logística da Baixa Comercial			120.000	120.000	120.000	360.000	840.000	840.000							
B|1.1.C – Gestão da Baixa Comercial	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667
1.2. Coimbra com +vida															
B|1.2.A – Parque edificado da Baixa	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667	4.756.667
B|1.2.B – Âncoras funcionais da Baixa	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458	526.458			
2.1. Eixo Central de Coimbra															
B|2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço nascente	357.500	715.000	715.000												
B|2.1.B – Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes				97.250	97.250	194.500	194.500	194.500	194.500						
2.2. Da Alta à Baixa															
B|2.2.A – Percurso: Porta da Almedina | Largo das Ameias	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500										
2.4. +mobilidade															
B|2.4.A – Plano de Mobilidade da Baixa | Rio	1.500	24.000	3.000	1.500											
B|2.4.B – Sistema de partilha de bicicletas e automóveis [Bike + Car Sharing]	7.400	29.600	29.600	29.600	29.600	7.400	7.400	7.400							
3.2. Cerca Verde															
B|3.2.A – Encosta da Sofia							30.500	30.500	30.500	122.000	152.500	122.000	122.000		
3.3. Mira Mondego															
B|3.3.A – Sistema de vistas	25.000	25.000													
3.4. Novos Logradouros															
B|3.4.A – Interior dos quarteirões da Baixa			85.313	85.313	85.313	85.313	85.313	85.313	85.313	85.313					
4.2. Praça do Comércio															
B|4.2.A – Espaço público da Praça do Comércio			35.000	157.500	157.500										
B|4.2.B – Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio					336.000	1.512.000	1.512.000								
4.3. Terreiro da Erva															
B|4.3.A – Espaço público do Terreiro da Erva		103.500	465.750	465.750											
B|4.3.B – Fábrica de cerâmica			227.500	227.500											
4.5. +espaço público															
B|4.5.A – Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa | Rio	25.000	25.000													
B|4.5.B – Largos e Praças da Baixa	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433
B|4.5.C – Rua para todos	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333
B|4.5.D – Wi-Fi para todos		5.000	5.000	5.000											
5.1. Coimbra, Património Ativo															
B|5.1.A - Mosteiro e Igreja de Santa Cruz	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200
B|5.1.B – Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa								433.667	433.667	433.667					
B|5.1.C – instalação de Centro de Interpretação e de polo museológico da Coimbra Judaica			120.000	120.000											
B|5.1.D – Percurso urbano Judiaria Velha – Judiaria Nova	12.500	12.500													
5.2. Polo 0 - Rua da Sofia															
B|5.2.A – +Universidade na Sofia				1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667
6.2. +hotéis															
B|6.2.A – Estabelecimento turístico no Hospital Real				773.000	1.546.000	1.546.000									
6.5. Conhece Coimbra															
B|6.5.A – Conhecer a Baixa	40.000	40.000	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
INVESTIMENTO ANUAL	6.301.158	6.811.858	7.648.421	9.656.338	9.945.588	11.272.638	10.237.138	9.158.804	8.311.404	8.208.404	7.719.925	7.689.425	7.162.967	7.040.967	7.040.967
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	20.761.438			30.874.563			27.707.346			23.617.754			21.244.900		

Valores em milhares de euros

Considerando separadamente as ações desenvolvidas pelos privados, no valor de 110.219 milhares de euros, a repartição trienal estimada do investimento é a seguinte:

- Triénio 1 – 16.847 milhares de euros (13,6% do investimento total);
- Triénio 2 – 27.087 milhares de euros (21,8% do investimento total);
- Triénio 3 – 24.918 milhares de euros (20,1% do investimento total);
- Triénio 4 – 21.611 milhares de euros (17,4% do investimento total);
- Triénio 5 – 19.756 milhares de euros (15,9% do investimento total);

Quadro 6| Planeamento financeiro, por triénio, do investimento privado

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.1. Baixa de Coimbra – comércio de rua															
B|1.1.A – Central logística da Baixa Comercial			108.000	108.000	108.000	324.000	756.000	756.000							
B|1.1.C – Gestão da Baixa Comercial	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
1.2. Coimbra com +vida															
B|1.2.A – Parque edificado da Baixa	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500	4.537.500
B|1.2.B – Âncoras funcionais da Baixa	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813	473.813			
2.1. Eixo Central de Coimbra															
B|2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço nascente	108.750	217.500	217.500												
4.2. Praça do Comércio															
B|4.2.B – Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio					302.400	1.360.800	1.360.800								
4.3. Terreiro da Erva															
B|4.3.B – Fábrica de cerâmica			227.500	227.500											
5.1. Coimbra, Património Ativo															
B|5.1.A - Mosteiro e Igreja de Santa Cruz	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200	161.200
B|5.1.B – Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa								433.667	433.667	433.667					
5.2. Polo 0 - Rua da Sofia															
B|5.2.A – +Universidade na Sofia				1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667	1.736.667
6.2. +hotéis															
B|6.2.A – Estabelecimento turístico no Hospital Real				695.700	1.391.400	1.391.400									
INVESTIMENTO ANUAL	5.431.263	5.540.013	5.875.513	8.090.379	8.860.979	10.135.379	9.175.979	8.248.846	7.492.846	7.492.846	7.059.179	7.059.179	6.585.367	6.585.367	6.585.367
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	16.846.788			27.086.738			24.917.671			21.611.204			19.756.100		

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2012

Considerando separadamente as ações desenvolvidas pelo setor público, no valor de 13.988 milhares de euros, a repartição trienal estimada do investimento é a seguinte:

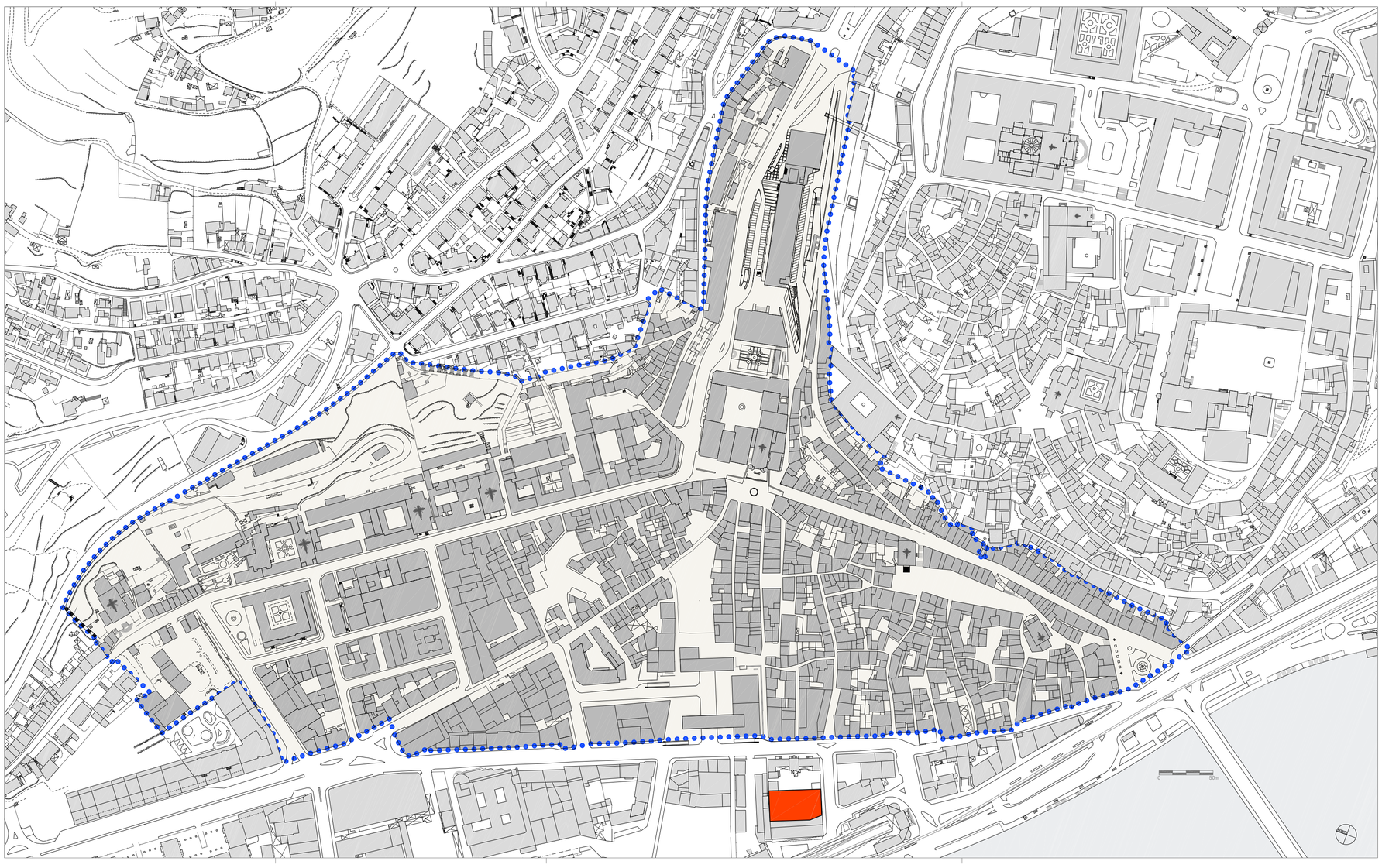
- Triénio 1 – 3.915 milhares de euros (3,2% do investimento total);
- Triénio 2 – 3.788 milhares de euros (3,0% do investimento total);
- Triénio 3 – 2.790 milhares de euros (2,2% do investimento total).
- Triénio 4 – 2.006 milhares de euros (1,6% do investimento total);
- Triénio 5 – 1.489 milhares de euros (1,2% do investimento total).

Quadro 7 | Planeamento financeiro, por triénio, do investimento público

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.1. Baixa de Coimbra – comércio de rua															
B | 1.1.A – Central logística da Baixa Comercial			12.000	12.000	12.000	36.000	84.000	84.000							
B | 1.1.C – Gestão da Baixa Comercial	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667
1.2. Coimbra com +vida															
B | 1.2.A – Parque edificado da Baixa	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167	219.167
B | 1.2.B – Âncoras funcionais da Baixa	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646	52.646			
2.1. Eixo Central de Coimbra															
B | 2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço nascente	248.750	497.500	497.500												
B | 2.1.B – Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes				97.250	97.250	194.500	194.500	194.500	194.500						
2.2. Da Alta à Baixa															
B | 2.2.A – Percurso: Porta da Almedina | Largo das Ameias	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500										
2.4. +mobilidade															
B | 2.4.A – Plano de Mobilidade da Baixa | Rio	1.500	24.000	3.000	1.500											
B | 2.4.B – Sistema de partilha de bicicletas e automóveis [Bike + Car Sharing]	7.400	29.600	29.600	29.600	29.600	7.400	7.400	7.400							
3.2. Cerca Verde															
B | 3.2.A – Encosta da Sofia							30.500	30.500	30.500	122.000	152.500	122.000	122.000		
3.3. Mira Mondego															
B | 3.3.A – Sistema de vistas	25.000	25.000													
3.4. Novos Logradouros															
B | 3.4.A – Interior dos quarteirões da Baixa			85.313	85.313	85.313	85.313	85.313	85.313	85.313	85.313					
4.2. Praça do Comércio															
B | 4.2.A – Espaço público da Praça do Comércio			35.000	157.500	157.500										
B | 4.2.B – Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio					33.600	151.200	151.200								
4.3. Terreiro da Erva															
B | 4.3.A – Espaço público do Terreiro da Erva		103.500	465.750	465.750											
4.5. +espaço público															
B | 4.5.A – Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa | Rio	25.000	25.000													
B | 4.5.B – Largos e Praças da Baixa	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433	20.433
B | 4.5.C – Rua para todos	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333	194.333
B | 4.5.D – Wi-Fi para todos		5.000	5.000	5.000											
5.1. Coimbra, Património Ativo															
B | 5.1.C – instalação de Centro de Interpretação e de polo museológico da Coimbra Judaica			120.000	120.000											
B | 5.1.D – Percurso urbano Judiaria Velha – Judiaria Nova	12.500	12.500													
6.2. +hotéis															
B | 6.2.A – Estabelecimento turístico no Hospital Real				77.300	154.600	154.600									
6.5. Conhece Coimbra															
B | 6.5.A – Conhecer a Baixa	40.000	40.000	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
INVESTIMENTO ANUAL	869.896	1.271.846	1.772.908	1.565.958	1.084.608	1.137.258	1.061.158	909.958	818.558	715.558	660.746	630.246	577.600	455.600	455.600

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2012



Ação B | 1.1.A
Central logística da Baixa Comercial

DESCRIÇÃO

Criação de uma central logística que sirva os estabelecimentos da Baixa Comercial, através da implementação de uma central de stocks e de um sistema de distribuição e gestão de mercadorias no interior da Baixa, com a finalidade de:

- Libertar espaço nos edifícios atualmente ocupado por zonas de armazenagem, com o objetivo de valorizar a utilização funcional do edificado e o património imobiliário, e ainda incrementar os níveis de segurança, reduzindo a carga térmica atualmente presente no conjunto edificado da Baixa. Esta estratégia será traduzida, a prazo, na fixação/ atração de novos habitantes e num acréscimo de clientes de proximidade para esta zona;
- Melhorar a capacidade de gestão de stocks dos estabelecimentos comerciais da Baixa;
- Contribuir para um melhor ordenamento das cargas e descargas em toda a área da Baixa.

A central logística deverá ficar localizada numa zona próxima da área comercial, com possibilidade de expansão futura [se necessário], e deverá ter acessos que permitam o abastecimento por veículos de carga de pequeno e médio porte. A operação de descarga deverá ser efetuada no interior da central. A distribuição das mercadorias pelos estabelecimentos comerciais deverá ser efetuada por veículos de pequena dimensão, preferencialmente com baixas emissões de CO_2.

A área de armazenagem deve ser compatível com as necessidades atuais dos estabelecimentos existentes, deverá ser determinada/ atribuída em função da área que cada estabelecimento hoje atribui a essa função, e deverá considerar a possível evolução da estrutura comercial da zona - número de estabelecimentos associados e a tipologia de armazenagem (tipo de produtos).

O projeto de arquitetura da central logística deverá ser devidamente enquadrado na morfologia urbana e tipologia do edificado da envolvente, devendo incorporar outras funções complementares - designadamente comércio, serviços e estacionamento.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.B, B|1.1.C, B|4.2.B, B|5.2.B e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

4.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 2.400.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

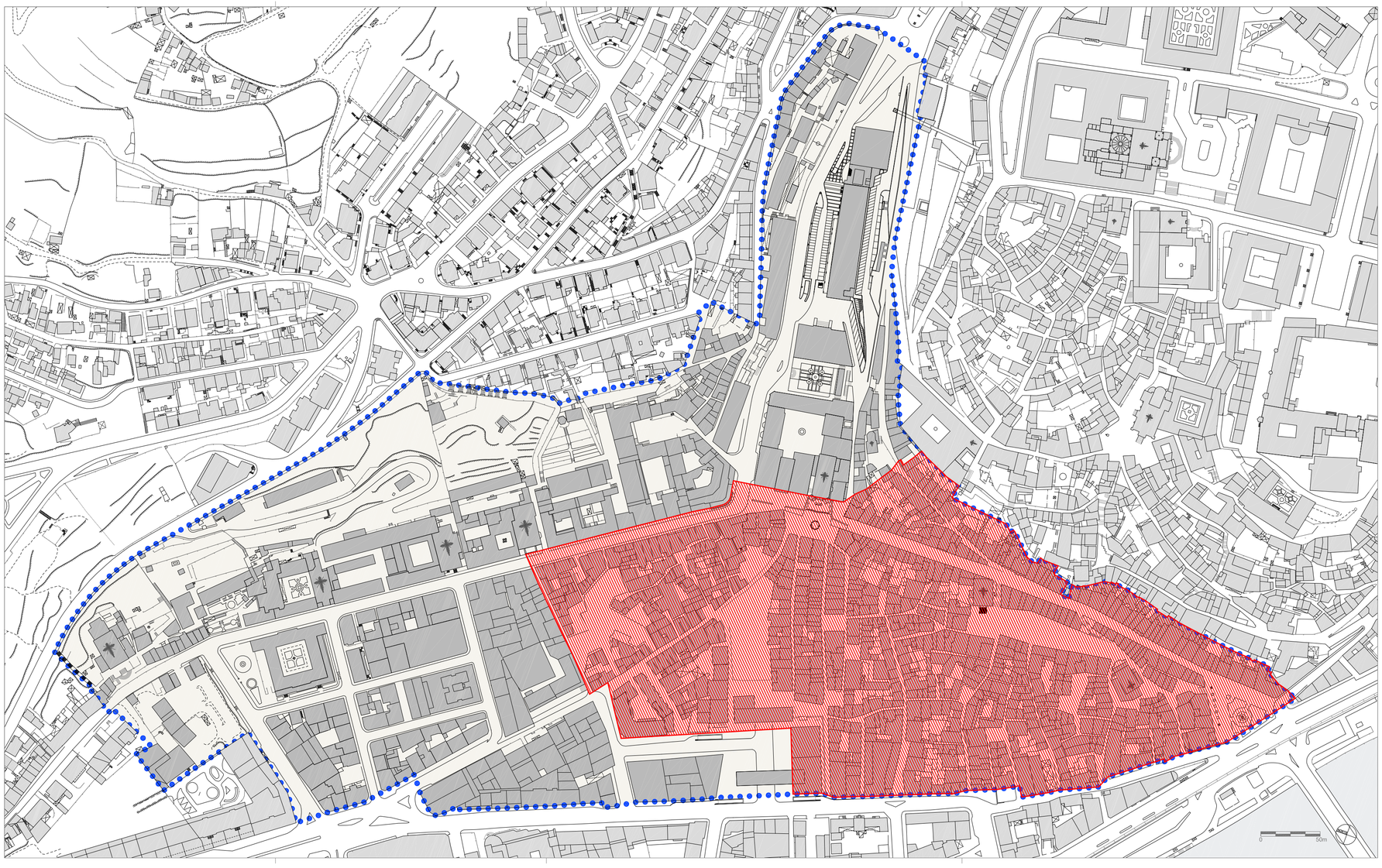
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

APBC, ACIC, SRU, CMC, privados

LEGENDA

- Central logística

PARQUEXPO



Ação B | 1.1.B
Estabelecimentos comerciais da Baixa Comercial

DESCRIÇÃO

A ação respeita à modernização do aparelho comercial da Baixa Comercial de Coimbra através da intervenção nas empresas e estabelecimentos comerciais. Pretende-se proceder à atualização dos estabelecimentos comerciais, em termos físicos, de conceito, design e gestão empresarial, em condições concorrenciais vantajosas relativamente ao comércio instalado nas novas grandes superfícies.

Trata-se essencialmente de negociar linhas de crédito bonificado para a modernização dos estabelecimentos, chanceladas através de programa específico desenvolvido pela Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC) ou pela Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra (APBC). Esta modernização tem como principais finalidades a reabilitação física do edificado; a dinamização da reabilitação do comércio; o fomento da gestão de proximidade com o comerciante; o reequipamento e estética dos estabelecimentos; a gestão das empresas comerciais e a formação profissional.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.A, B|1.1.C e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

APBC, ACIC, SRU, CMC, entidades financeiras e de investimento interessadas

LEGENDA

- Zona de intervenção

PARQUEXPO

Ação B | 1.1.C
Gestão da Baixa Comercial

DESCRIÇÃO

Melhoria da gestão da área comercial da Baixa de Coimbra, com o objetivo de possibilitar a transformação da área mais comercial da Baixa num espaço com caraterísticas diferenciadas em relação às grandes superfícies comerciais, com grande capacidade de atração, fomentando desta forma a competitividade comercial da Baixa e possibilitando a diversificação da atratividade comercial e cultural da cidade de Coimbra. Esta área comercial deve apostar na oferta diferenciada de produtos/serviços e horários de atendimento. Importa ainda dar importância às características singulares dos estabelecimentos comerciais existentes, mas também proceder à sua modernização, reforçando desta forma a capacidade de atrair novas âncoras comerciais. Tal implica a melhoria das condições de aprazibilidade do centro, a melhoria de estacionamento, de segurança e de uso do espaço comercial na sua generalidade, a modernização do aparelho comercial, mediante plano específico de urbanismo comercial, melhoria da iluminação, do espaço público e do mobiliário urbano.

A gestão da Baixa Comercial será assegurada Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC) ou pela Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra (APBC).

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.A e B|1.1.B.

INDICADORES
FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

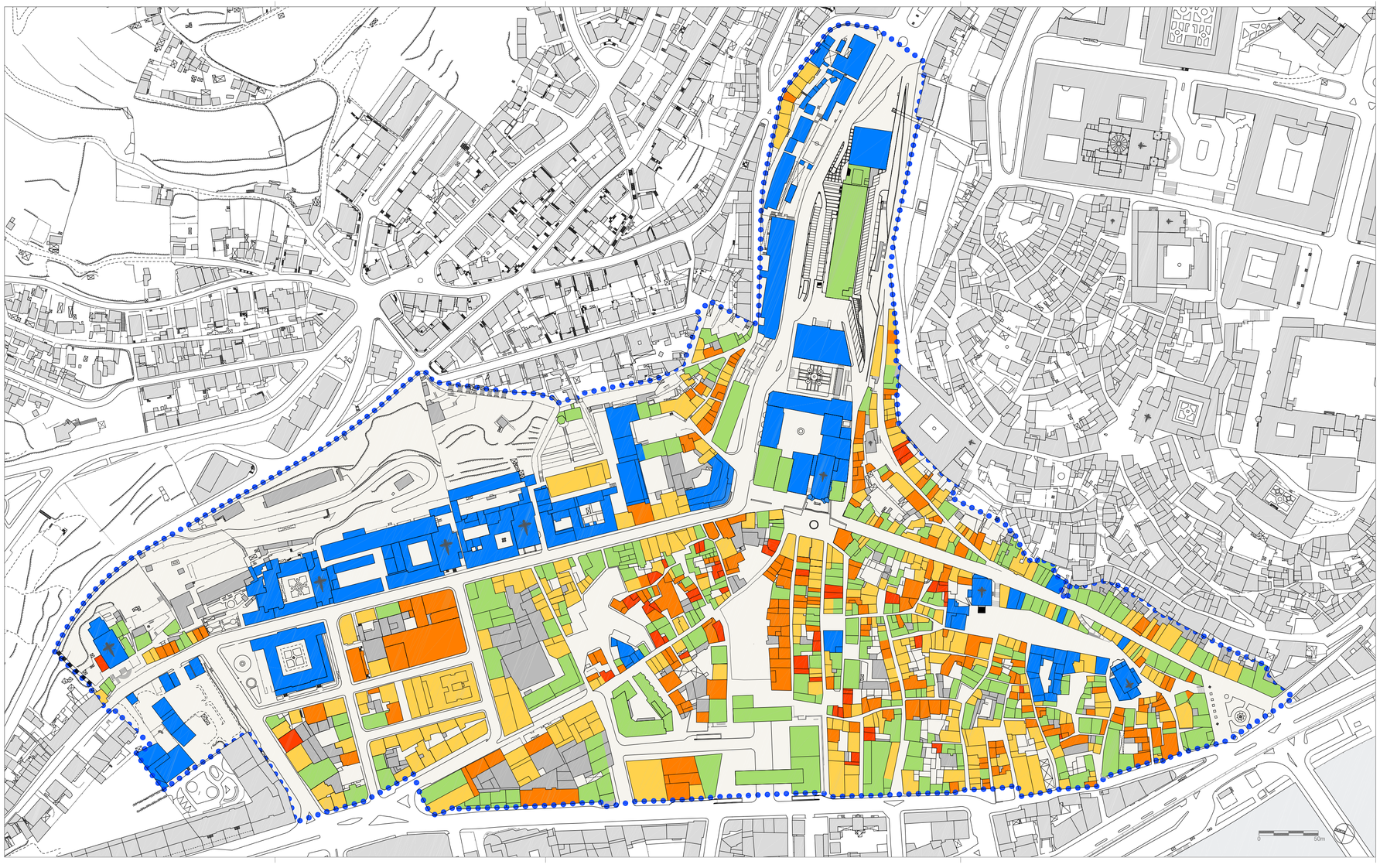
€ 2.500.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

APBC, ACIC, SRU, CMC, Junta de Freguesia de São Bartolomeu



Ação B | 1.2.A
Parque edificado da Baixa

DESCRIÇÃO

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da Área de Reabilitação Urbana, em função do estado de conservação de cada uma das edificações.

São considerados 3 níveis diferentes de intervenção:

- Intervenção ligeira: Pintura das fachadas, pequenos arranjos nas coberturas;
- Intervenção média: Intervenções nas coberturas, substituição de redes, 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 proprietários, embora possam contar com o apoio da entidade gestora da operação, a Sociedade de Reabilitação Urbana de Coimbra.

Espera-se que as intervenções tenham lugar ao longo do período de vigência da área de Reabilitação Urbana, até 2027.

Esta ação não integra as intervenções no edificado que está sujeito a ações próprias, que serão detalhadas autonomamente.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.B, B|1.3.A, B|3.4.A, B|4.2.A, B|5.1.C, B|5.5.A e 6.2.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área de intervenção: 206.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 71.350.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

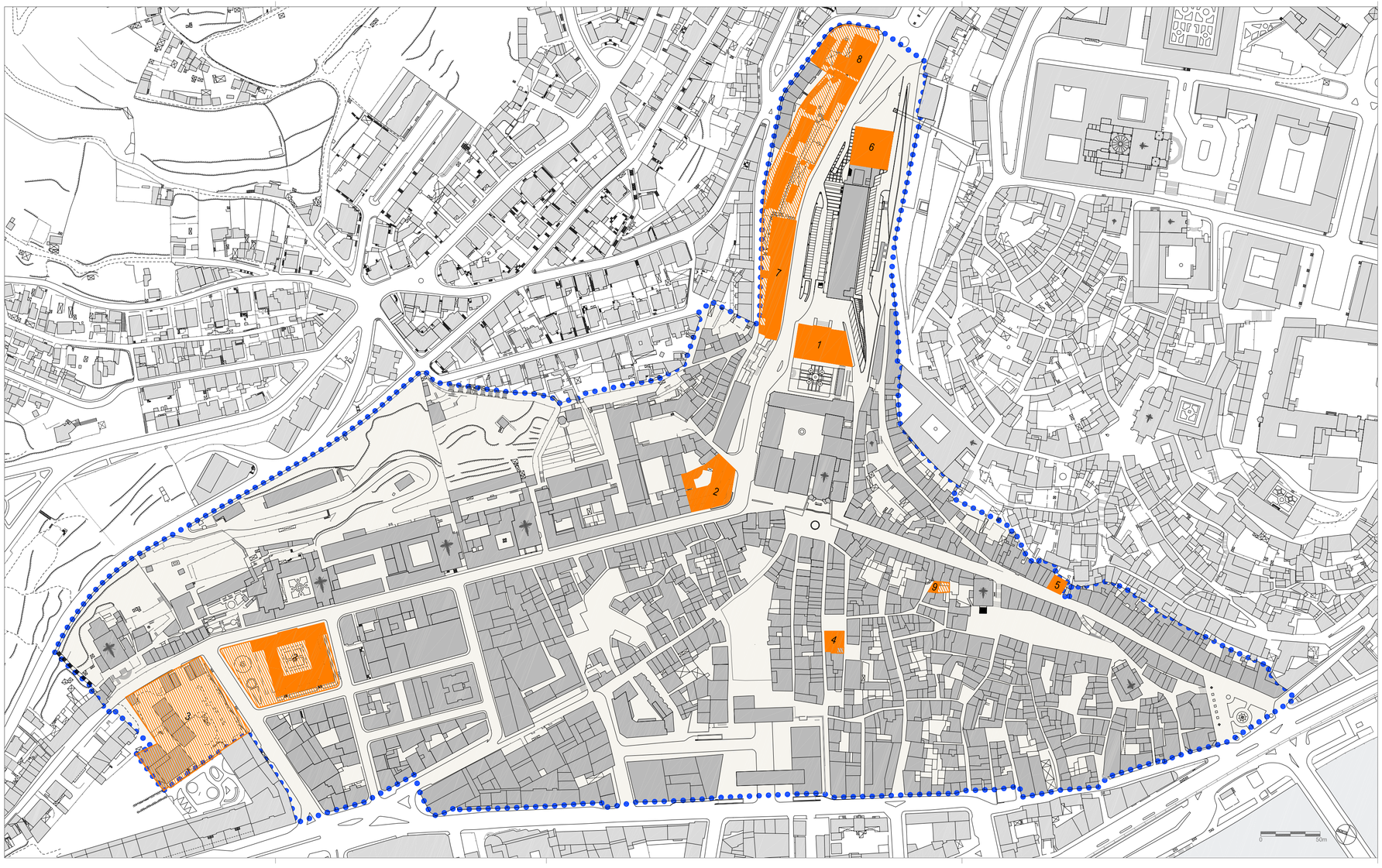
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, SRU, privados, proprietários e inquilinos.

LEGENDA

- Intervenção ligeira | 133.000m2
- Intervenção média | 65.000m2
- Intervenção profunda | 8.000m2
- Sem intervenção
- Intervenções programadas noutras ações
- Sem informação disponível

PARQUEXPO



Ação B | 1.2.B
Âncoras funcionais da Baixa

DESCRIÇÃO

Nesta ação estão incluídos conjuntos edificados ou edifícios isolados, cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, ou o reforço dos usos existentes, que permitem introduzir funções urbanas relevantes para a afirmação desta área da cidade.

Como exemplos de edifícios potencialmente integrados nesta ação, sugerem-se os seguintes:

1. Antigo edifício dos Correios: promoção de novo uso relacionado com a cultura e lazer;
2. Edifício da Caixa Geral de Depósitos, na Rua da Sofia: proposta para acomodar um núcleo da Culturgest, que complementará a atividade bancária já presente no edifício;
3. Tribunal (Rua da Sofia): expansão do tribunal, por via da construção de instalações complementares no terreno adjacente, permitindo assim concentrar as atividades judiciárias neste importante núcleo da cidade;
4. Edifício do Largo do Poço: dinamização e expansão das atividades socioculturais já presentes neste edifício;
5. Edifício da Rua Ferreira Borges (propriedade do Millenium BCP): dinamização de nova utilização relacionada com serviços, saúde e assistência ou cultura e lazer.
6. Piso superior da zona nascente do mercado: dinamização de espaço dedicado à restauração, focado no mercado do peixe;
7. Escola Secundária Jaime Cortesão: manutenção das atividades letivas;
8. Manutenção Militar: proposta para acomodar um equipamento público, desiganadamente um polo da Policia de Segurança Pública;
9. Edifício junto à Igreja de Santiago: construção de albergaria para os peregrinos do Caminho de Santiago.

O seguinte conjunto de ações, que visa reforçar os usos existentes ou dinamizar novas funções para os edifícios identificados, tem como objetivo principal a dinamização e reforço da atratividade económica e cultural da Baixa de Coimbra.

- Abertura de eixo central, tratado autonomamente na ação B|2.1.A;
- Praça do Comércio, tratado autonomamente nas ações B|4.2.A e B|4.2.B;
- Terreiro da Erva, tratado autonomamente nas ações B|4.3.A e B|4.3.B;
- Polo 0 - Rua da Sofia, tratado autonomamente nas ações B|5.2.A e B|5.2.B.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.A, B|2.1.A, B|2.1.B, B|4.2.A, B|4.2.B, B|4.3.A, B|4.3.B, B|5.2.A, B|5.2.B e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área edificada: 15.650 m2, Área descoberta: 12.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 6.317.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, privados, entidades públicas

LEGENDA

- Âncoras funcionais | intervenção no edificado
- Âncoras funcionais | intervenção nas áreas descobertas

PARQUEXPO

Ação B | 1.3.A
Residências temporárias

DESCRIÇÃO

Dinamização da utilização de parte do edificado devoluto, ou com estrutura arquitetónica capaz de acomodar este programa funcional, para a promoção da instalação de residências para arrendamento por períodos reduzidos, a qual se traduzirá, no território, pela implementação de uma rede de unidades de habitação, de diferentes segmentos e tipologias, para diferentes tipos de utilizadores. Como exemplos deste tipo de habitação estão os condomínios de apartamentos equipados, os hostels e as residências para estudantes. A dinamização comercial deste segmento de habitação poderá ser suportada pela criação de um programa de incentivos/apoios para a constituição destes equipamentos, e pressupõe que a valorização funcional tenha em consideração sua gestão em rede, porventura através de um portal (site) comum para reserva dos espaços, pela partilha de serviços (limpeza, cozinhas, lavandarias, etc.) e pela eventual modernização dos mobiliários, iluminação, têxteis e utensílios dos equipamentos existentes. A reabilitação e valorização do parque edificado integrado neste segmento habitacional serão executadas em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 3 níveis de intervenção:

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional de equipamentos já existentes;
- Intervenção ligeira e valorização funcional: pintura das fachadas, pequenos arranjos nas coberturas e investimento na valorização funcional;
- Intervenção média e valorização funcional: intervenções nas coberturas, substituição de redes, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, e investimento na valorização funcional;
- Intervenção profunda e valorização funcional: Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção, e investimento na componente funcional.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B | 1.2.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

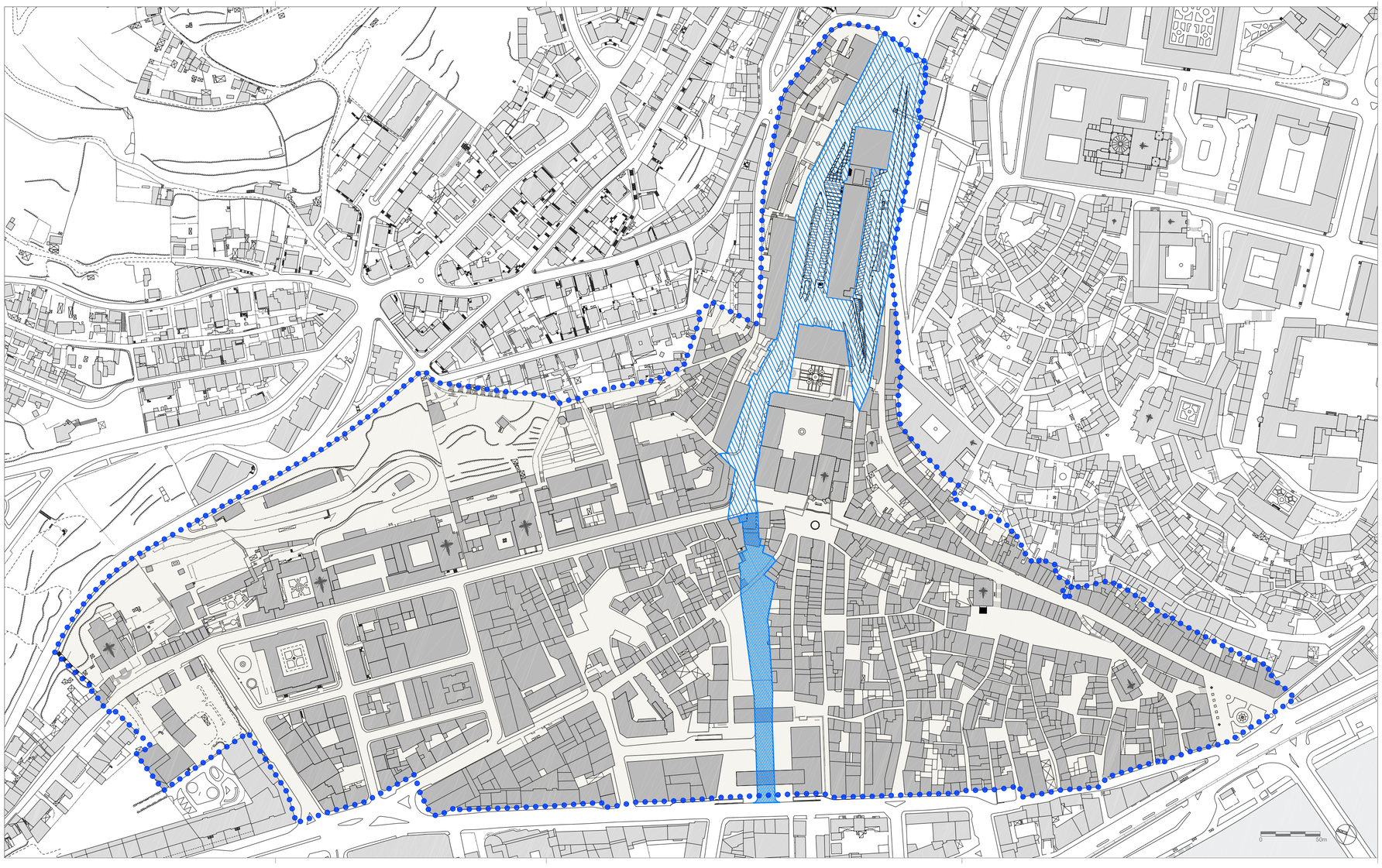
n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, AAC, Universidade de Coimbra, privados



Ação B | 2.1.A
Rua Central de Coimbra - troço nascente

DESCRIÇÃO

Abertura de uma nova via integrada no eixo central da cidade, ligando (prolongando) a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, através do espaço canal produzido no âmbito das obras para instalação da linha de metro, e estabelecendo uma ligação direta entre a zona da Câmara Municipal e a Av. Fernão de Magalhães. Esta ação visa criar as condições para a concretização, a curto prazo, dos trabalhos necessários para a abertura deste eixo, incluindo as obras, de enquadramento, no edificado adjacente a esta via.

Quatro objetivos mais importantes presidem à necessidade de concretização deste projeto:

- O estabelecimento, há muito ansiado pela população de Coimbra, de uma ligação direta entre o centro da cidade e a zona do rio, possibilitando uma transformação no tecido urbano do centro da cidade e a qualificação do espaço na sua generalidade;
- O completamento do interior da malha urbana da Baixa de Coimbra, resultante das desconstruções necessárias para a implantação da infraestrutura destinada ao metropolitano;
- O incremento da ligação e acessibilidades na Baixa e na área oriental da cidade ao rio;
- O desanuviamento do tráfego atualmente existente na Rua da Sofia, possibilitando soluções de utilização e qualidade urbanística de acordo com a sua importância e posicionamento na cidade.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.B, B|2.1.B, B|2.4.A, B|2.5.A, B|4.5.A, B|4.5.C e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área total: 4.350 m2, Área de enquadramento: 10.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 1.787.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

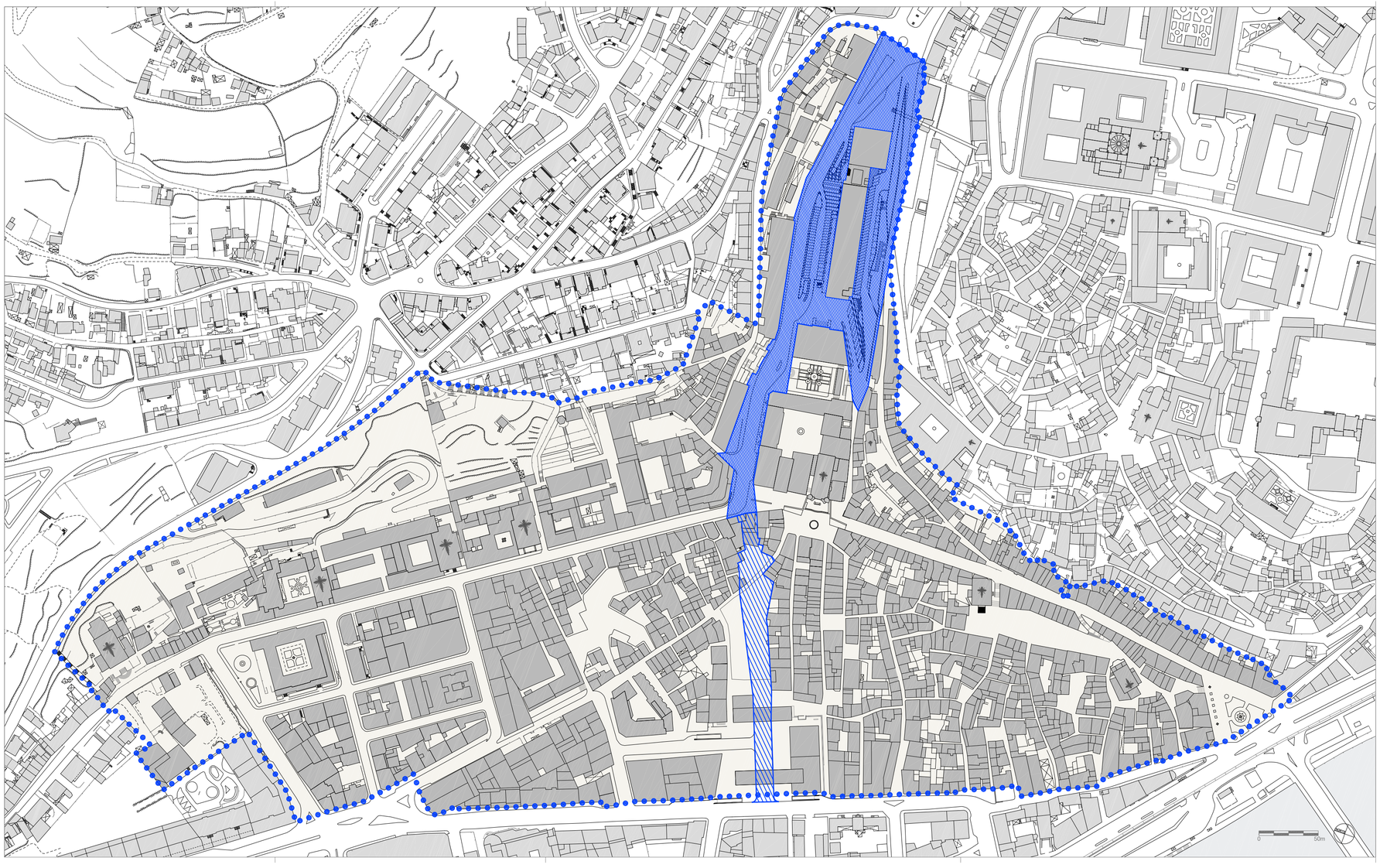
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, REFER, Metro Mondego

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 2.1.B
Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes

DESCRIÇÃO

Preparação integrada da área para possibilitar o novo acesso franco à Rua da Sofia através da criação de um novo eixo de atravessamento oeste - este da Baixa de Coimbra, aproveitando a abertura, proporcionada pela instalação da infraestrutura do Metro Mondego, de acesso direto entre a Rua da Sofia e a Av. Fernão de Magalhães, na zona do Bota Abaixo, implicando a reformatação do acesso oriental a esse ponto através da Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes.

Esta intervenção implicará o redesenho do perfil transversal da artéria e uma diferente inserção dos espaços envolventes da rua: parque de estacionamento; jardim da Manga, escadas de Montarroio e inserção dos edifícios da Polícia, dos Correios, e da Escola Secundária Jaime Cortesão.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.B, B|2.1.A, B|2.4.A, B|2.5.A, B|4.5.A, B|4.5.C e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área total: 19.450 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 972.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

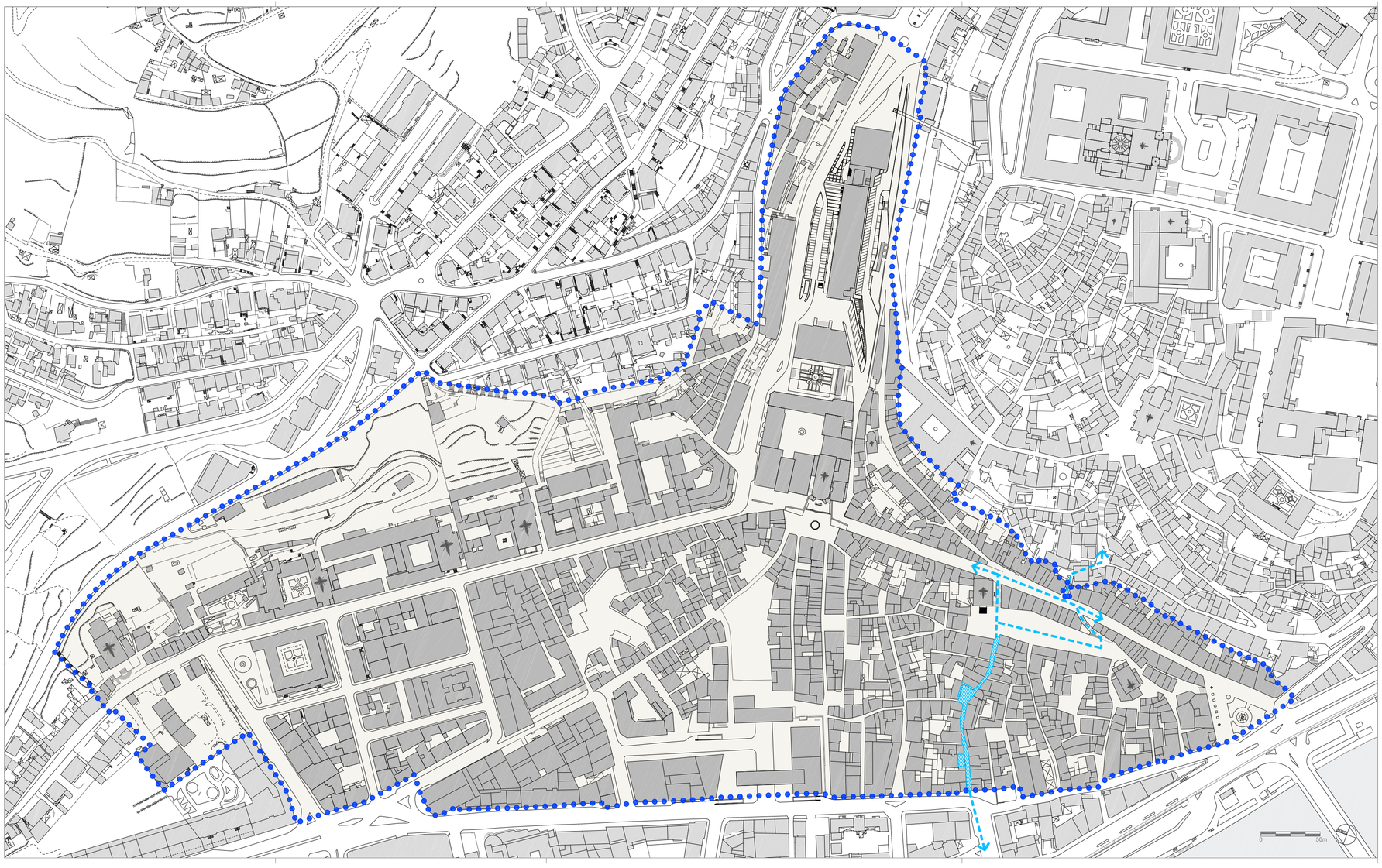
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 2.2.A
Percurso: Porta da Almedina | Largo das Ameias

DESCRIÇÃO

No quadro do relacionamento pedonal entre a Alta e a Baixa da cidade, será fundamental acrescer as alternativas de utilização pedonal a partir das Portas da Almedina em direção à Estação Nova - Coimbra A, que passará, segundo esta proposta, a constituir um importante ponto de confluência dos visitantes e dos residentes. O reforço da ligação entre a Alta e a Baixa será possível através da afirmação de um percurso pedonal diferenciado, com a valorização do espaço público - pavimentos, iluminação pública, mobiliário urbano e sinalética. Tal valorização obriga a um projeto específico de tratamento do espaço público, de sinalização e reabilitação do edificado, no sentido da obtenção dos objetivos traçados.

Pese embora os recentes investimentos feitos no âmbito do URBCOM/PROCOM nestas áreas, deverá ser feito o levantamento do estado das infraestruturas presentes no subsolo e proceder à renovação da iluminação e sinalética do espaço público.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|4.2.A, B|4.2.B, B|4.5.A, B|4.5.B, B|4.5.C, B|5.5.A, B|6.2.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área total: 650 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 32.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, APBC, entidades gestoras das infraestruturas urbanas

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO

Ação B | 2.4.A
Plano de Mobilidade da Baixa | Rio

DESCRIÇÃO

A proposta de mobilidade para a reabilitação da Baixa enquadra-se, na generalidade, no novo esquema de circulação proposto pela Câmara Municipal para Coimbra e tem, também, em consideração o traçado proposto para o metropolitano e para o transporte público urbano.

Neste contexto propõe-se a elaboração de um Plano de mobilidade para toda a zona Baixa do Centro Histórico (abrangendo as duas margens do rio), que proceda a uma análise integrada das condições de circulação e transporte no interior do centro da cidade e proponha novas soluções a incrementar a esta escala urbana de detalhe.

O plano de mobilidade deverá atender a questões como:

- novo esquema de circulação viária;
- articulação intermodal do transporte público;
- ordenamento das paragens dos transportes públicos;
- soluções inovadoras de mobilidade urbana;
- acessibilidade ao exterior.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.A, B|2.1.A, B|2.1.B, B|2.4.B, B|2.5.A, B|3.2.A, B|4.5.A, B|4.5.C e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

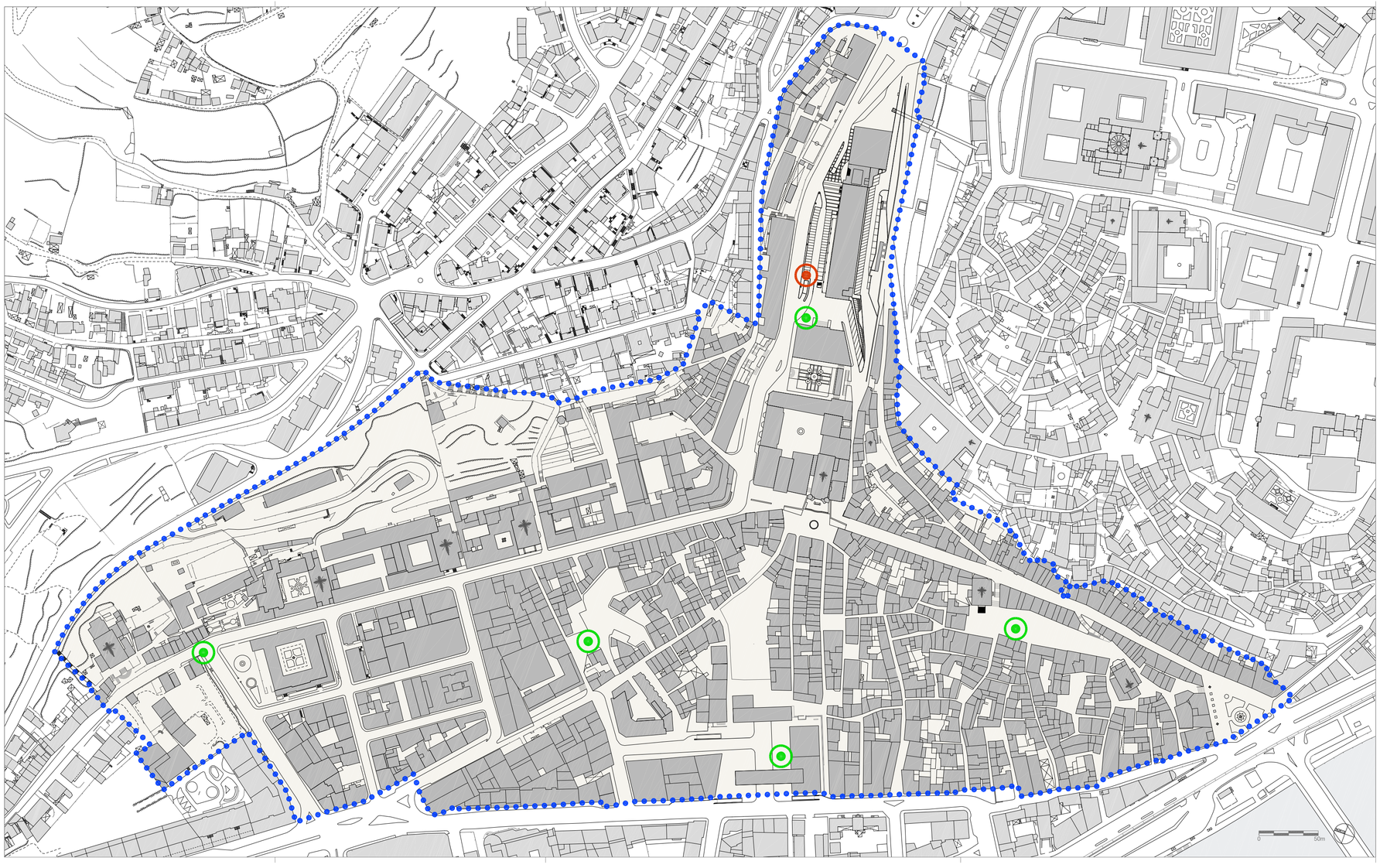
€ 30.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, SMTUC



Ação B | 2.4.B
Sistema de partilha de bicicletas e automóveis (Bike + Car Sharing)

DESCRIÇÃO

Criação de uma rede alargada de partilha de bicicletas, à imagem daquelas que se vão implantando um pouco por todas as cidades de média e grande dimensão, podendo ter o seu início experimental no Centro Histórico, particularmente nestas áreas da Baixa e Rio. A localização dos pontos de troca deverá ser indicada aquando da implementação do projeto, tendo em conta os respetivos estudos de viabilidade. No entanto, sugerem-se, na perspetiva deste estudo de reabilitação urbana, os seguintes pontos: i) junto ao mercado D. Pedro V; ii) junto ao Palácio da Justiça; iii) Terreiro da Erva; iv) Praça do Comércio.

As soluções de car-sharing deverão ser implementadas tendo em conta um prazo temporal mais alargado e uma área territorial de abrangência mais vasta que a do Centro Histórico. Constitui, no entanto, um projeto inevitável em cidades médias como Coimbra no médio longo prazo. Neste contexto, a Baixa deverá ter pelo menos um ponto de troca, com localização sugerida junto ao parque de estacionamento do Mercado D. Pedro V.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.4.A e B|4.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 148.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

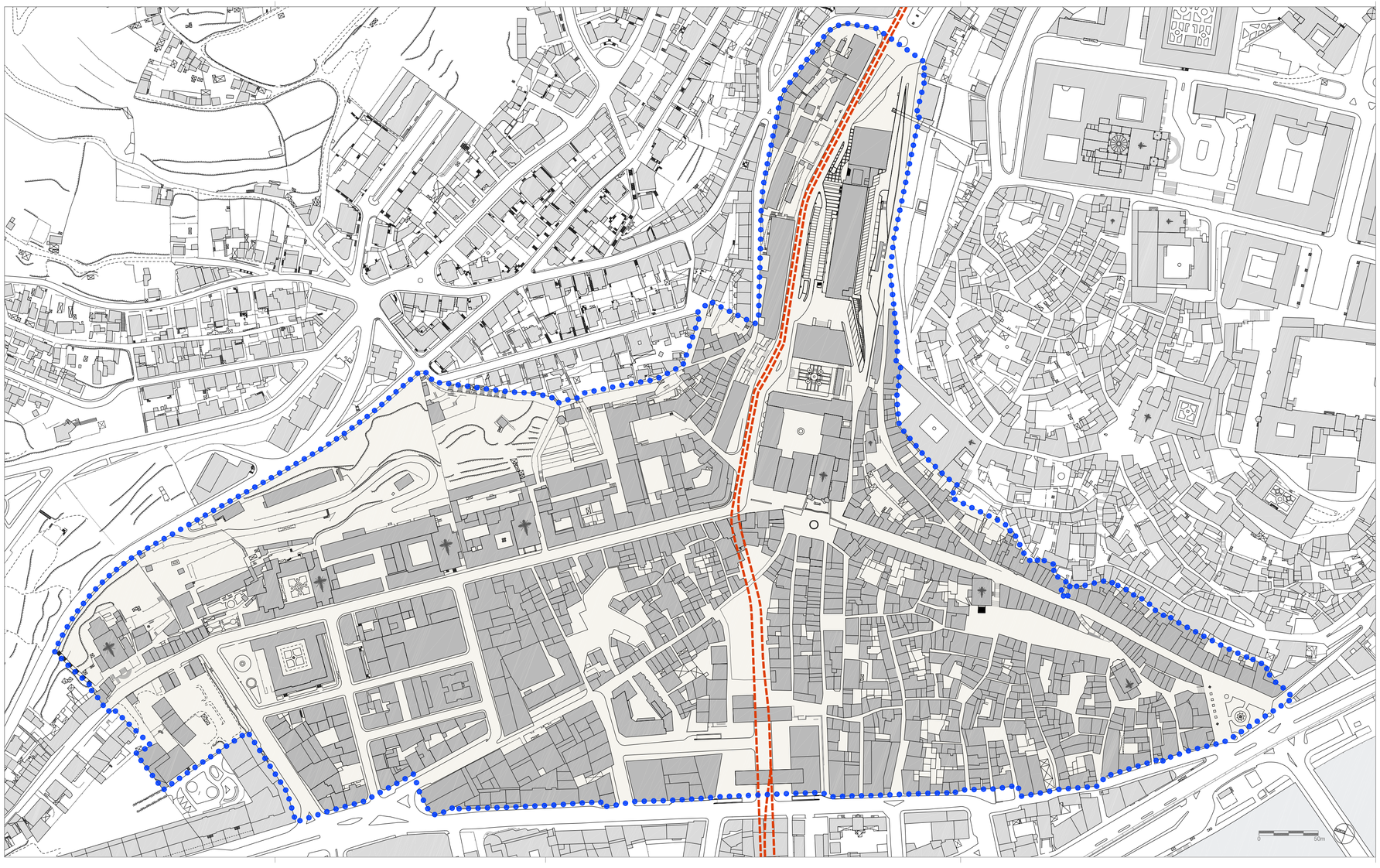
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, SMTUC, SRU, privados

LEGENDA

- Pontos de Bike sharing
- Parques de Car sharing

PARQUEXPO



Ação B | 2.5.A
Transporte ligeiro de grande capacidade

DESCRIÇÃO

A cidade de Coimbra está empenhada no desenvolvimento de um sistema de transporte ligeiro de grande capacidade, estando a empresa Metro Mondego encarregada de implementar e desenvolver um sistema de tram-train nos municípios de Coimbra, Lousã e Miranda do Corvo, garantindo um modo de transporte ecológico, moderno, confortável e seguro, com uma adequada oferta de serviços para promover a mobilidade da população no contexto da área metropolitana de Coimbra. Trata-se, evidentemente, de um projeto vital para concretizar a visão para o Centro Histórico da cidade e promover a sua reabilitação integrada.

Segundo a missão da Metro Mondego, o tram-train deverá integrar um processo de modernização e articulação dos sistemas de transporte, contribuindo para a melhoria das acessibilidades e do desenvolvimento económico e social, bem das condições de integração territorial e de planeamento e ordenamento urbano.

O Metro Mondego desenvolver-se-á em duas fases: a primeira corresponde à modernização da Linha da Lousã, a partir de Coimbra B, e a segunda à construção da Linha do Hospital, entre o Mondego, no Centro Histórico, e o novo hospital pediátrico. Na área da Baixa e Baixa-Rio processa-se a ligação das linhas, na estação de Aeminium/Loja do Cidadão, e englobará ainda as estações de Arnado, Portagem e Câmara.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.1.A, B|2.1.B, B|2.4.A e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

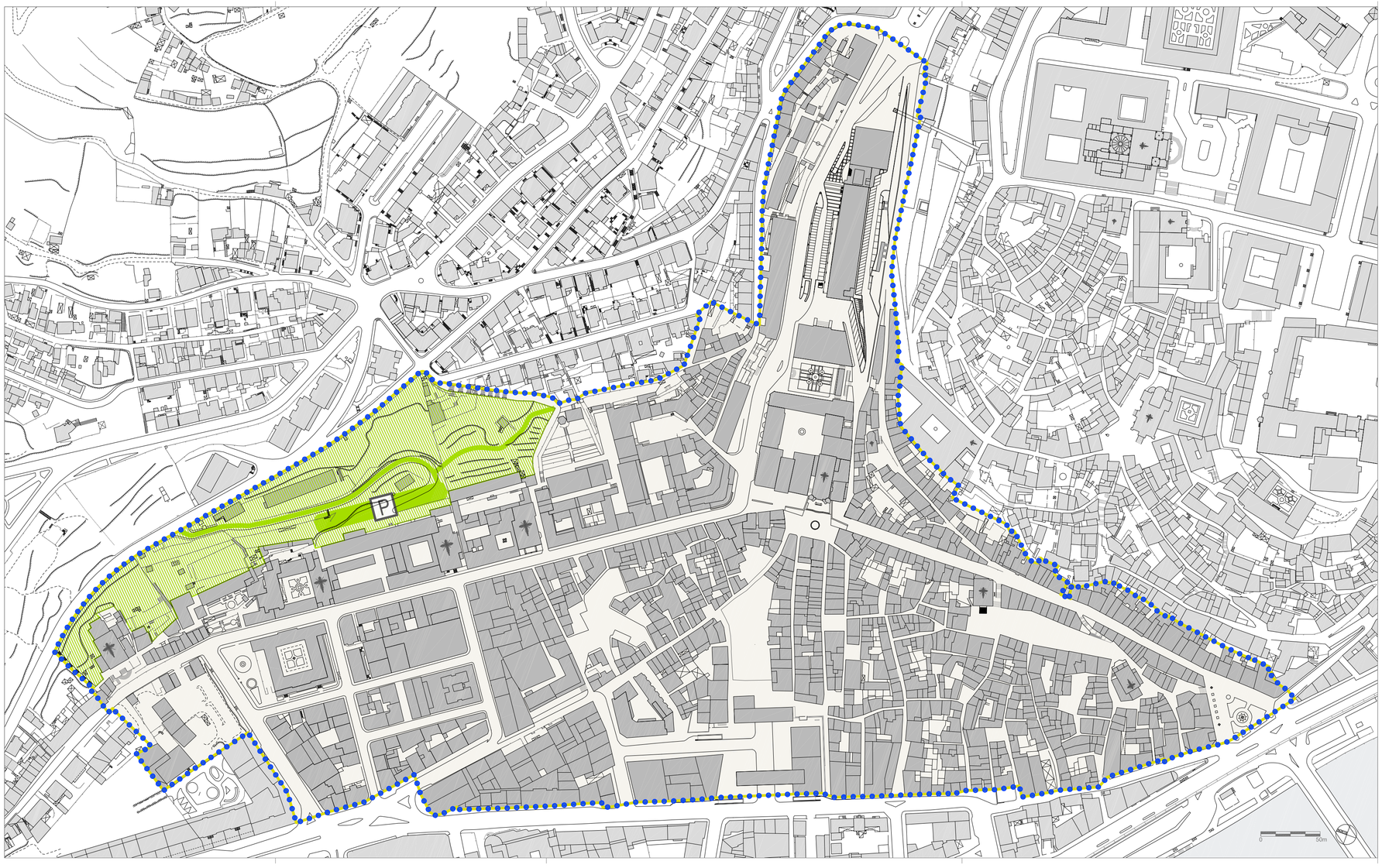
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

Metro Mondego, CMC, SRU

LEGENDA

- Linha do Metro

PARQUEXPO



Ação B | 3.2.A
Encosta da Sofia

DESCRIÇÃO

Trata-se da requalificação da encosta da Sofia para a criação duma grande área de estadia e lazer, de uso público, e enquadramento paisagístico da encosta, assim como a articulação entre as áreas propriedade dos antigos colégios ao nível dos seus espaços exteriores.

Nesta ação está prevista a criação de uma via de meia encosta que visa estabelecer a ligação entre a Rua de Aveiro e a Ladeira do Carmo, que consequentemente promova/facilite a ligação entre cota alta e cota baixa (Rua da Sofia), possibilite a criação de uma bolsa de estacionamento e consolide a edificabilidade já existente nesta encosta.

Pretende-se, também: a adequação do uso público à atividade de lazer e preservação do ambiente intimista deste espaço, o restauro das estruturas e muros de suporte, a implantação duma rede de percursos e abertura de novos acessos pedonais às Ruas de Aveiro e Infante D. Henrique, o restauro dos pavimentos e sistema de drenagem e colocação de mobiliário urbano (bancos, zonas de merendas e bebedouro), a instalação de sistema de iluminação pública e a requalificação da estrutura verde arbórea, arbustiva e herbácea.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.4.A, B|3.3.A, B|5.2.A, B|5.2.B e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área total: 30.500 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 610.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, Universidade de Coimbra

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO

Ação B | 3.3.A
Sistema de vistas

DESCRIÇÃO

Esta ação diz respeito à realização de um estudo que visa a identificação do sistema de vistas, a sua caracterização e a elaboração de propostas tendo em vista a salvaguarda do sistema de vistas ribeirinho, com o objetivo de garantir a qualidade cénica das panorâmicas (existentes) entre as colinas e o rio. O estudo abrangerá as encostas das margens esquerda e direita do Mondego e deverá antecipar uma proposta de intervenção urbanística para toda a zona urbana ribeirinha. O estudo dará origem a um regulamento que definirá condicionantes urbanísticas para a salvaguarda das panorâmicas, de modo a impedir a sua obstrução visual futura; preferencialmente a incorporar na revisão do PDM e no PU da cidade de Coimbra.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|3.2.A e B|5.5.A.

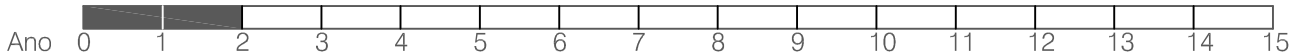
INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

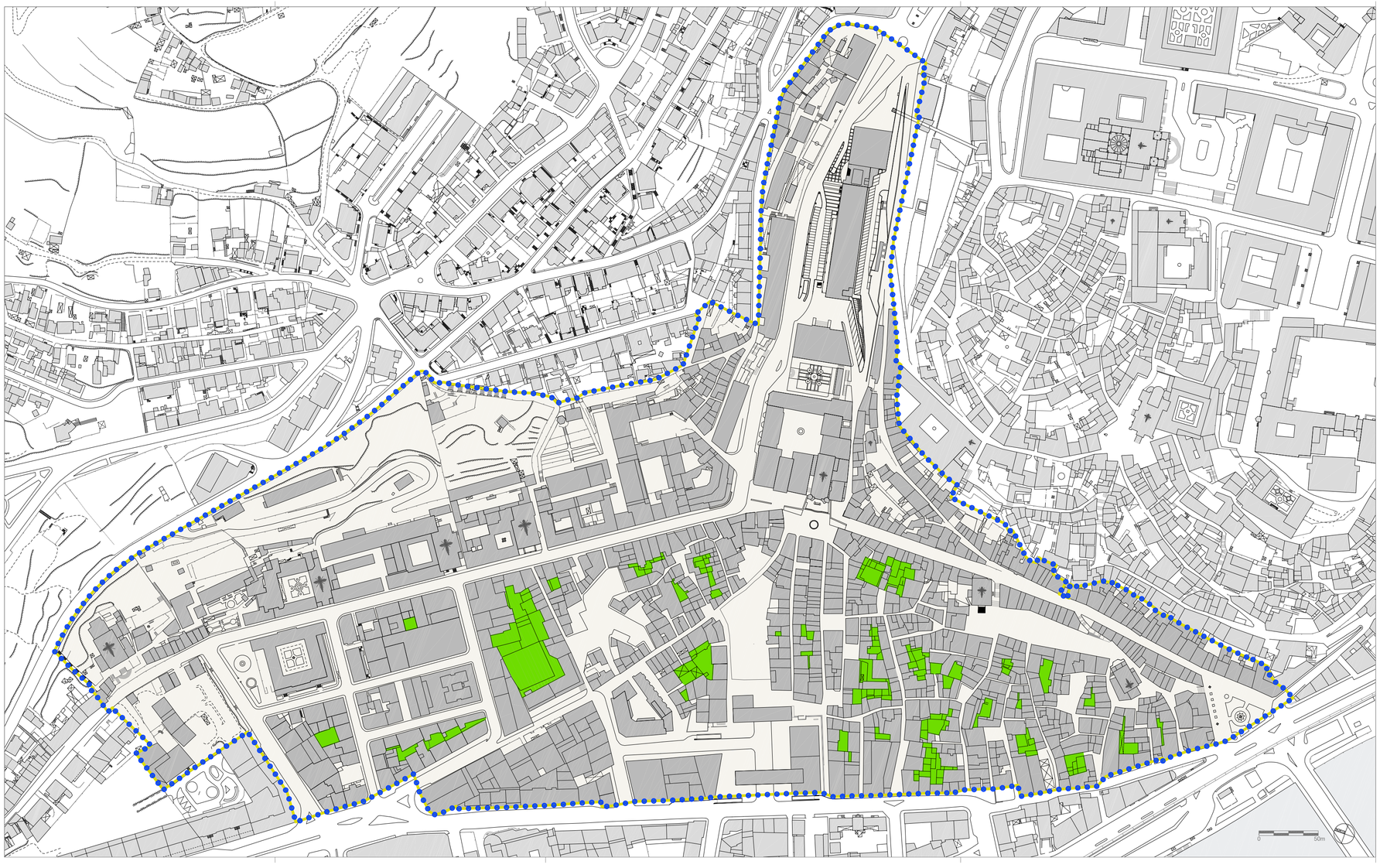
€ 50.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, SRU



Ação B | 3.4.A
Interior dos quarteirões da Baixa

DESCRIÇÃO

Esta ação tem como objetivo promover a utilização coletiva dos logradouros privados existentes no interior dos quarteirões. A Baixa da cidade de Coimbra é uma área que pelas suas caraterísticas urbana apresenta uma morfologia que liberta poucos espaços que possam ser atribuídos ao uso coletivo para recreio e lazer.

Como forma de aumentar as condições de salubridade das edificações existentes - concretizando a ventilação transversal dos conjuntos edificados - e a capacidade da Baixa para atrair novos residentes, considera-se que a utilização do interior dos quarteirões assinalados, através da supressão de muros e vedações e da demolição das estruturas e construções clandestinas neles existentes, é uma solução viável e que possibilitará ganhar espaço de uso comum para os residentes.

No interior dos quarteirões seriam então criadas e equipadas áreas de estadia e recreio. Podendo a utilização do interior dos quarteirões ser aberta à utilização pública - área privada de uso público -, será possível encarar esta ação como uma rede articulada que sirva a totalidade da Baixa e, nesse sentido, o equipamento a colocar deverá obedecer a um programa conjunto para toda a área de intervenção, de modo a, no seu todo, satisfazer as várias necessidades dos seus habitantes e dos utilizadores da Baixa Comercial: parques infantis, áreas de repouso, áreas de estadia para 3ª idade, etc. Sempre que possível deverão ser instaladas áreas verdes, com predomínio de elementos arbóreos, que permitam recuperar o índice de permeabilidade do solo, possibilitando assim criar condições de infiltração das águas pluviais e reduzir a probabilidade de ocorrência de cheias.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B | 1.2.A e B | 5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

9.750 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 682.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

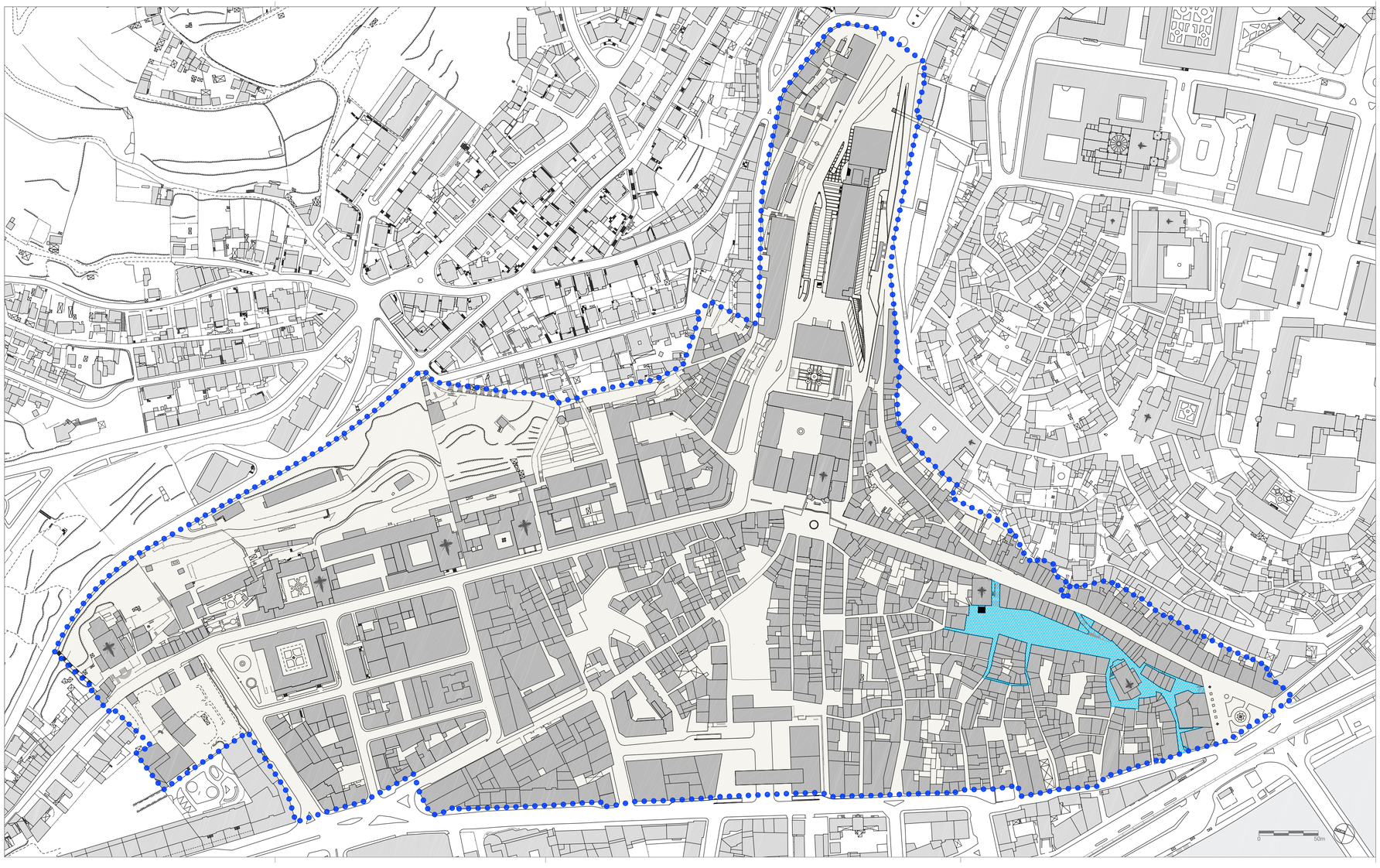
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, privados

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 4.2.A
Espaço público da Praça do Comércio

DESCRIÇÃO

Valorização e revitalização da Praça do Comércio através do ordenamento da sua ocupação espacial e melhoria das suas condições de acesso e acessibilidade:

- Definir regras para a organização da ocupação espacial da Praça: esplanadas, venda ambulante, zonas de estadia;
- Definição dos percursos de circulação e dos espaços de paragem para cargas e descargas para veículos no interior da Praça, salvaguardando o acesso de veículos prioritários e a possibilidade de tomada e largada de hóspedes do estabelecimento turístico proposto na ação B|6.2.A;
- Qualificação dos diversos elementos de mobiliário urbano presentes na Praça: mobiliário de esplanada, estruturas de ensombramento, bancos, papeleiras, iluminação pública, sinalética, estruturas de venda ambulante;
- Melhoria das condições de circulação e acessibilidade no interior da Praça, considerando a livre deslocação dos utilizadores com mobilidade condicionada.
- Melhoria das condições de circulação pedonal e valorização construtiva das duas escadarias que fazem a ligação entre a Rua Visconde da Luz e a Praça do Comércio.

A requalificação urbana deste emblemático espaço público da cidade de Coimbra deverá ter em consideração a obra realizada em 2001|2002, segundo o projeto "Repavimentação da Praça do comércio, incluindo remodelação das infraestruturas" de 1999|2000, e deverá ser levada a cabo em estreita articulação com a Sociedade de Gestão da Baixa Comercial, a Câmara Municipal de Coimbra e a "Coimbra Viva" SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.A, B|1.2.B, B|2.2.A, B|4.2.B, B|4.5.A, B|4.5.B, B|4.5.D, B|5.1.B, B|5.5.A, B|6.2.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área total: 5.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 350.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

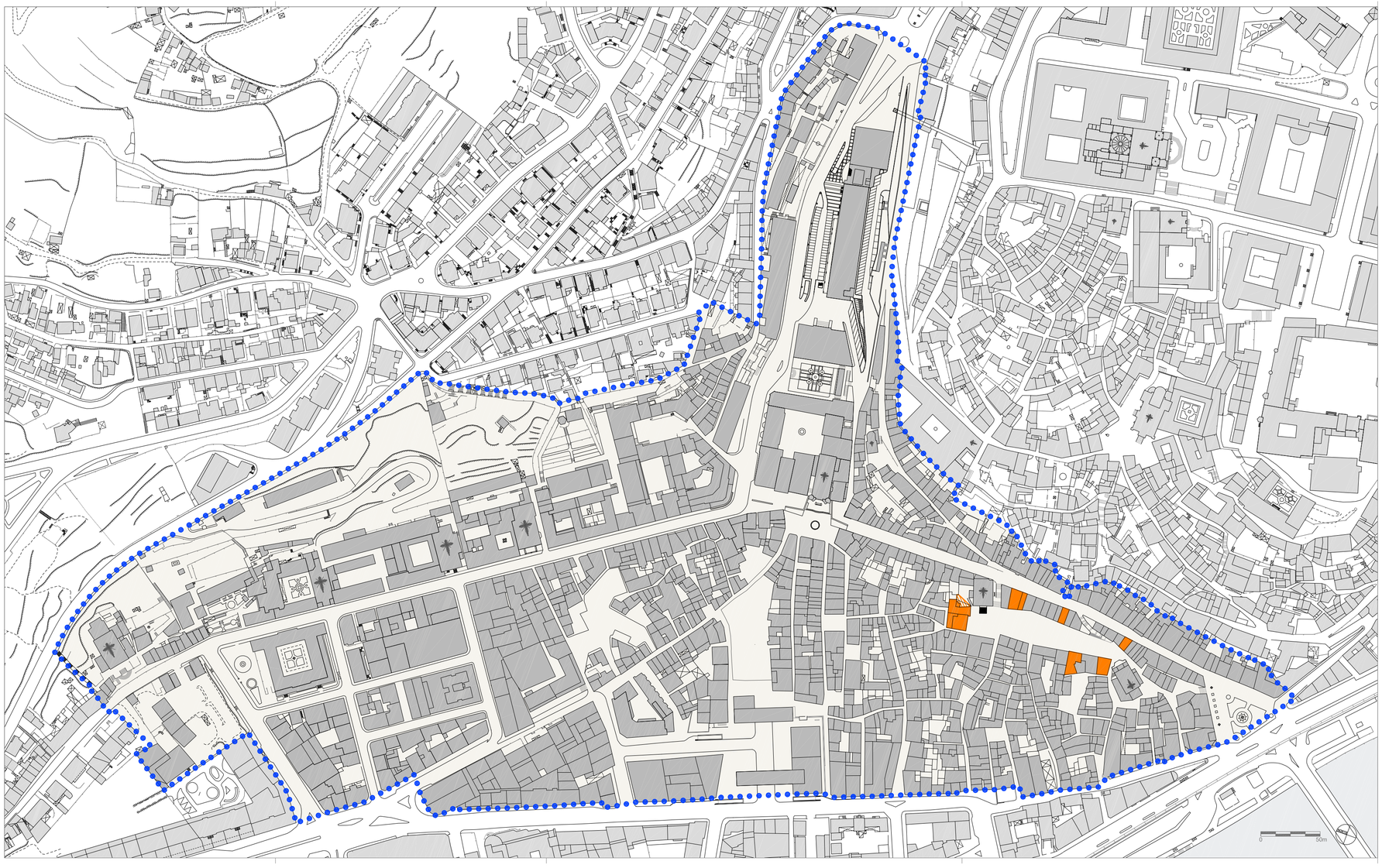
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, APBC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 4.2.B
Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio

DESCRIÇÃO

Trata-se de proceder à reconversão de alguns edifícios existentes, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da Baixa de Coimbra.

Nesta ação estão incluídos edifícios cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, e que permitem introduzir funções urbanas relevantes para a afirmação desta área da cidade.

O uso preferencial, dada a localização destes edifícios, deverá ser coletivo, preferencialmente de índole cultural ou âncoras comerciais, que permitam a integração da área no circuito turístico da cidade e dinamizem a procura da área.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.A, B|1.2.B, B|2.2.A, B|4.2.A e 5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

5.600 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 3.360.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

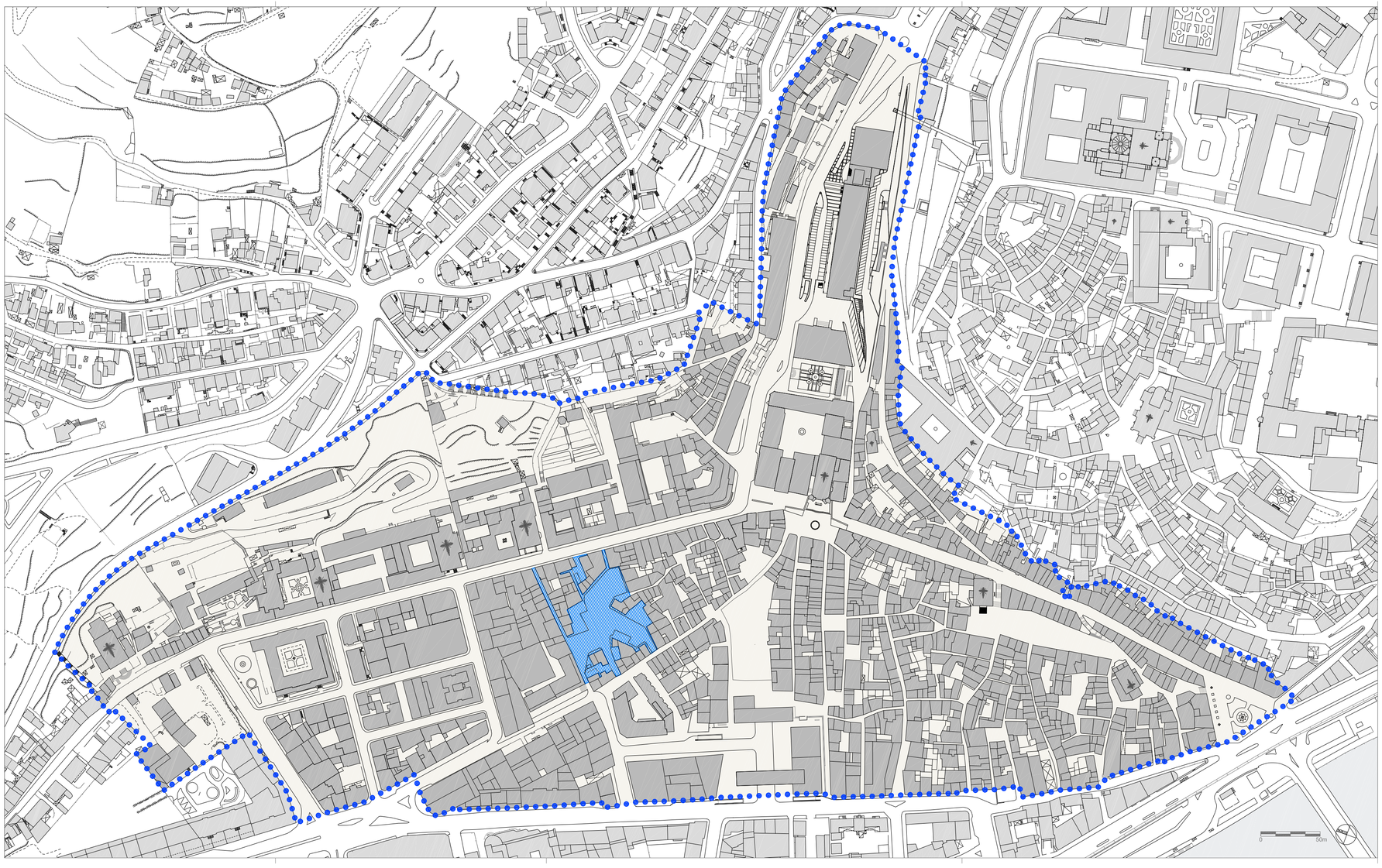
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, privados

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação 4.3.A
Espaço público do Terreiro da Erva

DESCRIÇÃO

Requalificação do espaço como praça central da zona norte da Baixa. O novo terreiro deverá facilitar a articulação entre a Rua da Sofia com as Ruas do Carmo e Nogueira, a poente.

A proposta deverá contemplar novos pavimentos e reformulação do acesso viário e estacionamento e a instalação de áreas de esplanada e zonas de estadia informal e respetiva arborização, assim como plano de drenagem e iluminação pública. A proposta deverá ser consonante com a restruturação do tecido edificado que a envolve e integrar o espaço envolvente da antiga fábrica de cerâmica.

Esta ação deverá ser concretizada através da elaboração de concurso de ideias para a valorização do Terreiro da Erva.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.B, B|4.3.B, B|4.5.A, B|4.5.B, B|4.5.C, B|4.5.D e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

4.140 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 1.035.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

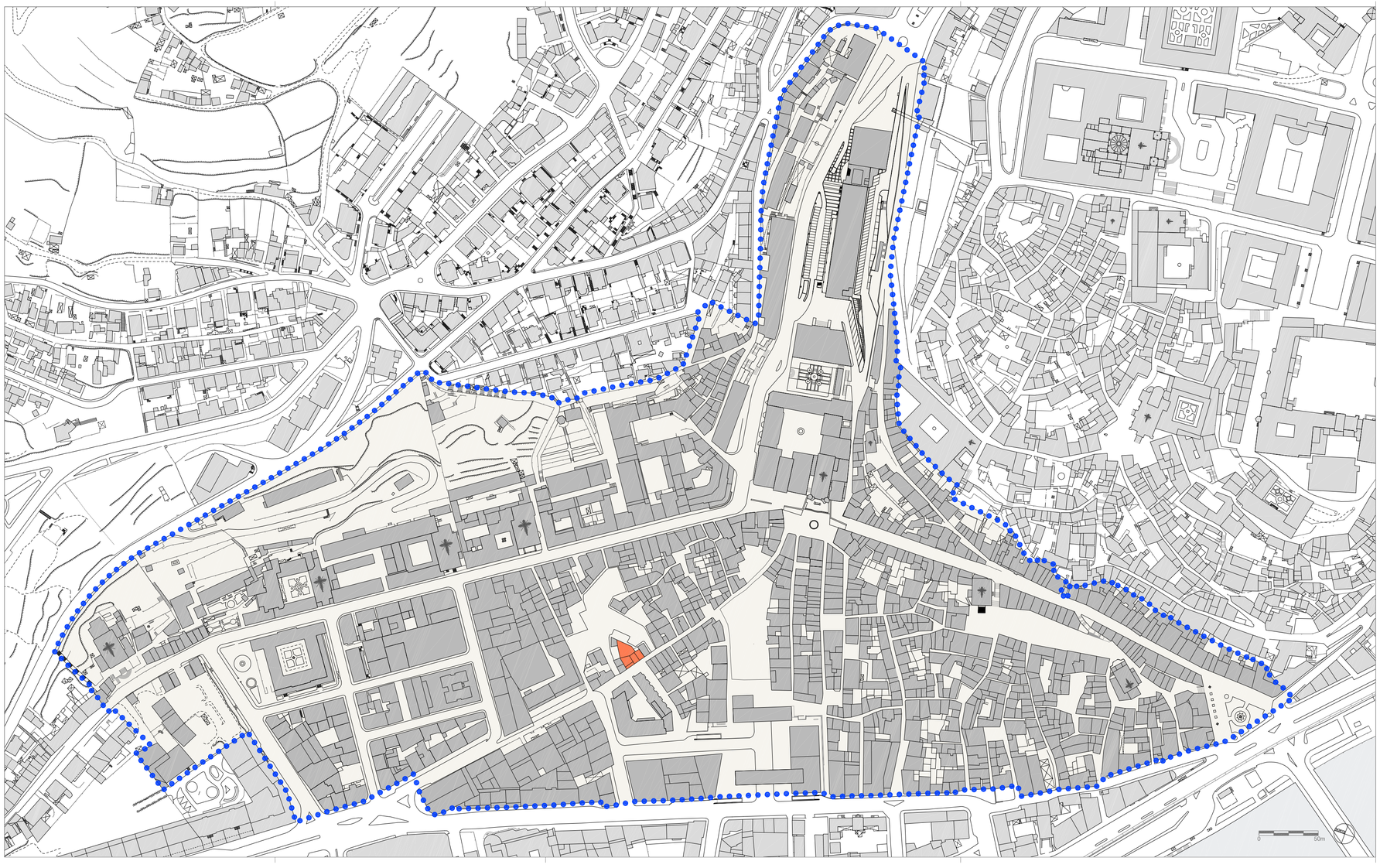
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, APBC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 4.3.B
Fábrica de cerâmica

DESCRIÇÃO

Recuperação do edifício da antiga fábrica de cerâmica, de acordo com o projeto que está a ser desenvolvido atualmente, que prevê a conversão deste edifício em museu de cerâmica. A centenária fábrica de cerâmica, que esteve a funcionar até 2009, constitui o último reduto da memória da olaria de Coimbra. As instalações, muito degradadas, possuem ainda fornos e muflas de meados do século XIX.

Situada no Centro Histórico da cidade, junto ao Terreiro da Erva, oferece uma localização propícia à musealização e pode constituir uma referência de memória e mostra da antiga e afamada olaria de Coimbra dos séculos XVIII e XIX, policromada com incidência nos tons de amarelo, ocre, verde, azul laranja, vermelho, beringela e castanho.

A Câmara Municipal de Coimbra poderá ser a entidade responsável pela prossecução deste projeto, valorizador da área do Terreiro da Erva, e genericamente da cultura da cidade de Coimbra e da oferta turística e cultural da cidade.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.B, B|4.3.A e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área total: 650 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 455.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, privados

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO

Ação B | 4.5.A
Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa | Rio

DESCRIÇÃO

Elaboração de um plano de gestão do espaço público da Baixa que deverá ter em conta o caráter do Centro Histórico e todo o processo de manutenção e gestão do espaço público.

O plano de gestão de espaço público terá como objetivos:

- Definir normas de ocupação do espaço público (esplanadas, montras, sinalética, iluminação, publicidade, etc.);
- Definir as tipologias de mobiliário urbano, iluminação pública e sinalética em conformidade com o caráter do Centro Histórico e de forma a garantir uma gestão e manutenção eficaz do ponto de vista funcional e económico;
- Incrementar a melhoria da capacidade de resposta no que respeita à rede e meios de recolha de resíduos sólidos urbanos no Centro Histórico;
- Reforçar a oferta e a diversificação de usos do espaço público através de uma programação concertada e articulada das várias dinâmicas de animação urbana (diurna e noturna) e compatibilizá-las com os moradores;
- Renovar de forma progressiva e sistematizada as infraestruturas urbanísticas;
- Promover a melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público, estabelecendo uma rede de vias de emergência com o objetivo de dotá-las de condições para a rápida resposta dos meios de combate a incêndios.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.1.A, B|2.1.B, B|2.2.A, B|2.4.A, B|2.4.B, B|4.2.A, B|4.3.A, B|4.5.B, B|4.5.C, B|5.5.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

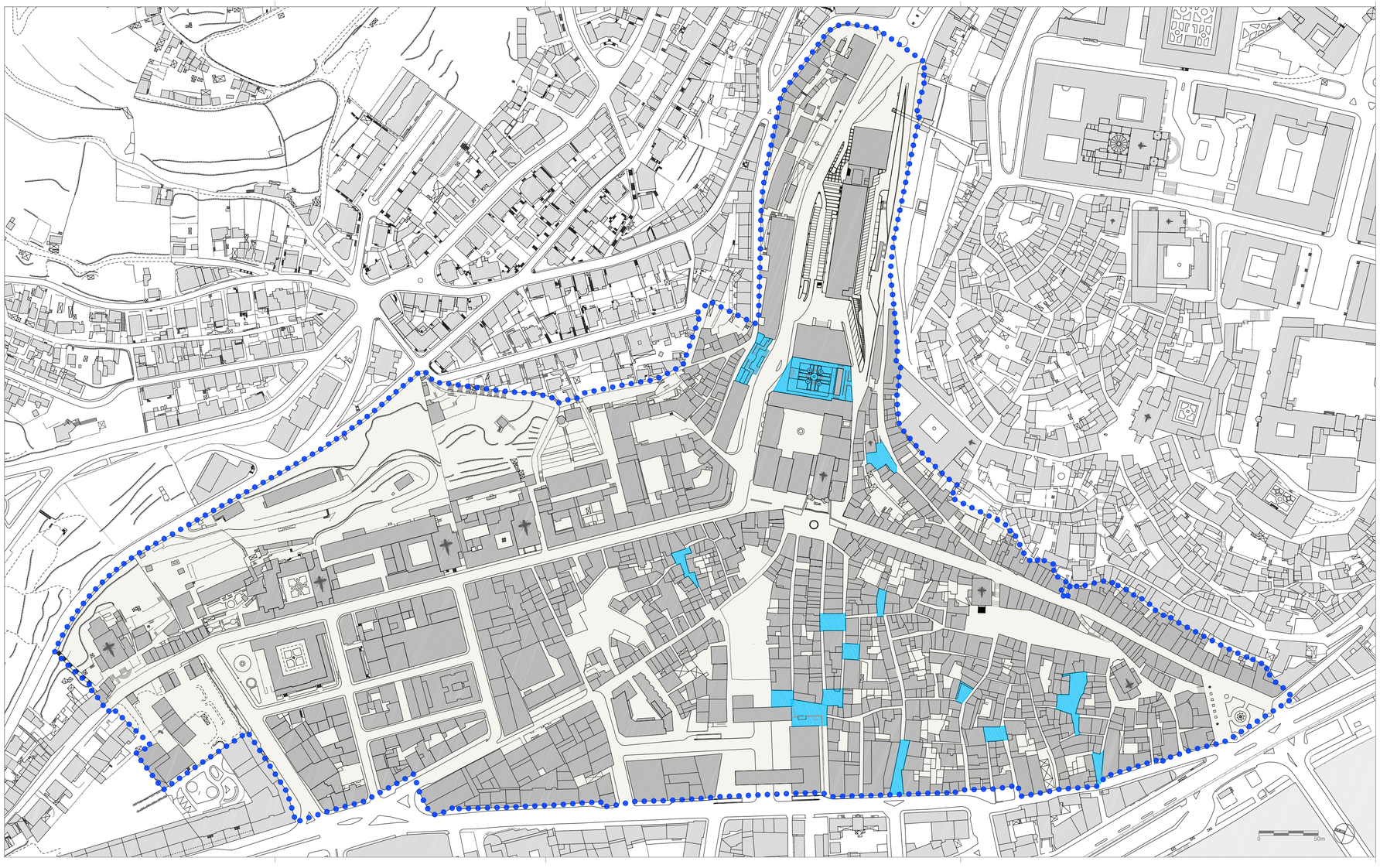
€ 50.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC



Ação B | 4.5.B
Largos e Praças da Baixa

DESCRIÇÃO

A intervenção inclui melhoria de sinalética, melhoria das condições de iluminação e introdução ou substituição de algum mobiliário urbano nas praças e largos da Baixa.

Sempre que necessário deverá também ser dada prossecução à modernização das infraestruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes de infraestruturas, equipamentos de saneamento e eletricidade. A renovação de redes de infraestruturas urbanas presentes no subsolo, que requerem obras na via pública, deverá ser regulada e executada de forma concertada, de forma a coincidir numa determinada área e durante um período específico de tempo, otimizando desta forma as intervenções dos diferentes operadores e a operação preconizada para o espaço público.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.2.A, B|4.2.A, B|4.3.A, B|4.5.A, B|4.5.C, B|4.5.D, B|5.5.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

6.130 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 306.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

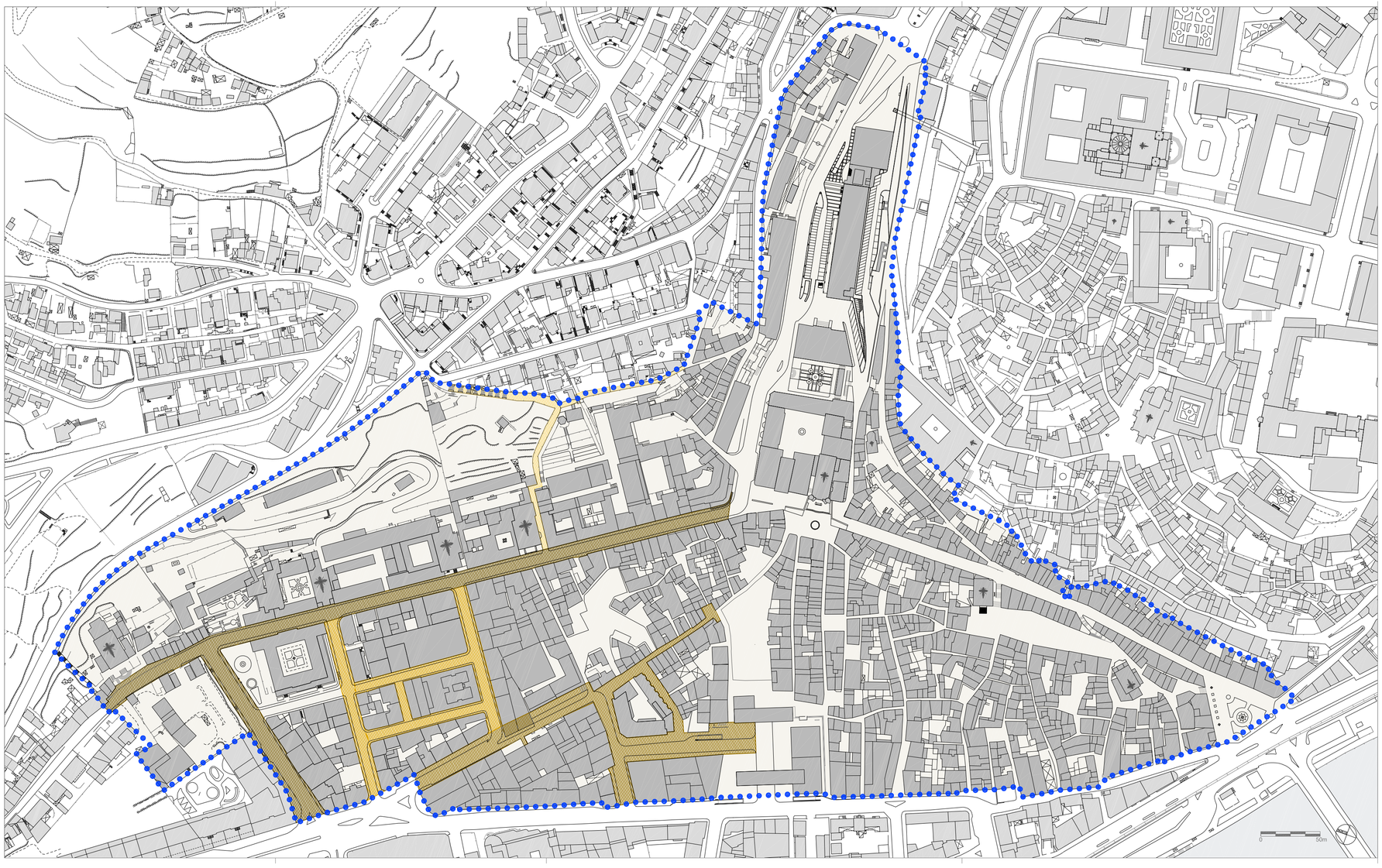
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, SRU

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 4.5.C
Rua para todos

DESCRIÇÃO

Esta ação diz respeito à reabilitação do edificado, à valorização do espaço público e à modernização comercial dos percursos, como ações imprescindíveis para manter a imagem turística e comercial do Centro Histórico e acrescer a capacidade atrativa, enquanto roteiro incontornável do visitante e utilizador frequente, de Coimbra. Visa, igualmente, a melhoria da sinalética e das condições de iluminação. Sempre que necessário deverá também ser dada prossecução à modernização das infraestruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes de infraestruturas, equipamentos de saneamento e eletricidade.

A renovação de redes de infraestruturas urbanas presentes no subsolo, que requerem obras na via pública, deverá ser regulada e executada de forma concertada, de modo a coincidir numa determinada área e durante um período específico de tempo, otimizando desta forma as intervenções dos diferentes operadores e a operação preconizada para o espaço público.

Uma vez que grande parte das artérias da Baixa se encontra inserida em ações específicas que preveem a respetiva valorização, esta ação diz respeito essencialmente aos seguintes eixos:

- Rua Simões de Castro;
- Rua Direita - Intervenção média;
- Azinhaga|Ladeira do Carmo e ligação com travessa de Montarroio;
- Rua da Nogueira;
- Rua Augusto João Machado;
- Rua Dr. Manuel Rodrigues.

No caso específico da Rua da Sofia, com intenso tráfego rodoviário e comércio com necessidade de ser dinamizado, deverá desenvolver-se um processo de valorização do edificado (polo 0 da Universidade c.f: ações B|5.2.A, B|5.2.B e B|5.2.C) e de diminuição do tráfego rodoviário, tendencialmente com um único sentido (sul/norte), de forma a possibilitar a sua utilização pedonal e comercial com outro conforto.

Esta ação implica a utilização de um projeto específico para criação de uma imagem conjunta para o percurso, em termos de materiais, mobiliário urbano e sinalização turística e comercial, e para a melhoria das condições de circulação pedonal em toda a sua extensão.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.1A, B|2.1.B, B|2.2.A, B|2.4.A, B|4.3.A, B|4.5.A, B|4.5.B, B|5.5.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área Total: 24.550 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 2.915.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

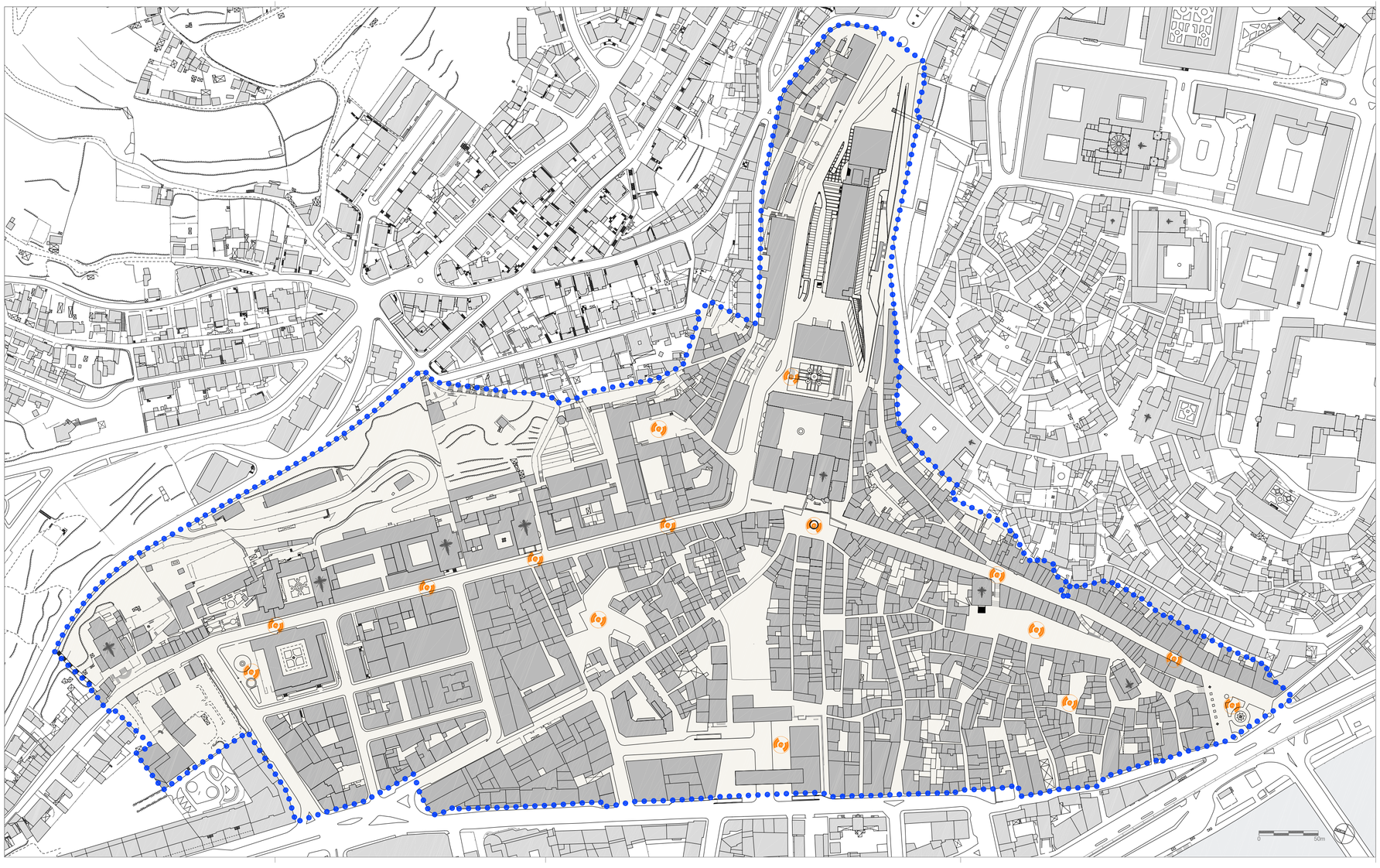
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, SRU

LEGENDA

- Área de intervenção [9.800m2]
- Área de intervenção [7.750m2]
- Área de intervenção [5.400m2]
- Área de intervenção [1.600m2]

PAROUEXPO



Ação B | 4.5.D
Wi-Fi para todos

DESCRIÇÃO

Disponibilização gratuita de internet sem fios nos espaços mais significativos da Baixa de Coimbra (todo o percurso do largo da Portagem à Rua do Arnado via Ruas Ferreira Borges-Visconde da Luz e da Sofia, Terreiro da Erva, Praça do Comércio, Pátio da Inquisição e jardim da Manga), que associam a informação e conhecimento do lugar à divulgação de eventos e que, simultaneamente, permitam o acesso ao mundo virtual ao configurarem-se como meios de acesso às redes Wi-Fi e Bluetooth.

Este serviço permitirá, conjuntamente com a Operação de Reabilitação Urbana, contribuir para a dinamização da utilização dos espaços públicos e dos equipamentos de utilização coletiva desta zona da cidade.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|4.2.A, B|4.3.A e B|4.5.B.

INDICADORES FÍSICOS

15 pontos de acesso

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 15.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, operadores de telecomunicações

LEGENDA

- Pontos de acesso

PARQUEXPO

Ação B | 4.5.E
Baixa sempre limpa

DESCRIÇÃO

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 da Baixa em momentos de maior afluência de estudantes universitários. Ao nível da recolha de RSU na Baixa de Coimbra, deverá ser equacionado o aumento da frequência de recolha de resíduos e deverão ser revistas as condições de recolha dos sistemas de deposição. A reformulação do sistema de gestão dos RSU deve contemplar, entre outros:

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

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

n.a.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

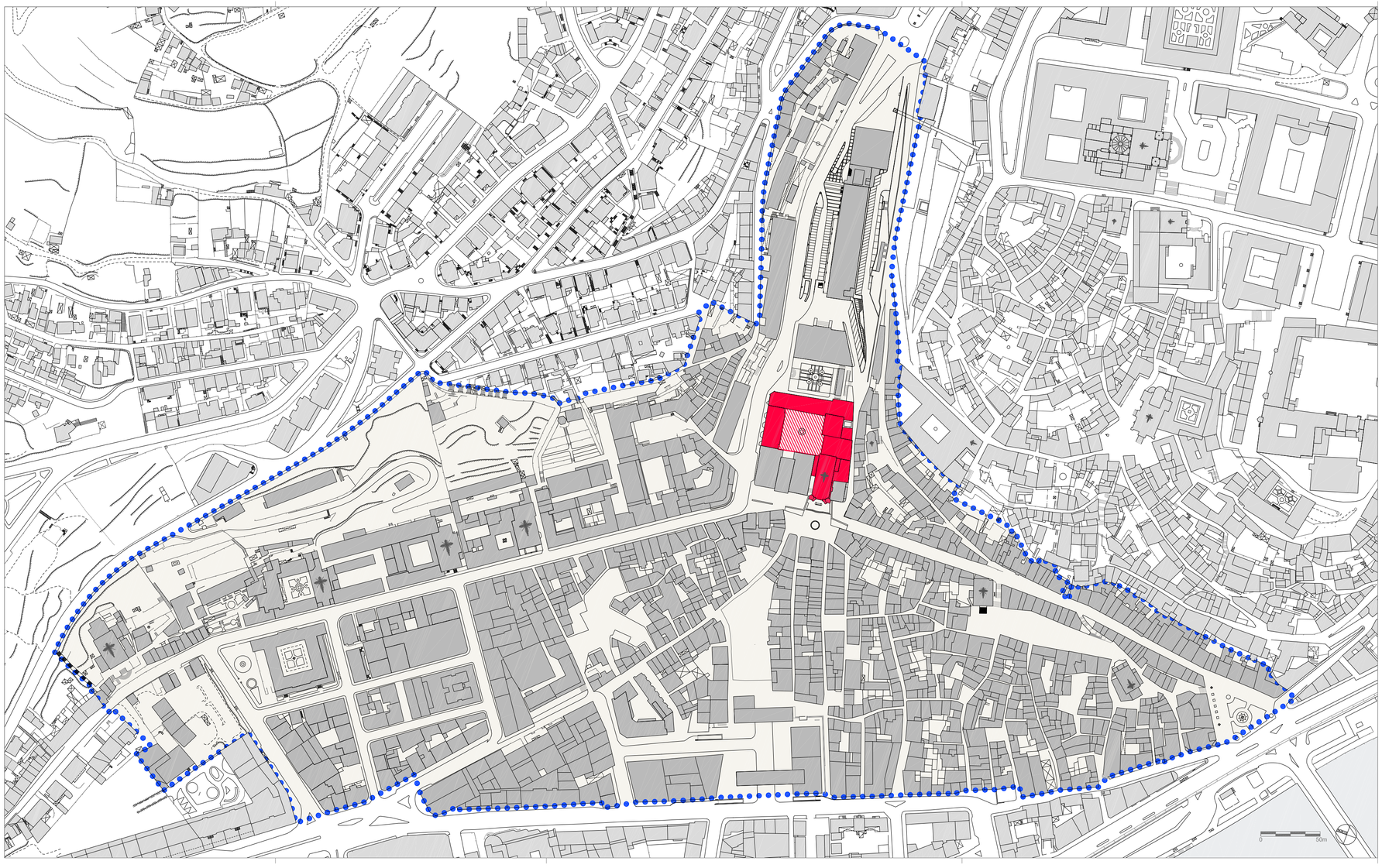
n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, comerciantes, residentes



Ação B | 5.1.A
Mosteiro e Igreja de Santa Cruz

DESCRIÇÃO

O mosteiro de Santa Cruz foi fundado em 1131 pela ordem dos Cónegos Regrantes de Santo Agostinho, e constitui um dos principais monumentos históricos e artísticos de Portugal dada a qualidade das intervenções artísticas que encerra, particularmente da época manuelina.

Santa Cruz tem, desde 2003, de forma repartida com a Igreja de Santa Engrácia, em Lisboa, o estatuto de Panteão Nacional pela presença dos túmulos dos dois primeiros reis de Portugal, D. Afonso Henriques e D. sancho I.

Fachada, interior do templo, órgão, capela-mor, túmulos reais, sacristia, sala do capítulo, e claustros do silêncio e da manga, formam um conjunto de elevadíssimo valor artístico e simbólico que importa manter, na sua totalidade, em estado de conservação irrepreensível.

A reabilitação urbana do centro histórico de Coimbra não podia, pois, deixar de considerar uma ação constituída pelas obras de manutenção e recuperação física e funcional do edifício.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|5.5.A e B|6.5.A

INDICADORES FÍSICOS

Área coberta: 9.000 m2; Área descoberta: 1.200 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 2.418.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

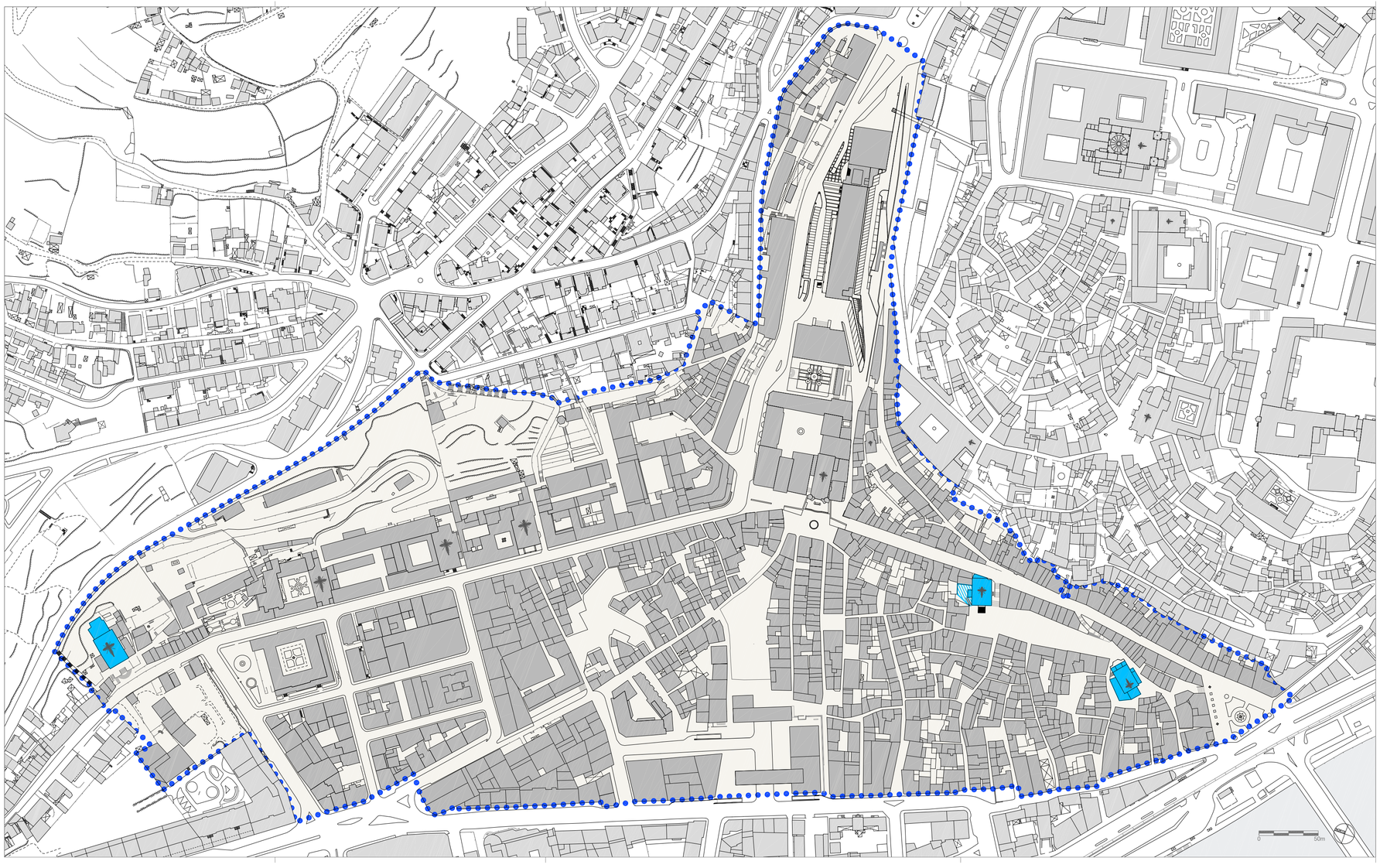
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC e DRCC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 5.1.B
Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa

DESCRIÇÃO

Entre o Largo da Portagem e a Ladeira de Santa Justa, a Baixa de Coimbra possui um conjunto notável de igrejas de diferentes épocas que retratam a evolução da cidade.

De entre estas destacamos, pelo seu valor e pelo facto de não se encontrarem inseridas em nenhuma outra ação prevista neste Programa de reabilitação urbana, as igrejas de São Bartolomeu e São Tiago (na praça do Comércio) e de Santa Justa (na Ladeira do mesmo nome, no prolongamento da rua da Sofia).

Nos dois primeiros casos, São Bartolomeu e São Tiago, tratam-se de igrejas muito antigas, anteriores ao século XIII e encontram-se em estado de conservação razoável, uma vez que sofreram obras de recuperação relativamente recentes. Só a primeira cumpre ainda funções de culto, mas ambas possuem localização chave do ponto de vista da visitação turística, havendo que manter este património em elevadas condições de dignidade.

Santa Justa, que presta funções de culto uma vez por semana, data do princípio do século XVIII e, não se encontrando em estado de conservação demasiado mau, necessita de obras de recuperação, quer no seu interior quer exteriormente. Por outro lado, urge proceder à sua preparação para poder estar aberta à visitação pública de forma constante.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|4.2.A, B|5.5.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área coberta:1.600 m2; Área descoberta: 150 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 1.301.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

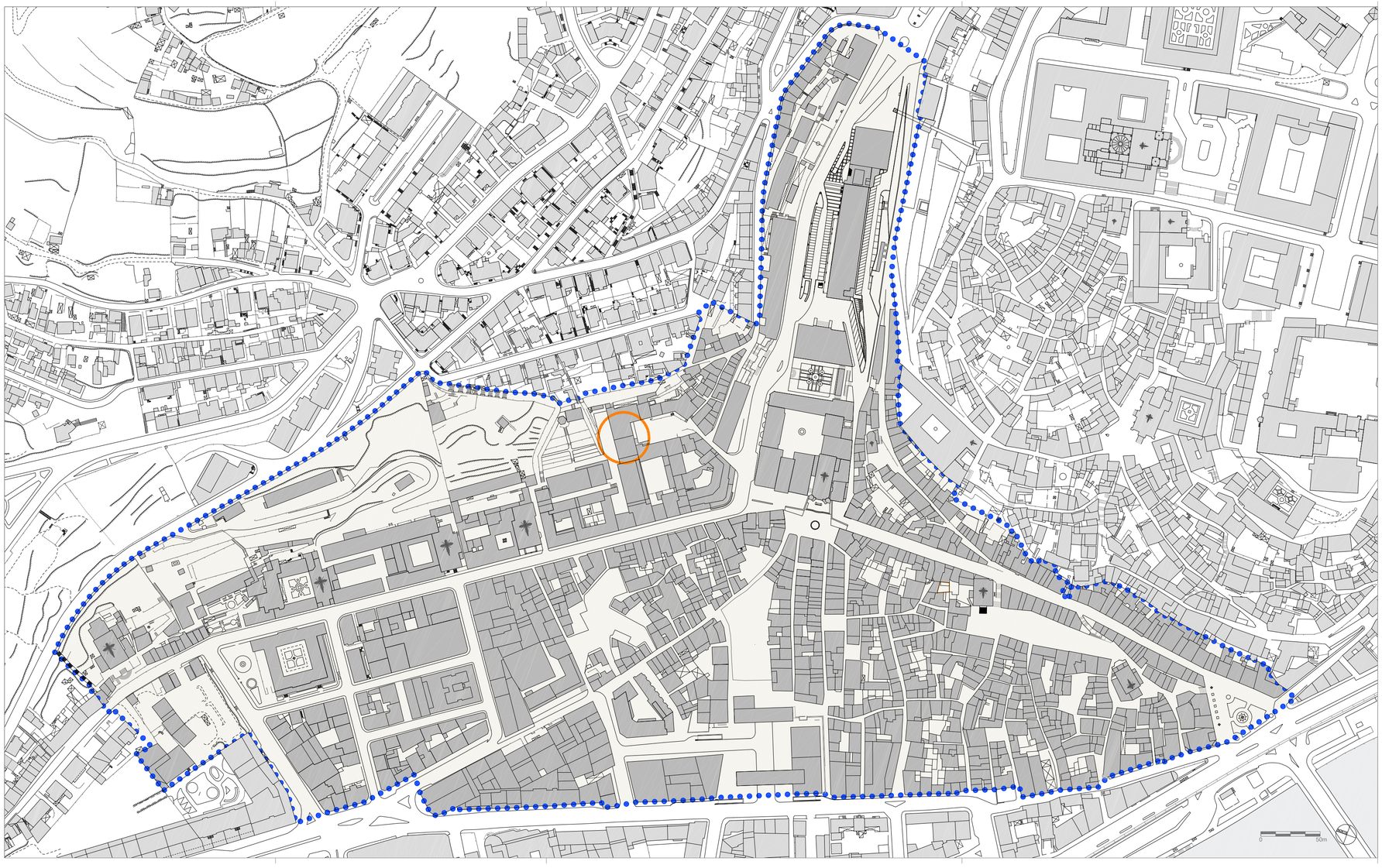
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, DRCC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 5.1.C
Instalação de Centro de Interpretação e de polo museológico da Coimbra Judaica

DESCRIÇÃO

Instalação de um Centro de Interpretação no Pátio da Inquisição, no edifício onde funcionou o Tribunal do Santo Ofício, ocupando o piso térreo do seu corpo central, com fachada para o referido Pátio. O imóvel em causa deverá ser objeto de uma intervenção de reabilitação que deverá também prever uma campanha arqueológica. O espaço poderá ser musealizado, vindo a incorporar eventuais achados que a escavação ponha a descoberto, bem como outros objetos e documentos que, entretanto, o Museu Municipal reúna em acervo, para além da própria memória da presença de cárceres e outros vestígios deixados pela Inquisição de Coimbra, o único Tribunal que foi preservado no país. Este Centro de Interpretação poderá apresentar informações de vária índole com recurso à digitalização da documentação existente, em parte já reunida no Museu Municipal, e a algum acervo material que atesta práticas culturais e rituais, sem descurar os espaços urbanos, a sua delimitação e organização.

Em articulação com o Centro de Interpretação, deverá ser instalado um Polo Museológico, num dos imóveis a reabilitar na área da Judiaria Nova, que constitua um espaço de memória diretamente relacionado com a Judiaria e integre o percurso urbano do Legado Judaico previsto na ação B|5.1.D.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.A, B|5.1.D e B|5.5.A

INDICADORES FÍSICOS

Área: 300 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 240.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

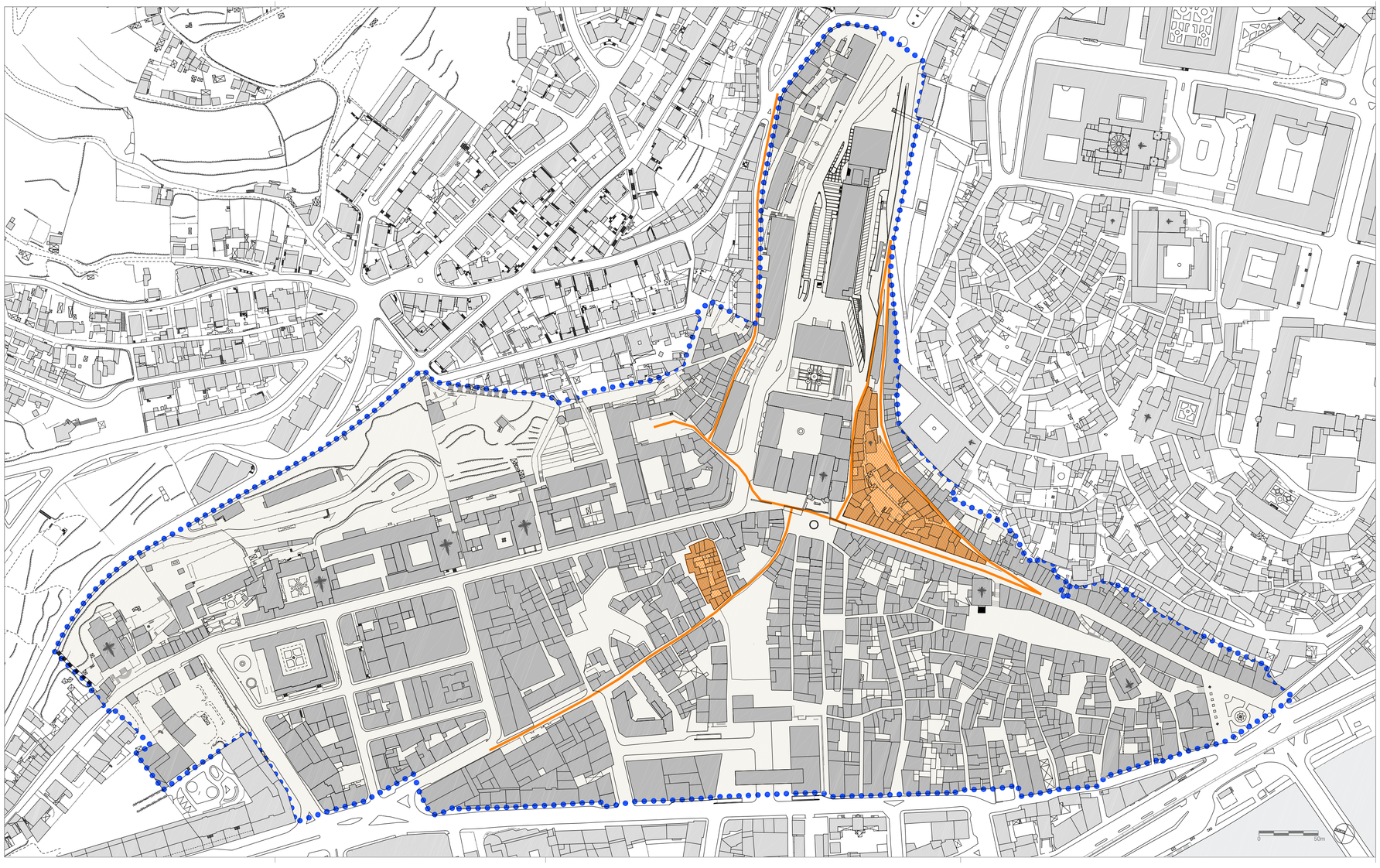
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, DRCC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 5.1.D
Percurso urbano Judiaria Velha - Judiaria Nova

DESCRIÇÃO

Criação de um percurso urbano que integre os espaços das duas Judiarias, a Velha - na Rua do Corpo de Deus - e a Nova - na Rua Nova -, onde deverá ser colocada sinalética e painéis interpretativos que facultem aos visitantes e transeuntes informações sobre o passado histórico das áreas em causa

Os judeus de Coimbra instalaram-se, inicialmente, numa zona compreendida entre a muralha e a Rua de Coruche (atual Rua Visconde da Luz), uma área que hoje podemos fazer corresponder, sensivelmente, à Rua do Corpo de Deus. O bairro dispunha de Sinagoga, tinha abastecimento de água através de uma fonte que servia exclusivamente a comunidade (a Fonte dos Judeus, mais tarde rebatizada de Fonte Nova), e tinha igualmente cemitério próprio, o seu Almocávar.

Entre 1360 e 1380 nasce um novo bairro, a Judiaria Nova, localizado no arrabalde de Sansão, nas imediações do Mosteiro de Santa Cruz e dos campos do Arnado, ocupando uma área mais vasta que coincide com as ruas que atualmente se situam a norte da Rua Direita. Esta comunidade seria certamente de origem mais modesta, ocupando-se de vários ofícios e mesteres que acabariam por perdurar muito para além do Édito Manuelino que extinguiu as Judiarias portuguesas. O diploma régio, de 1496, obrigou à demolição das portas do bairro e ao encerramento, e provável destruição, da Sinagoga.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|5.1.C e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área: 6.648 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 25.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

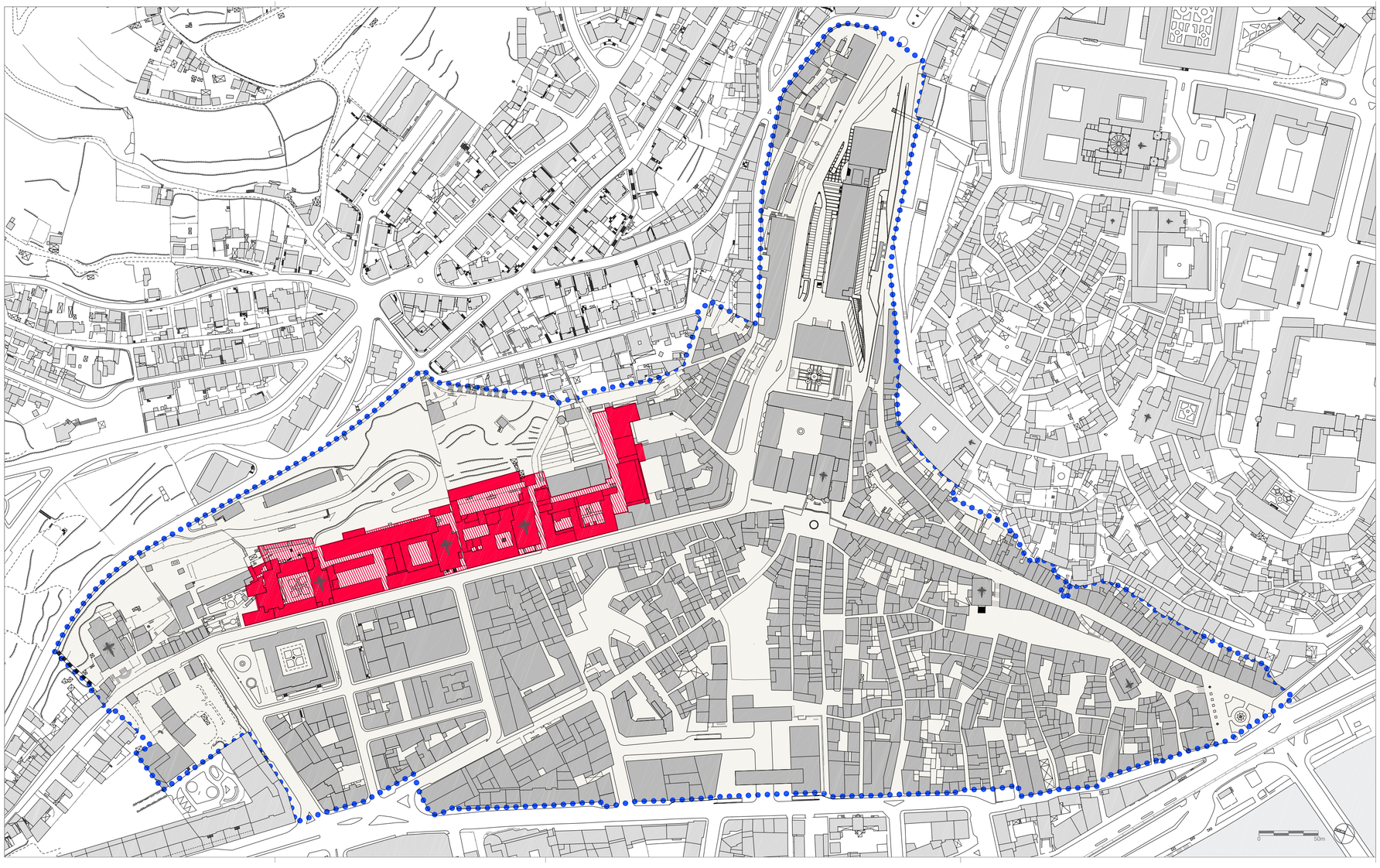
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, DRCC

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 5.2.A
+ Universidade na Sofia

DESCRIÇÃO

A concretização do projeto da Universidade de Coimbra "Polo 0 - Rua da Sofia", inserido na candidatura da Universidade a Património Mundial, constitui uma das ações fundamentais para a reabilitação do Centro Histórico da Cidade e para a baixa em particular.

Esta ação visa da recuperação física e funcional dos antigos colégios da Rua da Sofia (S. Pedro, da Graça, do Carmo, do Santo Espírito, São Miguel e de Todos os Santos). Pretende-se recuperar, de forma integrada, este valioso conjunto edificado e proceder à instalação de atividades compatíveis com as funções universitárias e culturais.

Integradas nos colégios, destacam-se as igrejas, de S. Pedro da Graça e do Carmo, de valor patrimonial significativo e em estados de degradação diferenciados, cuja recuperação e disponibilização para a visitação turística constituirá também ação fundamental.

A refuncionalização de toda a banda oriental da Rua da Sofia deverá ser levada a cabo de forma integrada com a recuperação do parque edificado dos restantes quarteirões da rua, com a modernização dos estabelecimentos comerciais (c.f. ação B|5.2.B), com a valorização da rua enquanto espaço pedonal e com a transformação dos logradouros a tardoz em espaço qualificado de uso público a integrar na cerca verde do centro histórico de Coimbra

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.B, B|3.2.A, B|5.2.B, B|5.5.A, B|6.1.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área coberta - 40.000 m2; Área descoberta - 6.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 20.840.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

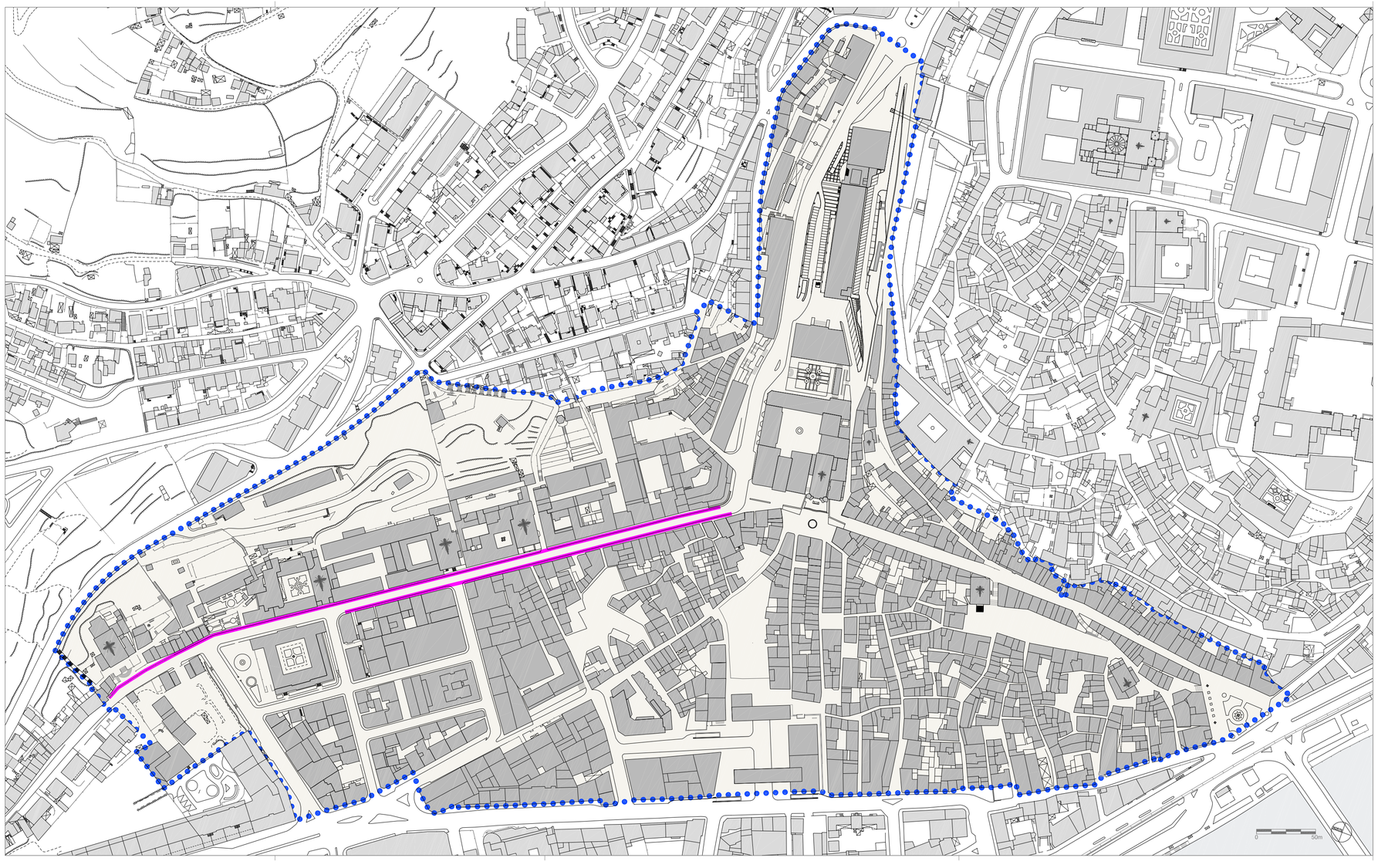
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, Universidade de Coimbra

LEGENDA

- Área de intervenção no edificado
- Área de intervenção em áreas descobertas

PARQUEXPO



Ação B | 5.2.B
Estabelecimentos comerciais da Rua da Sofia

DESCRIÇÃO

A ação respeita à modernização do tecido comercial da Rua da Sofia através da intervenção nas empresas e estabelecimentos comerciais.

Pretende-se estabelecer a atualização dos estabelecimentos comerciais, em termos físicos, de conceito e de gestão empresarial, de forma a acrescer a respetiva competitividade e assegurar condições de sustentabilidade, a um bom nível de qualidade ao comércio desta importante via urbana.

Trata-se essencialmente de negociar linhas de crédito bonificado para a modernização dos estabelecimentos, chanceladas através de programa específico desenvolvido pela Associação Comercial e Industrial de Coimbra . Esta modernização terá um caráter triplo:

- reabilitação física do edificado;
- reequipamento e estética dos estabelecimentos;
- gestão das empresas comerciais e formação profissional.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.A, B|1.2.A, B|3.2.A e B|5.5.A

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, Universidade de Coimbra, APBC, ACIC, privados, entidades financeiras e de investimento interessadas.

LEGENDA

- Frente comercial da Rua da Sofia

PARQUEXPO

Ação B | 5.5.A
Candidatura da Universidade de Coimbra a Património da Humanidade e implementação do Plano de Gestão

DESCRIÇÃO

A concretização da Operação de Reabilitação Urbana deverá constituir um contributo para uma decisão positiva relativamente à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, na medida em que, em termos globais, possibilita a valorização urbana e patrimonial deste território.

A ORU permitirá, igualmente, a implementação, de forma gradual e articulada, do conjunto de medidas estabelecidas no 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.

Por outro lado a Candidatura da Universidade, uma vez aprovada, deverá constituir um catalisador significativo para o processo de reabilitação urbana de Coimbra, através da credibilidade que dará ao processo e do acréscimo de rendimento que poderá trazer à cidade pelo aumento da sua capacidade de atração turística.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.1.A, B|1.1.B, B|1.2.A, B|1.2.B, B|2.1.A, B|2.1.B, B|2.2.A, B|2.4.A, B|2.5.A, B|3.2.A, B|3.3.A, B|3.4.A, B|4.2.A, B|4.2.B, B|4.3.A, B|4.5.A, B|4.5.B, B|4.5.C, B|5.1.A, B|5.1.B, B|5.1.C, B|5.1.D, B|5.2.A, B|5.2.B, B|5.5.A, B|6.1.A, B|6.2.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

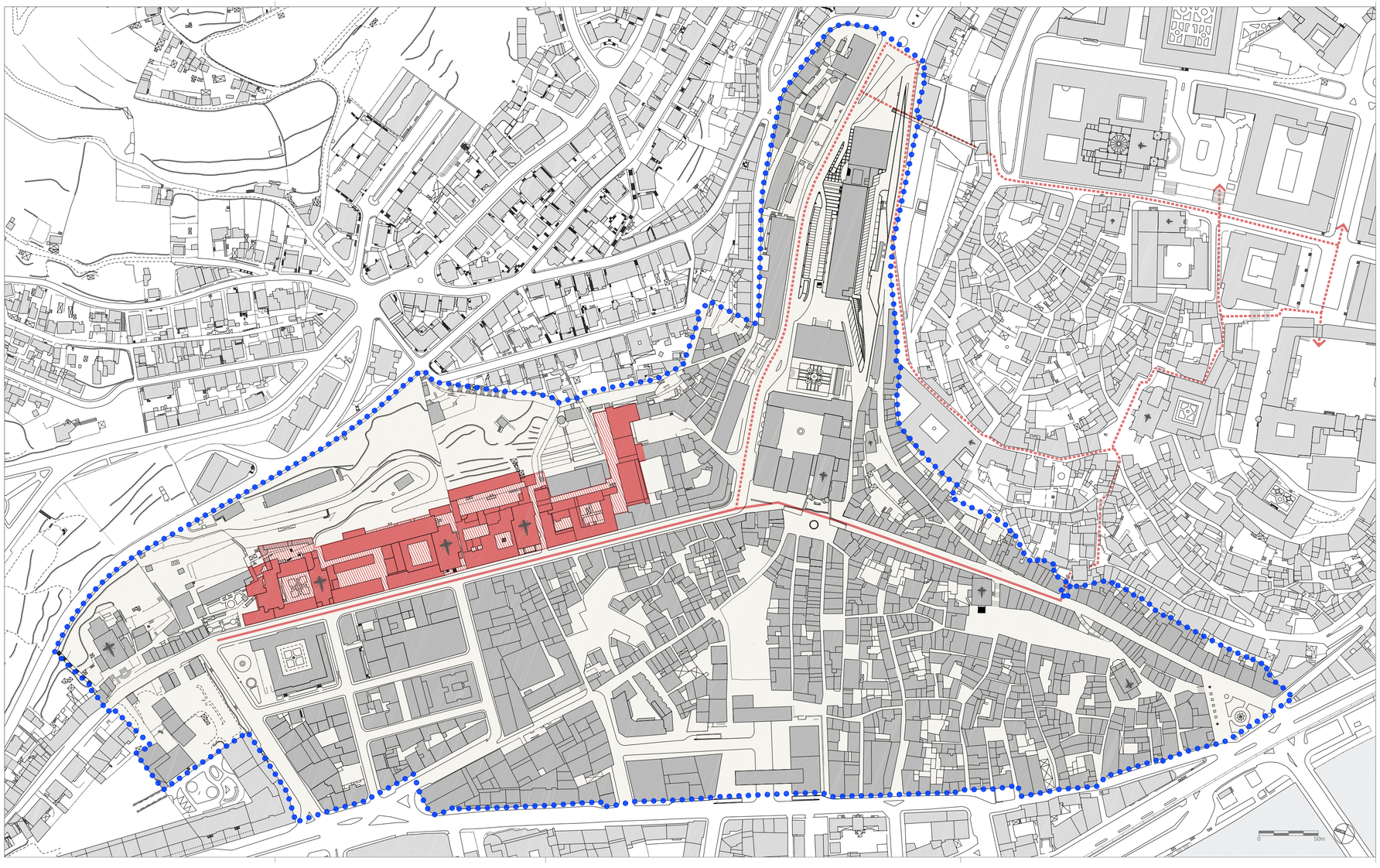
n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

Associação RUAS [Recriar a Universidade, Alta e Sofia], Universidade de Coimbra, CMC, SRU, DRCC



Ação B | 6.1.A
Roteiro da Sofia

DESCRIÇÃO

Dada a relevância histórica, cultural e simbólica do polo 0 da Universidade de Coimbra, tanto a nível local, quanto nacional e internacional, este roteiro ganha um significado estruturante para o Centro Histórico.

Este roteiro permitirá a diversificação da visita turística da cidade, tradicionalmente concentrada na Alta, Igreja de Santa Cruz e Santa Clara e o consequente recentramento da dinâmica das deslocações turísticas no Centro Histórico.

O reforço e qualificação das ligações pedonais entre estes pontos e nomeadamente na Rua da Sofia constituirão fator determinante para o sucesso da ação.

O roteiro deverá incluir, para além da visita aos antigos colégios da Rua da Sofia, a Igreja de Santa Justa, entretanto recuperada.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|5.2.A, B|5.5.A e B|6.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

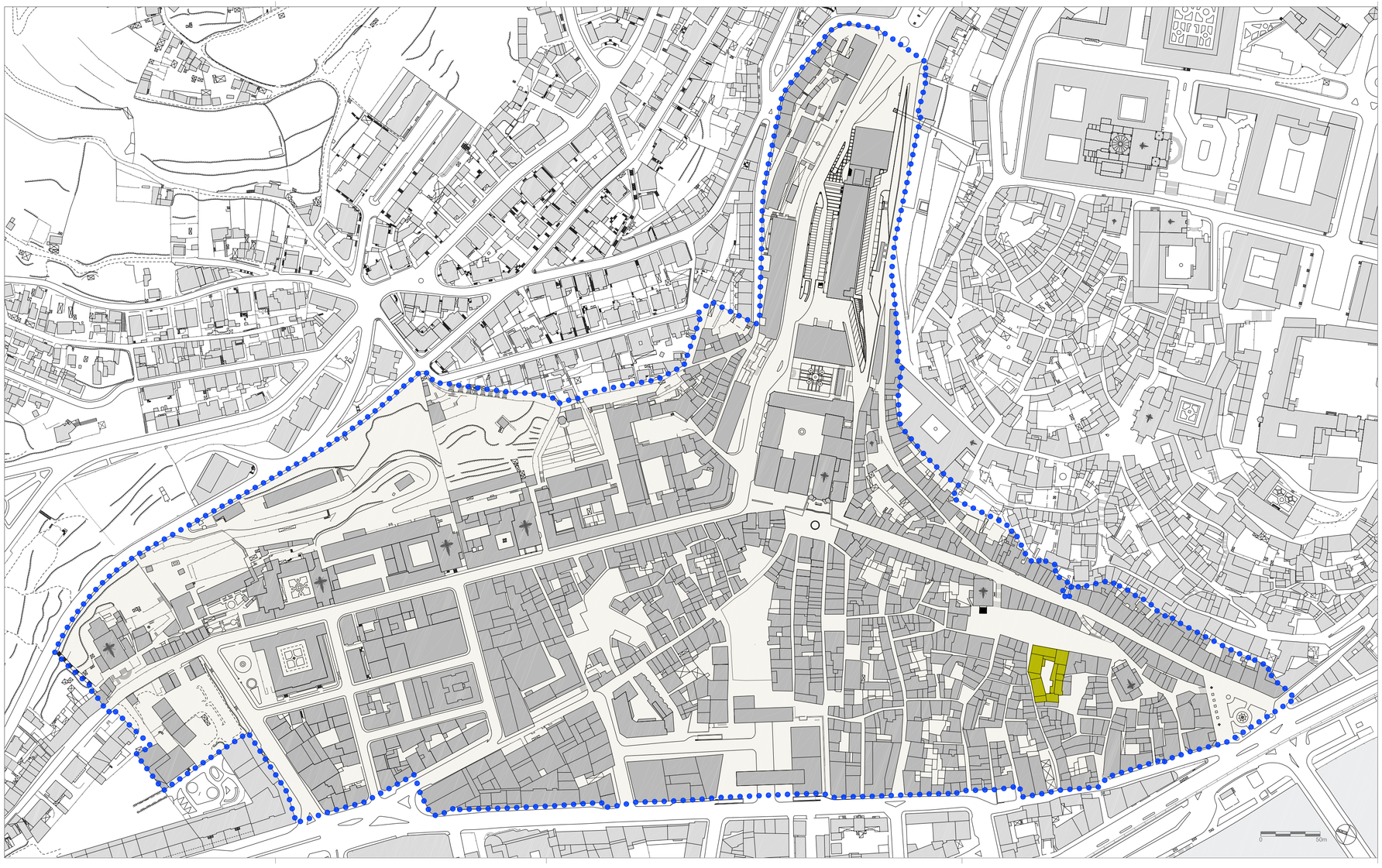
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, CMC, Universidade de Coimbra, DRCC, APPBC

LEGENDA

- Percurso principal
- Percurso secundário

PARQUEXPO



Ação B | 6.2.A
Estabelecimento turístico no Hospital Real

DESCRIÇÃO

O edifício do antigo Hospital Real, na Praça do Comércio, apresenta caraterísticas arquitetónicas excecionais e uma localização privilegiada relativamente à praça e a todo o Centro Histórico, constituindo, por isso, uma oportunidade única para a instalação de uma unidade hoteleira de qualidade.

Trata-se, para além disso, de uma ação que permite alcançar ou contribuir para a obtenção de alguns objetivos fundamentais para a reabilitação urbana do Centro Histórico:

- Preservação do valor patrimonial do edifício;
- Acréscimo da atratibilidade da Praça do Comércio;
- Desenvolvimento e diversificação da oferta turística da cidade.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|1.2.A, B|2.2.A, B|4.2.A e B|5.5.A.

INDICADORES FÍSICOS

Área coberta: 3.200 m2; Área descoberta: 250 m2.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 3.865.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

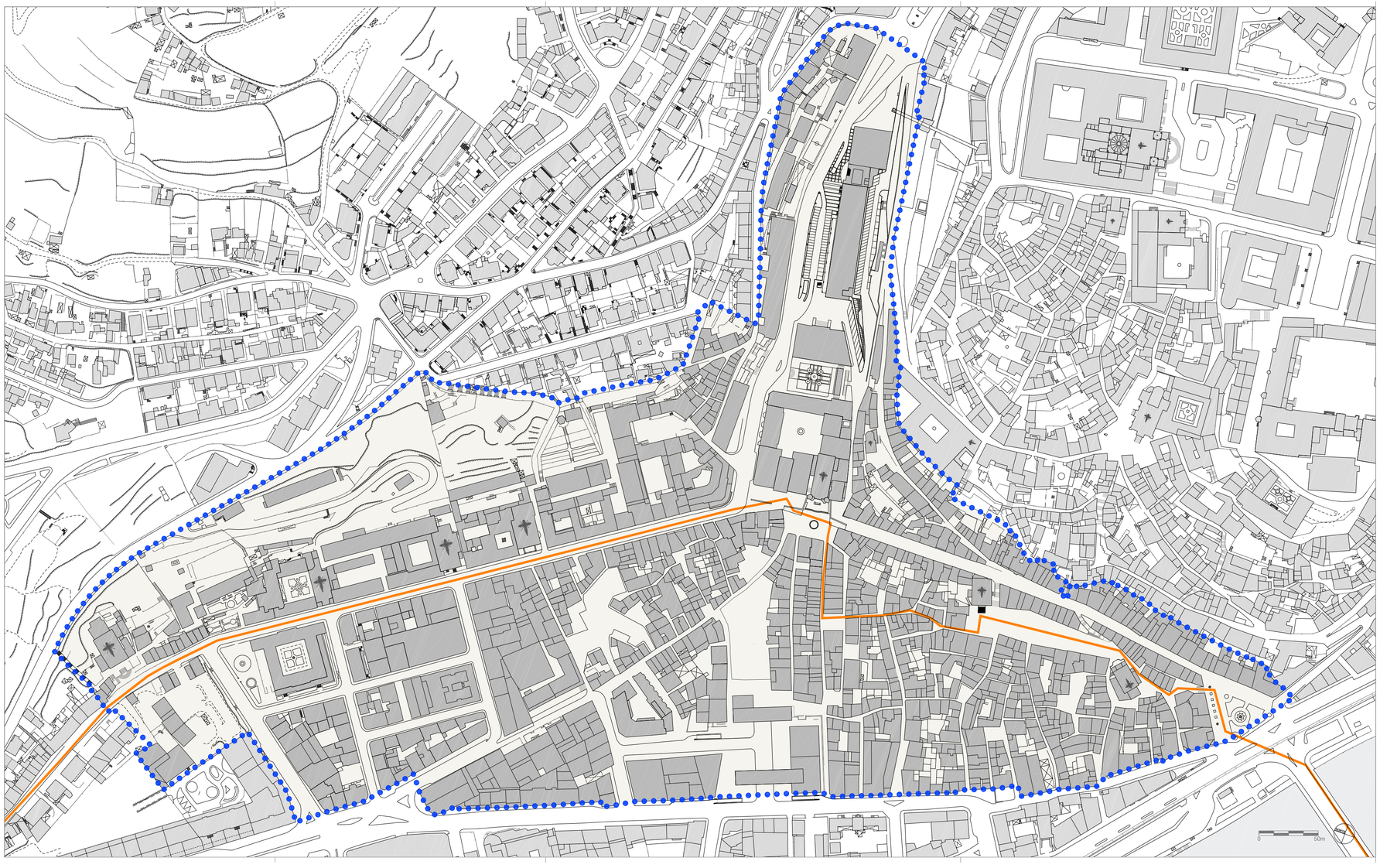
PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, privados

LEGENDA

- Área de intervenção

PARQUEXPO



Ação B | 6.5.A
Conhecer a Baixa

DESCRIÇÃO

Integração da Baixa de Coimbra na estratégia de desenvolvimento turístico da cidade, que deverá ser elaborada sinergicamente por um vasto conjunto de organizações, mas baseado nas entidades regional e local de turismo, e deverá conter o desenvolvimento do seguinte conjunto de ações:

- Elaboração e implementação de um plano de "marketing territorial" da cidade de Coimbra;
- Criação e dinamização de percursos e roteiros específicos para o Centro Histórico da cidade, nomeadamente o caminho de Santiago, e monitorização do sucesso da sua implementação;
- Implementação de uma rede de sinalética comum para evidenciar os diversos pontos notáveis, incluindo e sinalética específica do caminho de Santiago;
- Aprofundamento do portal virtual de Coimbra, alargando o leque de informação disponível e formatando-o para uma utilização mais direta pelo turista;
- Criação e divulgação de uma agenda cultural para o Centro Histórico;
- Criação da semana temática, no verão, "Viver o Centro Histórico", concentrando um vasto conjunto de atividades de caráter cultural, lúdico e recreativo no Centro Histórico da cidade;
- Valorização e promoção dos eventos já existentes na Alta de Coimbra.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

B|2.2.A, B|4.2.A, B|4.5.A, B|4.5.B, B|4.5.C, B|5.1.A, B|5.1.B, B|5.2.A, B|5.5.A e B|6.1.A

INDICADORES FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 150.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO

Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, Universidade de Coimbra, Turismo de Coimbra, Turismo de Portugal, Privados

LEGENDA

- Caminho de Santiago

PARQUEXPO

5. Modelo institucional

5.1. Modelo de gestão

A gestão e a coordenação das operações de reabilitação urbana podem ser asseguradas, de acordo com o disposto nos artigos 10.º, n.º 1, e 36.º do RJRU, quer pelo município, quer por uma entidade do sector empresarial local ou por uma sociedade de reabilitação urbana.

No âmbito da presente operação, importa ter presentes os antecedentes de reabilitação urbana na área de intervenção em causa, mormente a existência da "Coimbra Viva" SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana (doravante denominada abreviadamente por "Coimbra Viva" SRU), constituída em 28 de janeiro de 2005, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, e que tem como objeto social promover a reabilitação urbana da zona de intervenção definida como Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente a área da frente de Rio da Baixa da cidade de Coimbra.

Considerando o conhecimento e experiência adquiridos pela "Coimbra Viva" SRU no que respeita à realidade e contingências da área do Centro Histórico que se integra na presente ARU, propõe-se que a **gestão e coordenação** da presente operação de reabilitação urbana sejam **asseguradas diretamente pela sociedade de reabilitação urbana "Coimbra Viva" SRU já constituída**.

De facto, a operação de reabilitação urbana que se propõe será gerida por uma entidade autónoma, que centralizará as ações de reabilitação urbana, criando as necessárias condições de entendimento com os particulares, coordenando as atuações de todos os intervenientes no processo e gerindo as diversas fontes de financiamento.

Por outro lado, importa rentabilizar o potencial da "Coimbra Viva" SRU, enquanto estrutura flexível e dedicada, designadamente ao nível da experiência adquirida na área de intervenção em apreço.

O modelo proposto permitirá:

i) Prestar 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;

ii) Melhorar a gestão dos apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis;

iii) Agilizar a apreciação e gestão dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, de licenciamento e de admissão de comunicação prévia;

iv) Potenciar a eficiência do estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas, bem como a gestão do património afeto.

5.2. Modelo de execução

A política de reabilitação urbana prosseguida pelo atual regime jurídico tem, entre outros, desideratos, e em particular no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemáticas, a articulação da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis[2] e da sua reabilitação[3], com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço público, os equipamento e as infraestruturas.

Concomitantemente, também se elege como princípio estruturante da política de reabilitação a complementaridade e coordenação entre os vários intervenientes, promovendo-se a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada.

Nessa medida, propõe-se o modelo de execução da operação de reabilitação urbana por iniciativa da entidade gestora, devendo a mesma ser desenvolvida no âmbito das unidades de intervenção através de parcerias com entidades privadas, mediante uma concessão de reabilitação urbana ou um contrato de reabilitação urbana.

[2] Cfr. estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação.
[3] Cfr. estabelece o art.º 6.º do RJRU.

5.3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução

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

Controlo das operações urbanísticas

a) 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, consequentemente, 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, deverá ser constituída uma comissão de apreciação, para efeitos da consulta às entidades externas ao Município, nos termos previstos no art.º 50.º do RJRU.

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

b) Inspeções e vistorias

Deve ser promovida a realização de inspeções e de 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.

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, podem igualmente ser aplicados dois outros importantes instrumentos de política urbanística:

i) Requerimento da determinação do nível de conservação dos imóveis, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e respetivos regimes complementares e consequente eventual agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, quando seja atribuído a um imóvel, em sede da determinação do nível de conservação, um nível 1 ou 2;

ii) Identificação dos prédios ou frações devolutos, designadamente para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística

A câmara municipal 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.

d) Cobrança de taxas e de compensações

No âmbito da cobrança de taxas e de compensações, aconselha-se a aprovação de um regime especial de isenção de taxas municipais aplicável a todas as operações urbanísticas sujeitas a informação prévia, licenciamento, admissão de comunicação prévia e autorização de utilização, aplicável aos imóveis sitos na ARU.

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

O aludido regime de isenção deve vigorar até ao final do prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana.

Instrumentos de reabilitação urbana

No âmbito da operação de reabilitação urbana podem ser utilizados os instrumentos de reabilitação urbana previstos nos artigos 54.º a 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, cuja aplicação se descreve infra.

i) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

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

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.

ii) Empreitada única

O Município, 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 a cada um dos proprietários 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 da 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.

iii) Demolição de edifícios

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

i) Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;

ii) A reabilitação do edifício seja técnica ou economicamente inviável.

iv) Direito de preferência

O Município 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 se 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.

v) Arrendamento forçado

O Município 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.

vi) Servidões

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação ou ao funcionamento de atividades na zona de intervenção, as quais podem ser definitivas ou temporárias.

vii) Expropriações

O recurso à expropriação pode ocorrer quando se verifique uma das seguintes circunstâncias:

i) Os terrenos, os edifícios ou as frações sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana;

ii) Os proprietários não cumprem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou declarem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos impostos;

iii) O proprietário requeira a expropriação, por se opor ao arrendamento forçado.

Os procedimentos de expropriação estão sujeitos ao disposto no Código das Expropriações com as especificidades previstas no RJRU, nomeadamente no que respeita ao direito de preferência dos expropriados sobre a alienação se a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado.

viii) Venda forçada

Em alternativa à expropriação, pode-se recorrer à venda forçada do edifício ou das frações quando se verifique uma das seguintes situações:

i) Os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar;

ii) Os proprietários respondam à notificação para a realização de obras, alegando que não podem ou não querem realizar os trabalhos determinados.

Este instrumento de política urbanística para além de não implicar a afetação direta de recursos municipais, permite sustentar o fundo de investimento imobiliário, mediante o exercício de direito de preferência ou a aquisição em hasta pública.

ix) Reestruturação da propriedade

Poderá recorrer-se ao instrumento de reestruturação da propriedade para efeito de reordenamento urbano, designadamente quando se pretenda criar arruamentos e outros espaços públicos, consolidar frentes urbanas ou reconstruir ou remodelar prédios urbanos dissonantes. Pode ser promovida a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública. Nas situações em que a reestruturação da propriedade abranja mais do que um edifício ou terreno, deve ser apresentada aos proprietários uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre os edifícios que substituírem os existentes, antes de iniciar o procedimento de expropriação.

5.4. Entidade gestora

As vantagens para a manutenção e valorização do seu papel da "Coimbra Viva" SRU enquanto entidade gestora das ORUs da Baixa e da frente de Rio da cidade de Coimbra passam necessariamente: (i) pelo carácter flexível e dedicado da sua estrutura – focada exclusivamente na missão de reabilitação urbana desta área da cidade –, (ii) pela sua autonomia financeira e capacidade de gestão empresarial; e (iii) pela sua capacidade de promoção e implementação

das ORUs, tanto na simplificação de procedimentos e interlocução com os diferentes agentes (públicos e privados), como na combinação e agilização das diferentes formas de execução e financiamento da operação, como ainda no desenvolvimento de ações de marketing territorial, envolvimento de parceiros e divulgação da intervenção junto da opinião pública.

Haverá igualmente que implementar as medidas necessárias de adequação da estrutura orgânica da "Coimbra Viva" SRU de forma a responder eficazmente à sua renovada missão de reabilitação das ARUs da Baixa e da frente Rio da cidade de Coimbra e às novas competências que lhe serão atribuídas, tanto na gestão empresarial das ORUs e sua dinamização, como também no acompanhamento das ações de reabilitação urbana, quer naquelas cuja execução depende da iniciativa pública, quer naquelas em que a iniciativa cabe aos particulares e, como tal, deverá ser assegurado o respetivo licenciamento/ autorização das intervenções

A adequação da estrutura orgânica da "Coimbra Viva" SRU deverá também ser acompanhada do necessário reforço dos recursos humanos e técnicos disponíveis, de forma a criar uma estrutura técnica adaptada à natureza e complexidade das operações integradas de reabilitação urbana que se propõe desenvolver, dotada de um quadro de recursos humanos que satisfaça, total ou parcialmente, as diferentes especialidades disciplinares a envolver (v.g. gestão de empresas, urbanismo e planeamento urbano, arquitetura, engenharia civil e do ambiente, paisagismo, arqueologia e património, direito, sociologia, economia, marketing territorial e comunicação, medição e orçamentos, secretariado), e dos instrumentos técnicos fundamentais para a eficácia do processo de gestão da operação, nomeadamente ao nível da gestão urbanística (v.g. SIG).

A este respeito, considera-se que a "Coimbra Viva" SRU deverá vir a adotar uma estrutura técnica que, a partir de num tronco comum responsável pela coordenação técnica das operações e pela articulação com os serviços municipais, garanta à "Coimbra Viva" SRU a necessária capacidade de resposta nos domínios de gestão urbanística e de gestão estratégica das Operações de Reabilitação Urbana previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana BAIXA e RIO.

Esse corpo técnico, cuja consolidação poderá ser gradual e cuja constituição poderá ser variável ao longo do prazo previsto para as ORUs, em função da programação prevista para as ações a desenvolver, poderá ter como referência, a título exemplificativo, os seguintes elementos:

- 1 x coordenador técnico
  (arquiteto, engenheiro, …)
- 1 x jurista
  (ordenamento do território, reabilitação urbana, contratação pública)
- 1 x gestor ou economista
  (gestão financeira, programas de apoio)
- 1 x técnico comunicação e marketing territorial
- 4 x arquitetos
  (urbanismo, desenho urbano, gestão urbanística, património, reabilitação do edificado, projeto e obra - termos de referência | cadernos de encargos)
- 2 x engenheiros civis
  (infraestruturas, reabilitação do edificado, património, projeto e obra - termos de referência | cadernos de encargos)
- 1 x sociólogo ou assistente social
  (habitação, habitação social, realojamento definito e/ ou temporário)
- 1 x paisagista
  (espaço público urbano, mobiliário urbano)
- 1 x engenheiro do ambiente
  (higiene urbana, resíduos, riscos)
- 2 x secretariado/ apoio administrativo

Esta estrutura base, constituída por um total variável entre 12 a 15 elementos, poderá significar um custo anual variável entre os € 450,000.00 e os € 600,000.00. Considera-se, igualmente, que esta estrutura base poderá ter o apoio dos serviços técnicos do Município para resposta em algumas valências para as quais não se justificará a constituição de um corpo técnico próprio.

5.5. Poderes delegados na entidade gestora

Tendo presente que as funções de entidade gestora serão assumidas pela "Coimbra Viva" SRU, e com vista à agilização dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, justifica-se a delegação na entidade gestora das competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, que incidam sobre imóveis localizados na ARU e que, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, sejam da competência municipal ou do seu presidente.

Por outro lado, por se entender que o seu exercício pelos serviços municipais competentes, com recursos humanos especializados nas matérias em causa, é mais eficiente, não se presumem delegados os seguintes poderes municipais:

i) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;

ii) Demolição de edifícios;

iii) Exercício do direito de preferência;

iv) Arrendamento forçado.

6. Quadro de apoios, incentivos e soluções de financiamento das ações de reabilitação

6.1. Apoios e incentivos às ações de reabilitação

As ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos poderão beneficiar de um conjunto de apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos, bem como de natureza fiscal, definidos e/ ou atribuídos pelo município. A estes acrescentar-se-ão os apoios e incentivos de natureza fiscal de âmbito nacional.

Apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos

Para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, deverá ser estabelecido um regime especial de isenção das seguintes taxas municipais, relacionadas com ações de reabilitação:

- Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada pelas intervenções;
- Taxas pela realização de vistorias.

A entidade gestora deverá assegurar também a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas, divulgar os incentivos de caráter fiscal e financeiro disponíveis e apoiar a montagem do modelo económico das operações.

A entidade gestora deverá disponibilizar igualmente aos promotores de ações de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra, um conjunto de critérios orientadores e metodológicos de reabilitação de edifícios, que sirvam de enquadramento à estratégia técnica de reabilitação. Estes elementos poderão fazer parte de um Manuel de Procedimentos e Boas Práticas a elaborar pela entidade gestora.

O Município poderá ainda criar, como incentivo ao aumento do número de operações urbanísticas de reabilitação urbana, um sistema de licenciamento que preveja a constituição de uma bolsa de créditos de construção nova em outras áreas da cidade, para entidades que promovam operações de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra.

Este sistema, que deverá necessariamente ser ponderado no quadro da revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra, atualmente em curso, e posteriormente desenvolvido em regulamento municipal, deverá salvaguardar que os referidos créditos de construção só poderão ser utilizados a partir do momento em que a operação urbanística de reabilitação urbana que lhe deu origem tenha já sido, efetivamente, concretizada.

Apoios e incentivos de natureza fiscal – municipais

- IMI e IMT

  Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra, que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de isenções de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis).

  A isenção de IMI ocorre por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, desde que após a conclusão das obras o estado de conservação do imóvel for, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, podendo a isenção ser renovada por um período adicional de cinco anos.

  A primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fração autónoma reabilitada, localizado na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra e destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, é isenta de IMT, assim como as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Apoios e incentivos de natureza fiscal – nacionais

A presente estratégia de reabilitação urbana poderá ser atualizada de acordo com futuros regimes de incentivos fiscais, sem necessidade de revisão e adaptando-os de forma automática. No atual quadro legal, considerando as medidas contempladas na lei de enquadramento orçamental de 2011, o conjunto de incentivos fiscais disponíveis é o seguinte:

- IRS

  Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de € 500,00, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana, enquadrada na presente estratégia de reabilitação.

  Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de

imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

- IRS e IRC sobre rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário

  Os rendimentos de qualquer natureza obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que venham a ser constituídos ou de Fundos existentes e que venham a deter ativos na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra, que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2012 e que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, são isentos de IRC.

  Os rendimentos respeitantes a unidades de participação naqueles FII são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%.

  O saldo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação nas unidades de participação dos FII referidos são tributados à taxa de 10%.

- IVA

  O IVA será aplicado à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na Área de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra.

6.2. Soluções de financiamento das ações de reabilitação

O leque de soluções de financiamento potencialmente mobilizáveis para as ações de reabilitação urbana a desenvolver no quadro da ORU da Baixa de Coimbra contempla:

- Incentivos públicos municipais;
- Incentivos públicos nacionais;
- Instrumentos de apoio a investimento do QREN;
- Outros instrumentos de financiamento.

Incentivos públicos municipais

- Coimbra Incentiva

  O programa "Coimbra Incentiva" pretende constituir-se como um incentivador/ facilitador do processo de reabilitação durante o período de implementação da ORU. Este programa terá duas componentes, correspondentes a dois tipos de comparticipação, suportados pela entidade gestora da operação:

  – Financiamento à realização de obras: financiamento de 5% do valor global das obras de reabilitação física e funcional dos edifícios ou frações, para edifícios sujeitos a intervenções ligeiras e médias. Este incentivo acresce a outras comparticipações, do município ou outras entidades, eventualmente resultantes do recurso a programas nacionais ou outros.

  – Financiamento ao realojamento temporário: atribuição pela entidade gestora de € 300,00 mensais de subsídio de renda, pelo prazo máximo de 12 meses e por fração cujo ocupante necessite comprovadamente de realojamento temporário, dada a natureza da reabilitação a efetuar no imóvel.

  No quadro seguinte, apresenta-se uma estrutura indicativa da comparticipação do Município às obras de reabilitação física e funcional dos edifícios resultante da aplicação do programa "Coimbra Incentiva", orçada em perto de 3.3 milhões de euros e aplicável no horizonte de execução da ORU, de quinze anos.

Quadro 9 | Estimativa de investimentos e cenário de comparticipação associados ao Programa "Coimbra Incentiva"

AÇÕES PARA A BAIXA DE COIMBRA	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DE COMPARTICIPAÇÃO C.M.C. - PROGRAMA COIMBRA INCENTIVA
1.2. PROJETO ESTRUTURANTE | COIMBRA COM + VIDA	65.750.000	3.287.500
B| 1.2.A. - PARQUE EDIFICADO DA BAIXA	65.750.000	3.287.500
Intervenção ligeira	33.250.000	1.662.500
Intervenção média	32.500.000	1.625.000
TOTAL DO INVESTIMENTO	65.750.000	3.287.500

Valores em euros, com IVA incluído, a preços correntes de 2012

- Coimbra Com Mais Encanto

  A Câmara Municipal de Coimbra, através do programa "Coimbra com Mais Encanto", contribui com os materiais de pintura, cal ou tinta, destinadas ao tratamento das fachadas dos prédios.

  Os proprietários ou inquilinos interessados são responsáveis pela intervenção e a quantidade de materiais de pintura será definida por prédio e por candidatura após realização da vistoria, dando-se prioridade aos prédios que se apresentem, comparativamente, em pior estado de conservação.

Incentivos públicos nacionais

Os programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, através de instrumentos de comparticipação e financiamento dessas ações, são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Os programas são os seguintes:

- RECRIA

  O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fração habitacional cuja renda

tenha sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

As obras a executar no âmbito do RECRIA beneficiam de comparticipação a fundo perdido, nos termos do estabelecido no Decreto-Lei 329-C/2000. A comparticipação total concedida é suportada em 60% pelo IHRU e em 40% pelo Município.

- REHABITA

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas. O financiamento no âmbito do REHABITA destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as ações de realojamento provisório ou definitivos decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Às obras integradas no REHABITA, comparticipadas pelo RECRIA, acresce uma comparticipação a fundo perdido de 10%, suportada pelo IHRU e pelo Município, nos mesmos moldes do RECRIA.

- RECRIPH

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal. Em determinadas condições, os condóminos podem, ainda, aceder a um financiamento para a realização de obras nas frações autónomas.

As comparticipações a fundo perdido destinam-se à realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, cujo valor máximo não poderá ser superior a 20% do montante total das obras, sendo 60% suportados pelo IHRU e 40% pelo Município.

- SOLARH

O programa SOLARH permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação i) em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares, ii) em habitações devolutas de que sejam proprietários os Municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública

administrativa que prossigam fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção e iii) em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

O montante máximo de financiamento é o correspondente ao custo das obras, até ao limite de € 11.971,15 por habitação.

- PORTA 65 Jovem

O Programa Porta 65 Jovem 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 e a dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

Este programa poderá constituir-se como um importante contributo para a dinamização do mercado de arrendamento na Baixa de Coimbra, e indireta mas consequentemente para a reabilitação do edificado.

- PRAUD

O programa PRAUD tem como objetivo promover operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas, através de auxílios técnico-financeiros. Além do cariz instrumental que possui (e que permitiu a criação do Gabinete Técnico Local de Coimbra, entretanto extinto), apoia igualmente operações materiais de reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas – o PRAUD-Obras.

O PRAUD-Obras destina-se a proprietários que residam no imóvel, ou a imóveis arrendados, que não possam usufruir do RECRIA ou outros programas.

A gestão do Programa PRAUD-OBRAS é assegurada pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, em estrita colaboração com as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) da área de intervenção, que fazem o acompanhamento das operações de reabilitação ou renovação urbanas.

Os custos devidos pela realização das obras são repartidos na proporção de 50% para o proprietário, 25% para a Câmara Municipal e 25% para a Administração Central, com a exclusão dos custos relativos ao procedimento de empreitada, designadamente elaboração de projetos, medições, orçamentos, processo de concurso, acompanhamento e fiscalização da obra, os quais são exclusivamente suportados pelo Município.

Instrumentos de apoio ao investimento do QREN

Embora a reabilitação do parque edificado, que consubstancia a ORU da Baixa de Coimbra, assente, essencialmente sobre investimento privado (que apenas em casos excecionais pode ser elegível para efeitos de financiamento QREN), alguma reabilitação de património público poderá beneficiar de financiamento no âmbito do QREN.

Como instrumentos de apoio ao investimento público ou de parceria, algumas linhas de financiamento do QREN 2007-2013 podem aplicar-se a projetos e ações integrados nesta operação.

O Programa Operacional (PO) Regional do Centro 2007-2013 é um instrumento do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) com aplicação exclusiva à Região Centro, financiado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER). O PO da Região Centro desdobra-se em cinco Eixos Prioritários fundamentais, sendo o Eixo 2 – Desenvolvimento das Cidades e dos Sistemas Urbanos, aquele que mais diretamente se aplica às ações a desenvolver no quadro de operações de reabilitação urbana, designadamente através do regulamento específicos "reabilitação urbana".

- Reabilitação Urbana

  Para os apoios concedidos pelo PO da Região Centro no âmbito do regulamento específico "Reabilitação Urbana" (aprovado em 16 de junho de 2011), são elegíveis diversas operações, designadamente relativas a equipamentos públicos (de apoio e promoção do desenvolvimento económico; de apoio ao desenvolvimento social e de promoção da inclusão social; de promoção e dinamização do desenvolvimento cultural).

  São ainda elegíveis as tipologias de operações de iniciativa ou responsabilidade dos proprietários de prédios urbanos relativas a:

  - Melhoria das condições de eficiência energética em habitações existentes;
  - Equipamentos de microprodução de energia através da utilização de fontes renováveis.

  O montante anual dos investimentos correspondentes às tipologias de operações referidas não pode exceder 15% do valor patrimonial tributário dos respetivos prédios urbanos. Os financiamentos atribuídos a estas operações revertem integralmente a favor dos correspondentes proprietários imobiliários.

Outros instrumentos de financiamento

- Fundos de Investimento Imobiliário

Os Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos no âmbito do Lei 67-A / 2007, de 31 de dezembro, em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, beneficiam de incentivos fiscais na tributação dos rendimentos obtidos em sede de IRS, IRC e IMI. Os Fundos são autorizados pela CMVM, e terão de ser constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2012.

- Fundos de desenvolvimento urbano

A iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank que se constitui como forma inovadora de aplicar os fundos estruturais comunitários postos à disposição dos Estados membros a favor de projetos inseridos em intervenções integradas de desenvolvimento urbano.

A tradicional forma de apoio a projetos isolados através de comparticipações a fundo perdido é substituída pela mobilização de fundos estruturais comunitários numa ótica de financiamento reembolsável e no âmbito de novos mecanismos de engenharia financeira: os Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU).

Os recursos públicos mobilizados no âmbito da Iniciativa JESSICA permitem alavancar recursos privados, já que esta Iniciativa garante condições atrativas para que os investidores privados invistam em FDU, criando soluções de engenharia financeira, sob a forma de parcerias público-privadas ou outras, que podem viabilizar operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado.

Pretende-se ainda, através da recuperação dos fundos estruturais investidos (financiamento reembolsável), assegurar instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano que não se esgotem no período de vigência do atual QREN 2007 – 2013.

Os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, envolvidos na Iniciativa JESSICA destinam-se a apoiar a constituição de Fundos de Desenvolvimento Urbano. São os Fundos de Desenvolvimento Urbano que apoiam os projetos concretos. Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FII, parcerias público-privadas) criadas para a realização de projetos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias. Os

FDUs são veículos de financiamento reembolsável (sob aquelas três diferentes formas) a projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. A sua natureza pode ser muito diversificada, podendo ir desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou um fundo de investimento imobiliário.

Estes FDU visam possibilitar a multiplicação dos recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavanquem investimentos privados. Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA são as entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, que promovam projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável. O acesso destas entidades a estes financiamentos é feito sempre através de um Fundo de Desenvolvimento Urbano.

- Financiamentos bancários

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana estabelecerá protocolos com as instituições bancárias disponíveis para o financiamento de operações de reabilitação urbana.

Este tipo de protocolos traduz-se na facilitação das condições de acesso a crédito pelos proprietários, inquilinos ou parceiros que efetuem ações de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana. Podendo dar origem as soluções de financiamento a longo prazo para a realização de obras com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade dos edifícios, a que poderão aceder Particulares, Profissionais Liberais, Empresas, Associações de Condóminos, Municípios, Empresas Municipais, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) e Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), que sejam proprietários, comproprietários, usufrutuários ou superficiários dos edifícios a reabilitar, bem como administrações de condomínio.

- Sistema de Incentivos a Projetos de Modernização do Comércio - MODCOM

Este sistema, financiado pelo Fundo de Modernização do Comércio, apoia a modernização e a revitalização da atividade comercial, em especial em centros de comércio com predomínio do comércio independente de proximidade, bem como a promoção de ações dirigidas ao comércio. Prevê o apoio a três tipos de projetos:

  - Projetos Empresariais de Modernização Comercial;
  - Projetos de Integração Comercial;

– Projetos de Promoção Comercial.

A este sistema podem candidatar-se pequenas, médias e microempresas, agrupamentos de empresas e associações empresariais. O IAPMEI e a DGAE são as entidades gestoras do sistema, cuja taxa de apoio oscila entre 45% e 60%.

7. Unidades de intervenção

Um dos objetivos prosseguidos no presente PERU passa por dotar a Coimbra Viva SRU de um instrumento operativo que contribua, através de novos princípios, mecanismos e ações, para o aproveitamento das oportunidades emergentes no domínio de intervenção nas cidades e da reabilitação urbana.

É este instrumento que irá acompanhar a Coimbra Viva SRU na gestão da ORU sistemática que se propõe, quer no suporte à dinamização da sua atividade enquanto entidade promotora e coordenadora das intervenções, quer na sensibilização e articulação dos diferentes agentes públicos e privados investidos na missão de reabilitação deste território, quer ainda na defesa e consolidação do carácter integrado das intervenções a implementar.

Neste contexto, tendo presente o quadro de coerência formado pela visão de futuro para o Centro Histórico e o leque de projetos estruturantes que dela emanam, declinados em ações no PERU da Baixa de Coimbra, afigura-se determinante, numa perspetiva estratégica e operacional, identificar na ARU aquelas que são as unidades de intervenção prioritárias que possam estimular o processo de reabilitação urbana e que, pelo seu efeito catalisador, possam induzir a implementação de outras ações de reabilitação urbana na ARU e no Centro Histórico.

Esta faculdade é conferida pelo RJRU, no seu artigo 34.º, onde se identifica a figura das "unidades de execução ou de intervenção", um recurso facultativo da ORU sistemática em ARUs aprovadas por instrumento próprio, como é o caso, que visa assegurar numa área geograficamente delimitada (correspondente à totalidade ou a parte da ARU) uma intervenção específica de reabilitação urbana coerente, que assegure um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários, uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

Assim, propõe-se a delimitação na área da ARU da Baixa de Coimbra de três (3) unidades de intervenção, considerando a sua relevância para a implementação da visão e estratégia de reabilitação urbana definidas para a Baixa de Coimbra, particularmente no que concerne à oportunidade da intervenção, ao estado de necessidade em matéria de reabilitação urbana e, também, ao papel e simbolismo histórico e cultural que estas áreas representam, enquanto elementos fundamentais na estruturação urbana da Baixa de Coimbra (espacial, económica, social e cultural): "1.ª Unidade de Intervenção", "Terreiro da Erva" e "Praça do Comércio".

As características específicas das unidades de intervenção em apreço (dimensão e escala) abrem caminho para que a "Coimbra Viva" SRU, na sua concretização, faça uso das modalidades de execução em pareceria com entidades privadas, nomeadamente recorrendo às formas de "concessão de reabilitação urbana" ou de "contrato de reabilitação urbana" estabelecidas no artigo 41.º do RJUE.

Esta opção em nada prejudica a possibilidade de, no prazo de vigência do PERU, virem a ser definidas outras unidades de intervenção, nomeadamente através da iniciativa dos proprietários, recorrendo à faculdade estabelecida no artigo 35.º do RJRU.

Figura 6 | Coimbra-Baixa – Unidades de Intervenção sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012

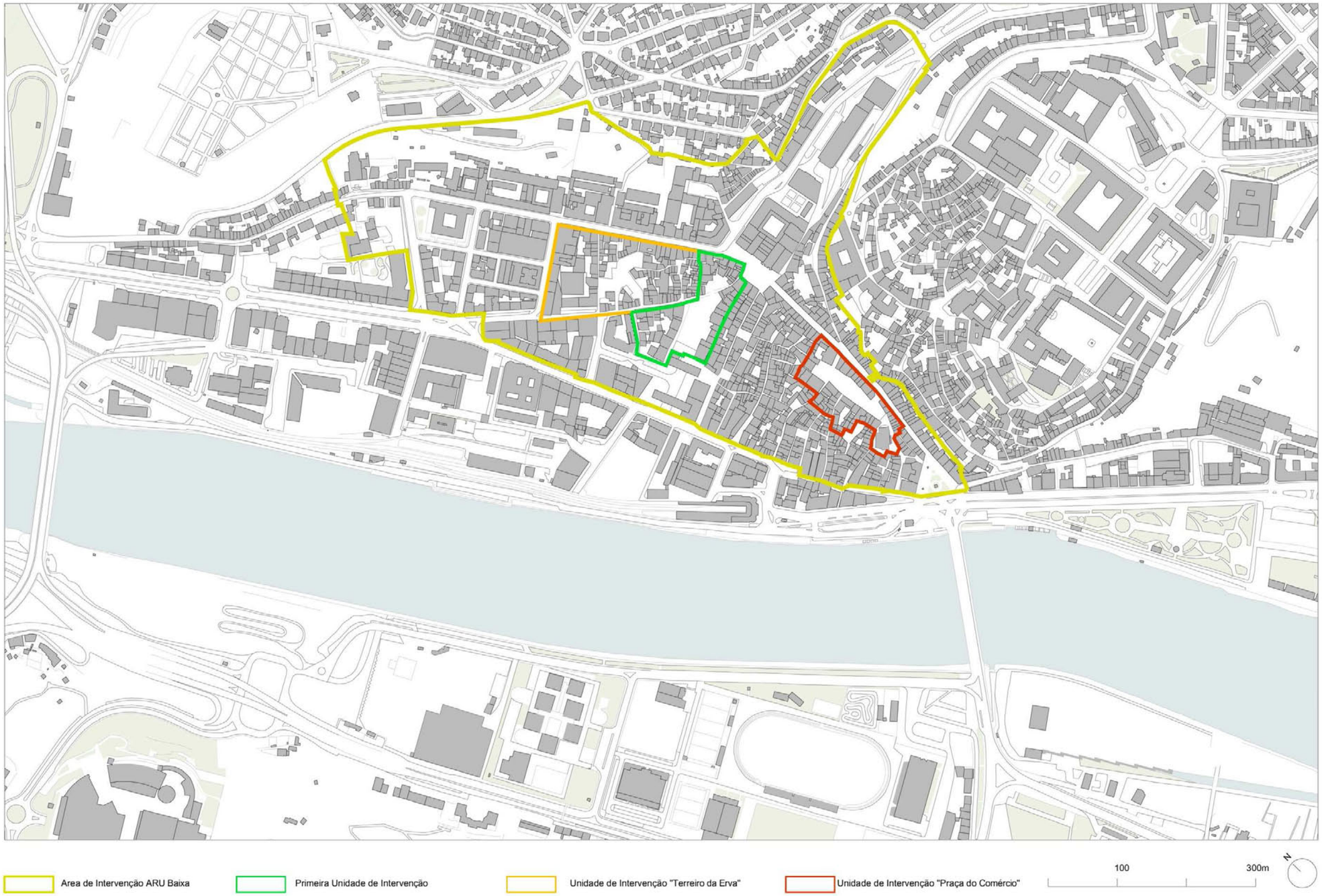


Figura 7 | Coimbra-Baixa – Unidades de intervenção sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

7.1. "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

Identificação da área de intervenção

A unidade de intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1] abrange uma área com cerca de 1,4ha, localiza-se na zona da Baixa de Coimbra que foi considerada uma área prioritária pela Câmara Municipal de Coimbra, com fundamento na relatório elaborado pela Comissão Interdisciplinar da Baixa em fevereiro de 2005, onde foram estabelecidas algumas bases para esta intervenção, a qual foi já objeto da elaboração de um Documento Estratégico para a "1.ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra", em março de 2007, que estabeleceu os princípios orientadores para a intervenção e tem servido de base para os trabalhos entretanto já iniciados.

Na sua primeira parte – "Caracterização Prospectiva" –, o referido Documento Estratégico apresenta uma análise da área da "1.ª Unidade de Intervenção" e da sua envolvente. Para abordagem à área de intervenção ter-se-á partido de uma escala mais abrangente, permitindo fazer o seu enquadramento, sendo posteriormente, a uma escala mais próxima, feita a caracterização da situação existente na unidade de intervenção. Na segunda parte – "Proposta de Intervenção" –, são estabelecidas as principais características da solução urbana proposta.

A Baixa é, sem dúvida, um dos sectores urbanos mais relevantes da cidade de Coimbra e onde se encontra uma parte significativa da memória histórica da cidade. Na unidade de intervenção em estudo o traçado apresenta uma notável regularidade e alinhamento, como a Rua da Moeda, a Rua João Cabreira, a Rua da Nogueira e a Rua Direita, não obstante o traçado em curva (também regular) do tramo sul deste último arruamento.

"A Unidade de Intervenção é fundamentalmente constituída por um edifício isolado na Rua Nova, com frente para a Rua da Sofia, e por três quarteirões:

- um quarteirão com uma forma aproximadamente triangular delimitado pela Rua da Sofia, pela Rua Direita e pela Rua Nova. A forte densidade de ocupação construtiva neste quarteirão resulta fundamentalmente da sua reduzida dimensão, pelo que são exíguos os espaços de logradouro;

- um quarteirão com uma forma quadrangular delimitado pela Rua Direita, Rua da Moeda, Largo das Olarias/ Bota-a-Baixo e Rua João Cabreira, que também apresenta uma forte densidade construtiva. Os espaços abertos em presença resultam das demolições

recentemente efetuadas pela Metro Mondego. A dimensão predominante nascente/ poente constitui uma das principais características deste quarteirão, o que se verifica igualmente nos quarteirões adjacentes a sul, delimitados pela Rua da Louça e pela Rua do Corvo;

- um quarteirão de forma trapezoidal delimitado pela Rua Direita, Rua João Cabreira, Rua da Nogueira e Largo do Bota-a-Baixo. Este quarteirão apresenta espaços abertos no seu interior, resultantes da sua geometria e dimensão da estrutura parcelar."

"Toda a área da unidade de intervenção apresenta um eminente valor histórico e cultural, pelas características peculiares da malha urbana, reconhecíveis no traçado, no parcelamento e no edificado.

Desde logo, o traçado é composto por uma série de arruamentos estreitos, de ligação entre praças e largos, constituindo um sistema espacial com elevada qualificação formal e ambiental, não obstante o manifesto estado de degradação da maioria dos espaços coletivos e das ruturas perpetradas por modificações pontuais da estrutura espacial pré-existente.

A maioria das frentes edificadas constitui-se como conjuntos urbanísticos relevantes, não obstante o recorte volumétrico, por vezes movimentado, e a diversidade das linguagens singulares de cada um dos seus imóveis constitutivos. Vejam-se como exemplo os conjuntos da Rua da Sofia, da Rua Direita e da Rua da Moeda, com grande importância à escala da Baixa de Coimbra, importância acrescida por se encontrarem no sector terminal, a norte, dessa mesma malha.

Dado o valor urbanístico de grande parte das construções existentes, algumas das quais também com manifesto valor arquitetónico, a sua preservação e valorização afigura-se imprescindível sempre que possível, perante contingências como o seu estado de conservação e a rutura decorrente da inserção da plataforma do metro, entre outros fatores."

"Verifica-se assim que os fatores apontados como de diversidade morfológica e formal se constituem, eles próprios, como fatores de identidade à escala conjunta dos factos urbanos observados, pelas peculiares relações estabelecidas entre esses mesmos factos."

"Em conclusão, a malha urbana é ela própria uma estrutura complexa com intenso valor significante. As referidas ruturas obrigam a um posicionamento estratégico de remate, transição e contenção dos valores confrontantes reconhecidos."[4]

[4] AA.VV, Documento Estratégico para a 1.ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra, março de 2007

Figura 8 | "1.ª Unidade de Intervenção" – Algumas imagens da área de intervenção
Fonte: Parque EXPO, 2012

Figura 9 | "1.ª Unidade de Intervenção" – Limite sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012

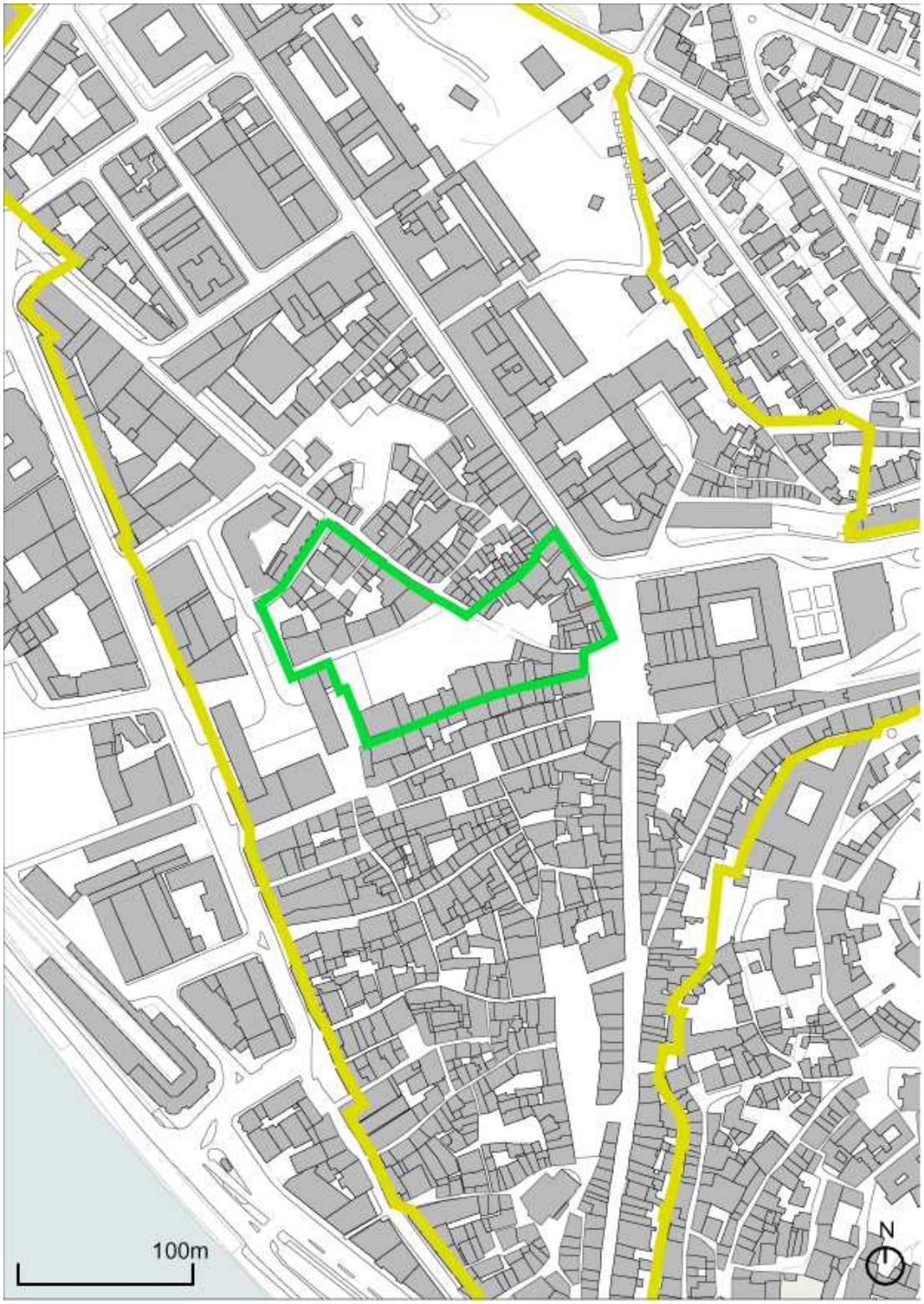


Figura 10 | "1.ª Unidade de Intervenção" – Limite sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

Identificação dos prédios abrangidos

"A área de intervenção, objeto do referido Documento Estratégico, tem uma localização que se poderá considerar, à escala da Baixa de Coimbra, relativamente periférica. Esta zona, de modo semelhante às zonas que lhe são imediatamente contíguas (para norte) e que incluem o Terreiro da Erva, a Quinta do Prior e o Adro de Santa Justa, apresentam um perfil de ocupação funcional com algumas diferenças relativamente às restantes zonas da Baixa.

Trata-se de áreas com uma predominância da função residencial, apesar de em certos eixos a função comercial ser expressiva, embora com um perfil predominantemente associado ao comércio de proximidade. Estas zonas limitam praticamente a área da Baixa de Coimbra no sector norte/ noroeste, acompanhando de certo modo o eixo da Rua da Sofia, eixo estruturador deste sector norte. Contudo, o perfil do edificado e o tipo de ocupação funcional distinguem-se do perfil de ocupação edificada e funcional que o eixo da Rua da Sofia representa, designadamente, com a presença do conjunto de igrejas e de colégios, com elevado valor histórico e patrimonial, os quais contribuíram para uma configuração funcional e social distinta.

No que se refere aos aspetos sócio demográficos, a área da unidade de intervenção tem sido palco de um progressivo (e lento) abandono populacional, de que o projeto, já recuado no tempo e gerador de incerteza, de abrir um canal de atravessamento desta zona no sentido nascente/ poente (prolongamento do eixo Rua Olímpio Nicolau Fernandes/ Av. Sá da Bandeira), recentemente associado ao projeto do Metro-Mondego, constitui um fator que terá contribuído para acentuar esta tendência.

De acordo com a informação disponível constante na base de dados do SIGURB[5], a unidade de intervenção abrange um total de 76 edifícios, relativamente a 50 dos quais não se dispõe de informação mais desagregada. Foi levantado o número de edifícios que se encontram devolutos, que corresponde a 27 do total (cerca de 35,5% dos edifícios da área de intervenção), em parte por razões que se prendem com o projeto de abertura do canal para o Metro Mondego. Relativamente aos restantes edifícios, cuja situação foi levantada no local pela equipa técnica que elaborou o Documento Estratégico, a maioria encontra-se totalmente ou, pelo menos, parcialmente ocupada e 4 edifícios (2 na Rua Direita, 1 na rua João Cabreira e 1 no Beco do Bacalhau) foram recentemente renovados."[6]

[5] Sistema de Informação e Apoio à Decisão para Gestão Urbana
[6] AA.VV, Documento Estratégico para a 1.ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra, março de 2007

Modalidade de execução

A Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" foi delimitada de forma a conseguir assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção e da sua envolvente, a possibilitar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos diversos proprietários abrangidos e a garantir a coerência na intervenção, bem como a potenciar uma intervenção integrada nos vários imóveis envolvidos que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

Considerando o conjunto de direitos de que beneficiam os vários proprietários em presença, bem como as suas legítimas aspirações e opções, em face das diversas alternativas que a operação de reabilitação urbana promovida pela "Coimbra Viva" SRU possibilita, mas, para além disso, também as pretensões de potenciais promotores e investidores interessados na reabilitação deste edificado, foram formulados no Documento Estratégico para a 1.ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra um conjunto de cenários de operacionalização, em face das características de cada uma das chamadas "componentes de intervenção"[7].

Das várias possibilidades em presença, a "Coimbra Viva" SRU, em articulação com a Câmara Municipal de Coimbra e a Metro Mondego, optou pela adoção de uma modalidade de execução que possibilita à entidade gestora a definição das condições de reabilitação urbana/ substituição do edificado e requalificação do espaço público – atribuindo-lhe funções de dinamização e apoio ao processo de reabilitação –, e aos particulares e a outras entidades, públicas ou privadas, envolvidas a iniciativa de promoção de uma operação imobiliária, associada à criação de um fundo imobiliário, que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala; deixando sempre em aberto, se adequado ou necessário, a possibilidade de estabelecimento de parcerias entre a entidade gestora e as entidades privadas.

[7] Ver pp. 136 e 137, AA.VV, Documento Estratégico para a 1.ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra, março de 2007

Programa de intervenção

A intervenção de reabilitação urbana na "1.ª Unidade de Intervenção" deverá enquadrar-se nas linhas gerais e objetivos da estratégia global de reabilitação e de requalificação da ARU da Baixa da cidade de Coimbra estabelecidos no seu PERU e considerar as orientações do seu Documento Estratégico. Assim, o programa de intervenção para esta unidade intervenção deverá seguir as seguintes linhas de orientação:

- Restabelecer a articulação urbana e funcional entre a área de intervenção e as restantes áreas urbanas do Centro Histórico da cidade de Coimbra, nomeadamente a ligação com a área central da Baixinha, que se tem vindo a perder em face do longo período de hesitações e indefinições relativamente ao desenvolvimento e implementação do projeto Metro Mondego;

- Estabelecer, em definitivo, a ligação viária e pedonal entre a Avenida Fernão de Magalhães e a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, cuja concretização, por se considerar fundamental para o processo de reabilitação urbana do Centro Histórico da cidade de Coimbra, não poderá ficar dependente do desenvolvimento e da implementação do projeto Metro Mondego, e deverá ser articulada com a possibilidade de circulação viária para veículos ligeiros no sentido sul|norte na Rua da Sofia;

- Requalificar a oferta habitacional, designadamente, com a adoção e introdução padrões mais elevados de habitabilidade e de conforto;

- Recompor a população residente, através da criação de condições para a fixação de população jovem, de perfil diversificado, incluindo população flutuante (nomeadamente estudantes, provenientes de outros concelhos ou de outros países), jovens recentemente entrados no mercado de trabalho e famílias jovens;

- Assegurar a integração funcional desta unidade de intervenção no perfil comercial e turístico da Baixa de Coimbra;

- Desenvolver um perfil de ocupação desta zona que contribua para que ela se venha a afirmar como zona qualificada de recentramento da Baixa, contribuindo para estruturar as relações entre a área da Baixa com perfil preferencialmente comercial (sector sul estruturado pelos eixos que partem da Praça 8 de Maio, ou seja a Rua Visconde da Luz e Rua Ferreira Borges), a área mais ribeirinha, que inclui a Estação Ferroviária, a Rua da Sota e o início da Avenida Fernão de Magalhães, a área norte estruturada pelo eixo da

Rua da Sofia (com grande potencial de valorização patrimonial e funcional) e o eixo nascente da Rua D. Pedro V, e eliminando o estigma de área abandonada, expectante de uma mudança associada ao novo canal de ligação nascente/ poente (canal do futuro Metro Mondego);

- Qualificar o pequeno comércio tradicional, designadamente, ajustando o comércio de proximidade a novos padrões de consumo que decorram da presença de novos residentes, bem como da procura pela população que trabalha na Baixa;
- Manter uma presença equilibrada de serviços que contribuam para reforçar a centralidade da Baixa, ocupando deste modo uma quota-parte do edificado com escritórios;
- Valorizar os equipamentos e estruturas de animação cultural, social e urbana, incluindo a qualificação programática da Casa Aninhas e a fixação de novos projetos de espaços privados de animação urbana;
- Melhorar a qualidade do espaço público, configurando, designadamente, alguns espaços com uma vocação convivial (pequenas praças ou espaços de esplanada), para além da função de circulação (pedonal e rodoviária), permitindo contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana (diurna e noturna).

Objetivos

Como projeto de reabilitação urbana, a intervenção abarcará todas as vertentes temáticas e técnicas necessárias para uma intervenção que se pretende "em espessura" na malha urbana, com incidência ao nível de todos os fatores constitutivos dessa mesma malha, como o traçado e espaço coletivo, o edificado, as infraestruturas urbanísticas e a estrutura funcional, sendo procurados os seguintes objetivos gerais, devidamente inter-correlacionados, entre outros igualmente relevantes:

- Reparação e remodelação das estruturas edificadas;
- Constituição de novas construções para recomposição morfológica do lugar;
- Requalificação dos espaços comerciais e modernização do seu perfil comercial;
- Oferta de espaços orientados para atividades de serviços (escritórios) dentro de novos conceitos de associação entre espaço residencial e espaço de trabalho;

- Concentração de espaços comerciais vocacionados para restauração e similares no eixo destinado ao canal do Metro Mondego;
- Elevar os níveis de conforto nas tipologias de habitação, contribuindo para recompor em termos sociais a população residente;
- Qualificação da inserção urbana futura da plataforma do Metro Mondego e dos espaços coletivos resultantes da intervenção urbanística. O melhoramento das condições de conforto do espaço público é um dos fatores centrais das soluções preconizadas, e decorre não só das correspondentes escalas e morfologias, mas também dos níveis de mobilidade, e da qualidade do equipamento e mobiliário urbano;
- A renovação global das infraestruturas urbanísticas, enquanto fator de grande importância, dados os efeitos de qualificação produzidos quer na serventia ao edificado quer na serventia ao espaço público;
- Regulação estratégica da estrutura funcional, por simultâneo desenvolvimento, diversificação e flexibilização dos correspondentes usos, consolidando e articulando as funções alojamento, comércio, serviços e equipamento. O balanço funcional proposto poderá levar ainda a considerar a localização de equipamentos de proximidade.

Conceito

Assim, o presente projeto urbano reconhece a premente necessidade de recomposição morfológica da malha urbana, por restabelecimento das escalas dos diversos factos urbanos e por estabelecimento de regras de cerzimento e de contenção dos efeitos de rutura.

Em suma, é pretendida a vivificação da malha urbana e a melhoria da qualidade de vida dos usuários do sector urbano intervencionado.

A intervenção proposta será necessariamente muito exigente pela abrangência dos seus termos de reestruturação urbanística e ambiental, e pela complexidade dos procedimentos de enquadramento operativo.

Ações

B|1.2.A – Parque edificado da Baixa

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da Área de Reabilitação Urbana, em função do estado de conservação de cada uma das edificações.

B|1.3.A – Residências temporárias

Dinamização da utilização de parte do edificado devoluto, ou com estrutura arquitetónica capaz de acomodar este programa funcional, para a promoção da instalação de residências para arrendamento por períodos reduzidos, a qual se traduzirá, no território, pela implementação de uma rede de unidades de habitação, de diferentes segmentos e tipologias, para diferentes tipos de utilizadores. Como exemplos deste tipo de habitação estão os condomínios de apartamentos equipados, os hostels e as residências para estudantes. A dinamização comercial deste segmento de habitação poderá ser suportada pela criação de um programa de incentivos/ apoios para a constituição destes equipamentos, e pressupõe que a valorização funcional tenha em consideração sua gestão em rede, porventura através de um portal (site) comum para reserva dos espaços, pela partilha de serviços (limpeza, cozinhas, lavandarias, etc.) e pela eventual modernização dos mobiliários, iluminação, têxteis e utensílios dos equipamentos existentes.

B|2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço nascente

Abertura de uma nova via integrada no eixo central da cidade, ligando (prolongando) a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, através do espaço canal produzido no âmbito das obras para instalação da linha de metro, e estabelecendo uma ligação direta entre a zona da Câmara Municipal e a Avenida Fernão de Magalhães. Esta ação visa criar as condições para a concretização, a curto prazo, dos trabalhos necessários para a abertura deste eixo, incluindo as obras, de enquadramento, no edificado adjacente a esta via.

R|2.5.A – Transporte ligeiro de grande capacidade

A cidade de Coimbra está empenhada no desenvolvimento de um sistema de transporte ligeiro de grande capacidade, estando a empresa Metro Mondego encarregada de implementar e desenvolver um sistema de tram-train nos municípios de Coimbra, Lousã e Miranda do Corvo, garantindo um modo de transporte ecológico, moderno, confortável e seguro, com uma adequada oferta de serviços para promover a mobilidade da população no contexto da área

metropolitana de Coimbra. Trata-se, evidentemente, de um projeto vital para concretizar a visão para o Centro Histórico da cidade e promover a sua reabilitação integrada.
Segundo a missão da Metro Mondego, o tram-train deverá integrar um processo de modernização e articulação dos sistemas de transporte, contribuindo para a melhoria das acessibilidades e do desenvolvimento económico e social, bem como para as condições de integração territorial e de planeamento e ordenamento urbano.

O Metro Mondego desenvolver-se-á em duas fases: a primeira corresponde à modernização da Linha da Lousã, a partir de Coimbra B, e a segunda à construção da Linha do Hospital, entre o Mondego, no Centro Histórico, e o novo hospital pediátrico. Na área da Baixa e Baixa-Rio processa-se a ligação das linhas, na estação de Aeminium/ Loja do Cidadão, e englobará ainda as estações de Arnado, Portagem e Câmara.

Investimento

Seguidamente apresentam-se, sempre que aplicável, os valores de referência associados às ações inscritas nesta Unidade de Intervenção. A estimativa de preços unitários foi feita com base em valores indicativos segundo a caracterização possível nesta fase de desenvolvimento do trabalho, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos, a saber:

Ação B|1.2.A - Parque edificado da Baixa

O quadro seguinte apresenta uma descrição preliminar da intervenção sobre os edifícios, para os quais não se propõe valorização funcional, tendo por base a avaliação do respetivo estado de conservação e a intervenção preconizada.

Níveis de intervenção física, segundo o estado de conservação dos edifícios

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO
Bom/em obra	Sem intervenção*	-
Razoável	Intervenção ligeira	Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.
Mau	Intervenção média	Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias.
Ruína	Intervenção profunda	Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 250/m^2
Intervenção média	€ 500/m^2
Intervenção profunda	€ 700/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|1.3.A - Residências temporárias

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a adaptação dos edifícios existentes aos novos usos, em função do seu estado de conservação, nomeadamente através da reorganização interior dos edifícios para responder aos novos programas funcionais, alterações estruturais, trabalhos nas fachadas e nas coberturas e nova construção.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 600/m^2
Intervenção profunda	€ 800/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|2.1.A - Rua Central de Coimbra – troço nascente:

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a abertura deste eixo, incluindo as obras de enquadramento no edificado adjacente a esta via.

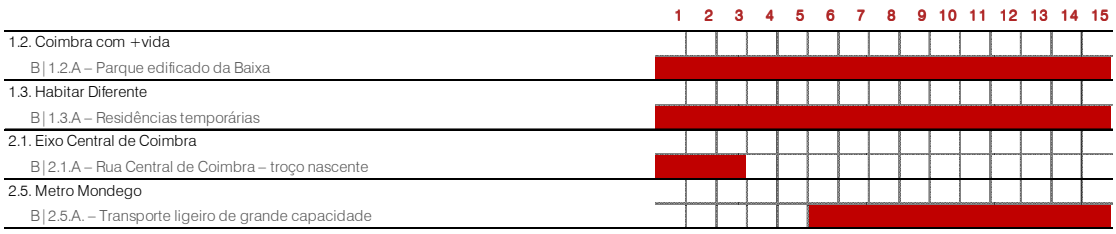
	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção profunda	€ 250/m^2
Intervenção de enquadramento	€ 70/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

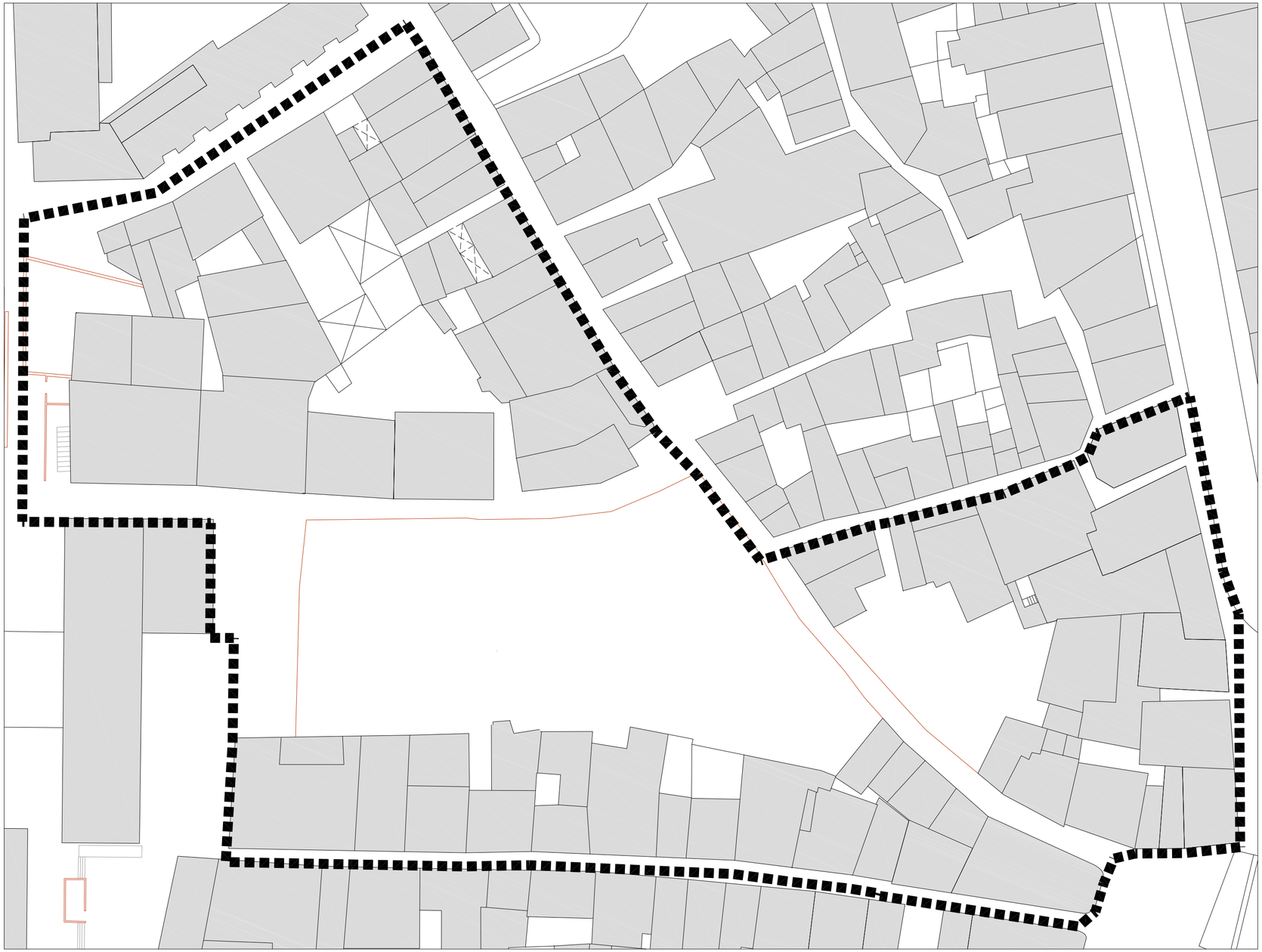
Programa operacional

O Programa de Intervenção desta Unidade congrega ações específicas da Área de Reabilitação Urbana, que seguidamente se apresentam:

Planeamento operacional



Fonte: Parque EXPO, 2012



LEGENDA:

Unidade de intervenção

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:500

Existente

LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Situação existente
- xx0xx Referências da base de dados - Existente

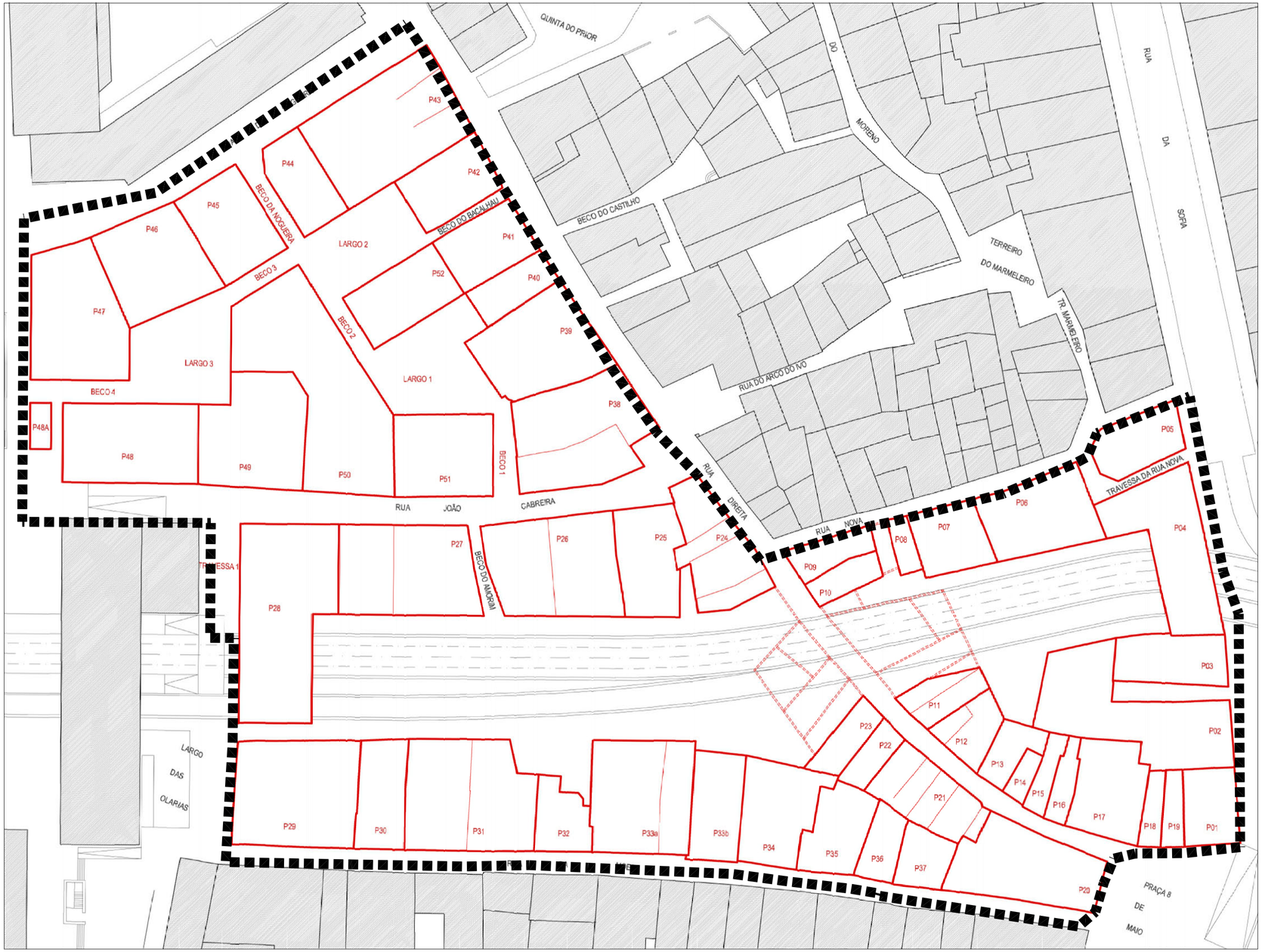
Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

março 2007 — DOCUMENTO ESTRATÉGICO | PROJETO BASE

1:500 — Cadastro - situação existente



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Situação proposta
- P00 Referências da base de dados - Proposto

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

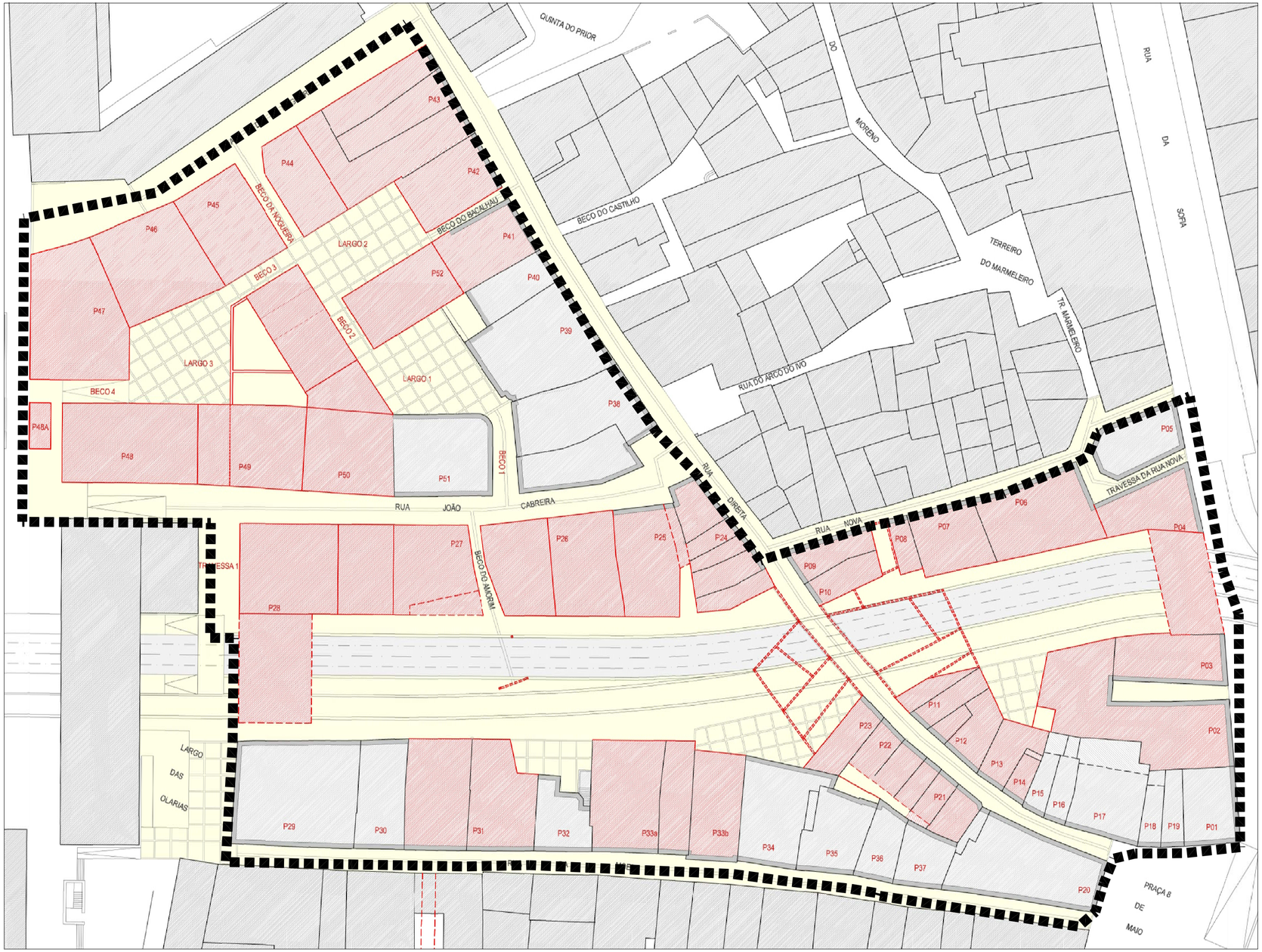
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

março 2007

DOCUMENTO ESTRATÉGICO | PROJETO BASE

1:500

Cadastro - reformulação proposta



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Morfologia proposta
- Morfologia a manter
- Fachada a manter
- P00 Referências da base de dados - Existente

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

março 2007

DOCUMENTO ESTRATÉGICO | PROJETO BASE

1:500

Morfologias - a manter e propostas

LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Coberturas propostas
- Coberturas a manter

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

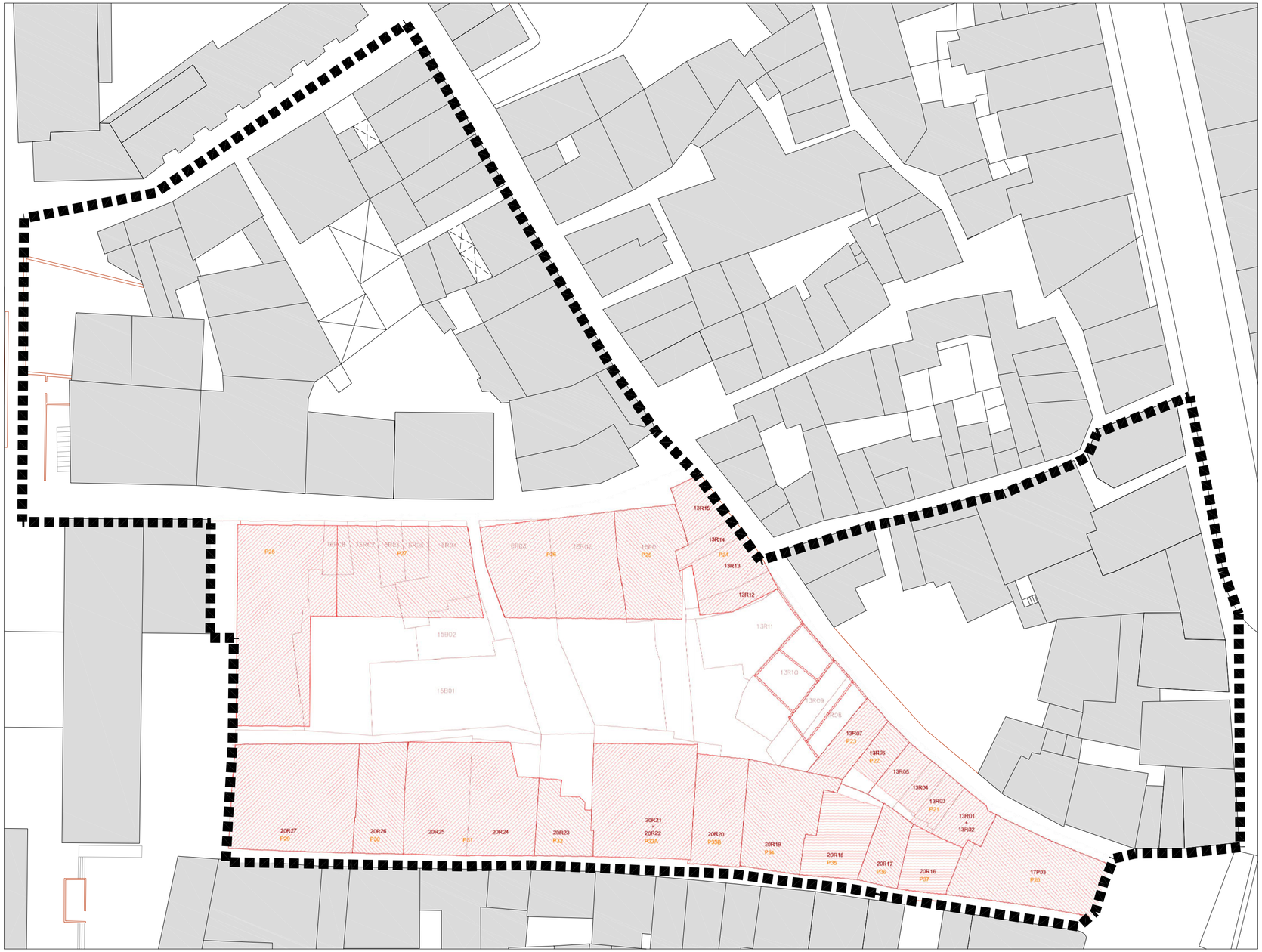
PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

março 2007 | DOCUMENTO ESTRATÉGICO | PROJETO BASE

1:500

Proposta - planta de síntese das coberturas



LEGENDA:

Unidade de intervenção

PROPOSTA		
CÓDIGO	ÁREA IMPLANTAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO
TOTAIS		

EXISTENTE
ARTIGO MATRICIAL
DESCRIÇÃO
ÁREA LOTE

a diferença de áreas entre o desenho existente e o registado não é considerada relevante, uma vez que está dentro da margem de erro abaixo dos 10%

* existe uma diferença de áreas entre o desenho existente e o registado, pelo que solicita-se aos proprietários que procedam à sua correcção na Conservatória de Registo Predial

** uma vez que as confrontações estão todas definidas, avançou-se com a área indicada, mesmo não havendo conhecimento de qualquer registo

NR - Área não registada

P20		
NR	3 m²	3 m²
17P03	225 m²	1056 m²
TOTAL	228 m²	1059 m²

17P03
225 m² **

P21		
13R01+ 13R02	40 m²	140 m²
13R03	27 m²	111 m²
13R04	27 m²	96 m²
13R05	36 m²	138 m²
NR	8 m²	24 m²
TOTAL	138 m² ⊙	509 m²

⊙ e 10 m² de logradouro (NR)

13R01+13R02
99
6332 fls 197B-16/Sta Cruz-2ª C
40 m² *

13R03
100
1285/Sta Cruz - 2ª Cons
27 m²

13R04
101
4983 fls 66B-23/Sta Cruz-2ª C
27 m² ✤

13R05
102
640/Sta Cruz - 2ª Cons
36 m² *

P22		
13R06	37 m² ⊙	148 m²
TOTAL	37 m² ⊙	148 m²

⊙ e 11 m² de logradouro

13R06
103
56 m² *

P23		
13R07	56 m²	240 m²
TOTAL	56 m²	240 m²

13R07
104
217/Sta Cruz - 2ª Conserv
56 m² ✤

P24		
13R12	33 m²	99 m²
13R13	68 m²	204 m²
13R14	33 m²	96 m²
13R15	46 m²	138 m²
TOTAL	180 m²	537 m²

13R12
111
1403/Sta Cruz - 2ª Cons
33 m² *

13R13
112 e 113
1635 e 1636/Sta Cruz - 2ª C
78 m² ✤

13R14
114
50 736 B-129/Sta Cruz-2ª C
33 m² ✤

13R15
115
1738/Sta Cruz - 2ª Cons
46 m² ✤

P25		
16R01	154 m²	452 m²
13R13	1 m²	3 m²
TOTAL	155 m²	455 m²

16R01
159
1756/Sta Cruz - 2ª Cons
295 m² *

13R13
112 e 113
1635 e 1636/Sta Cruz - 2ª C
78 m² ✤

P26		
16R02	156 m²	624 m²
16R03	134 m²	536 m²
TOTAL	290 m²	1160 m²

16R02
1954
1216/Sta Cruz - 2ª Cons
307 m² *

16R03
161
906/Sta Cruz - 2ª Cons
229 m² *

P27		
15B02	18 m²	72 m²
16R04	40 m²	160 m²
16R05	30 m²	120 m²
16R06+ 16R07	54 m²	216 m²
16R08	10 m²	40 m²
NR	130 m²	519 m²
TOTAL	282 m²	1127 m²

15B02
214
258/Sta Cruz - 2ª Cons
60 m² *

16R04
162
252/Sta Cruz - 2ª Cons
40 m² *

16R05
163
254/Sta Cruz - 2ª Cons
54 m² *

16R06+16R07
164
255/Sta Cruz - 2ª Cons
54 m² *

16R08
165
256/Sta Cruz - 2ª Cons
20 m² *

P28		
16R08	10 m²	40 m²
CM01	313 m²	1161 m²
NR	62 m²	223 m²
TOTAL	385 m²	1424 m²

16R08
165
256/Sta Cruz - 2ª Cons
20 m² *

CM01
539 m² *

P29		
20R27	289 m²	878 m²
NR	10 m²	20 m²
TOTAL	299 m²	898 m²

20R27
80
1174/Sta Cruz - 2ª Cons
289 m² *

P30		
20R26	121 m²	455 m²
TOTAL	121 m²	455 m²

20R26
79
4394 B 21/Sta Cruz - 2ª C
136 m² *

P31		
20R24	90 m²	360 m²
20R25	142 m²	568 m²
NR	85 m²	340 m²
TOTAL	317 m²	1268 m²

20R24
77
90 m² *

20R25
78
69277B-182/Sta Cruz - 2ª C
142 m² *

P32		
20R23	61 m²	237 m²
NR	20 m²	60 m²
TOTAL	81 m²	297 m²

20R23
2931
1026 'A','B','C','D'/Sta Cruz - 2ª C
61 m² *

P33A		
20R21+ 20R22	261 m²	1224 m²
TOTAL	261 m²	1224 m²

20R21+20R22
1514
1025/Sta Cruz - 2ª Cons
274 m² *

P33B		
20R20	117 m²	447 m²
NR	7 m²	35 m²
TOTAL	124 m²	482 m²

20R20
72
117 m² *

P34		
20R19	169 m²	649 m²
TOTAL	169 m²	649 m²

20R19
2646
395 'A','B','C','D'/Sta Cruz - 2ª C
169 m² **

P35		
20R18	102 m²	391 m²
NR	6 m² ⊙	14 m²
TOTAL	108 m² ⊙	405 m²

⊙ e 9 m² de logradouro

20R18
70
102 m² *

P36		
20R17	64 m²	303 m²
TOTAL	64 m²	303 m²

20R17
69
1460/Sta Cruz - 2ª Cons
64 m² ✤

P37		
20R16	59 m²	236 m²
NR	8 m²	32 m²
TOTAL	67 m²	268 m²

20R16
68
1154/Sta Cruz - 2ª Cons
59 m² *

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

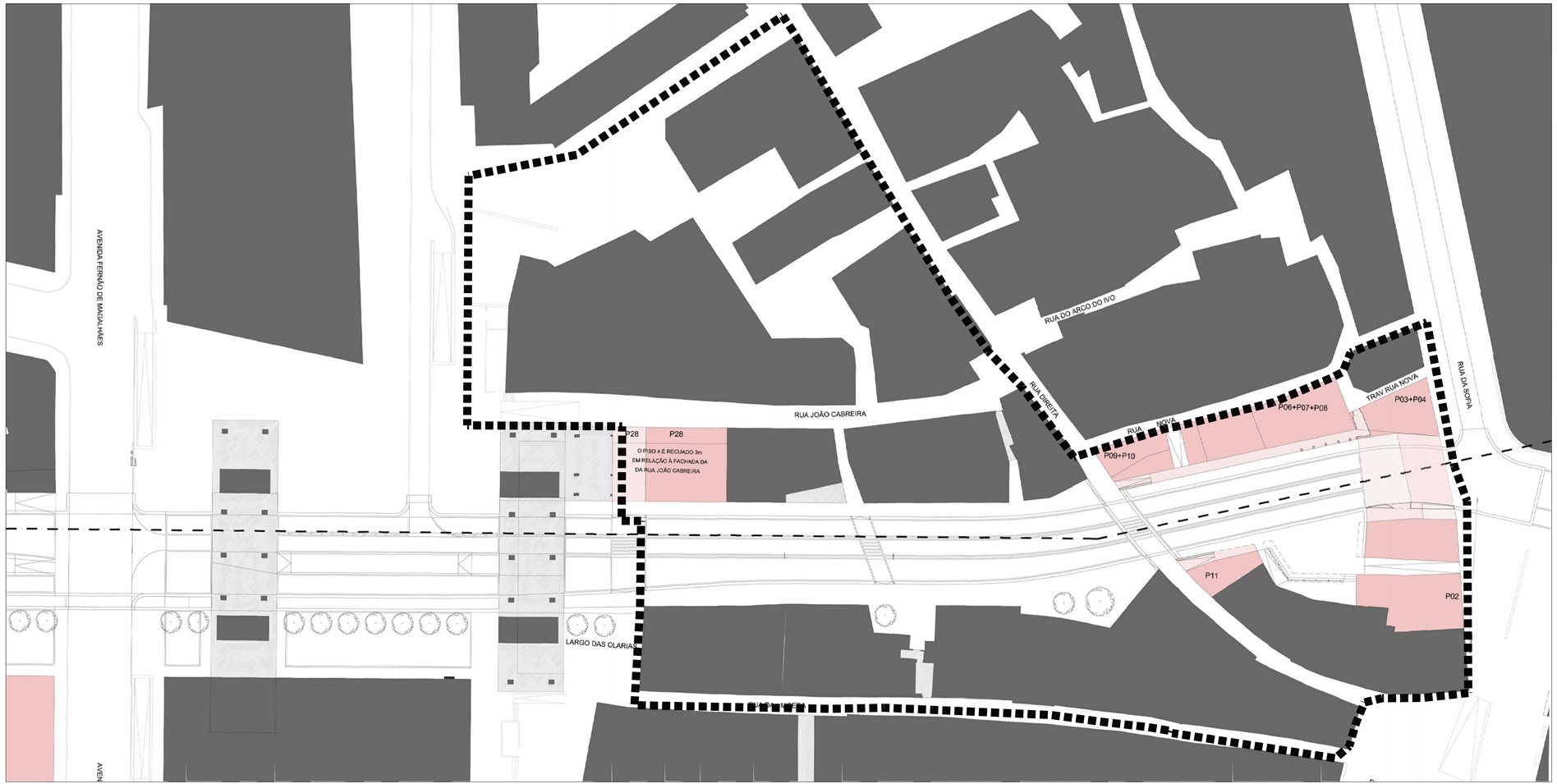
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

novembro 2007

DOCUMENTO ESTRATÉGICO | PROJETO BASE

1:500

Documento Estratégico Aprovado



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Parcela a manter
- Parcela a alterar
- Parcela a alterar - Piso térreo vazado com construção superior
- Parcela a alterar - Piso térreo vazado com pala de cobertura

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

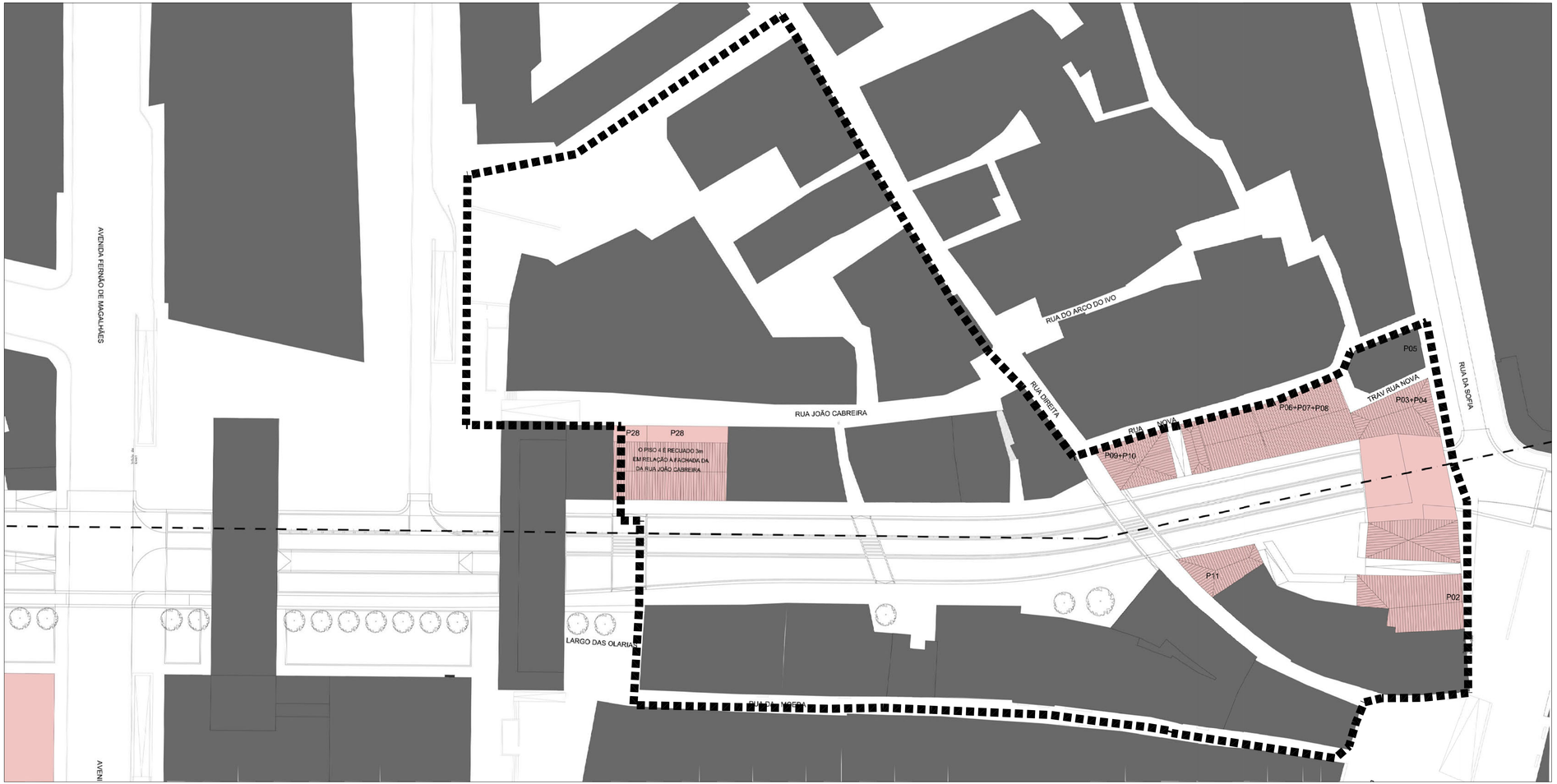
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:500

Cadastro



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Parcelas a alterar com coberturas planas
- Parcelas a alterar com coberturas de águas furtadas

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:500

Coberturas

LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos
- 6 Pisos
- Fachada a manter

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

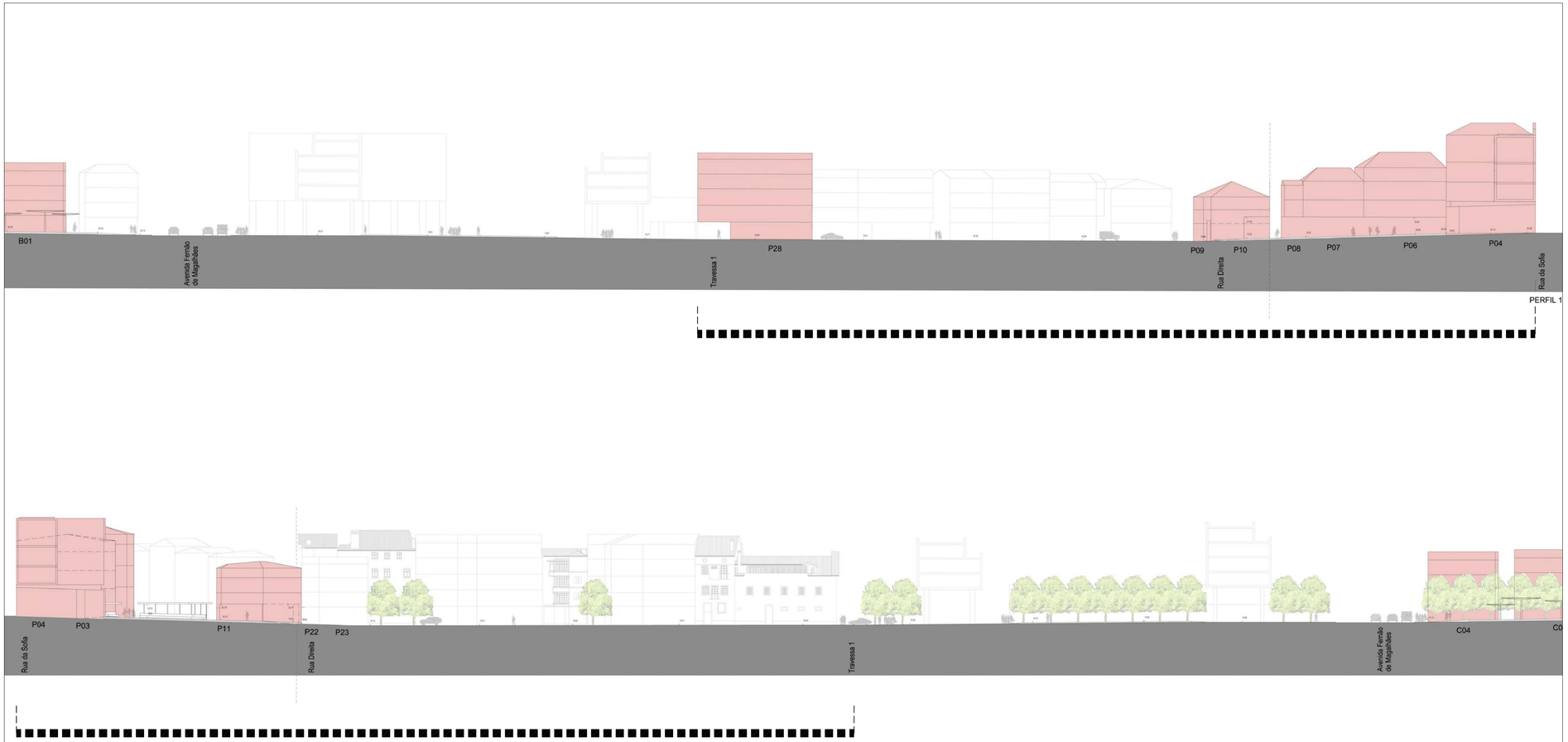
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:500

Volumetria



LEGENDA:

Unidade de intervenção

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

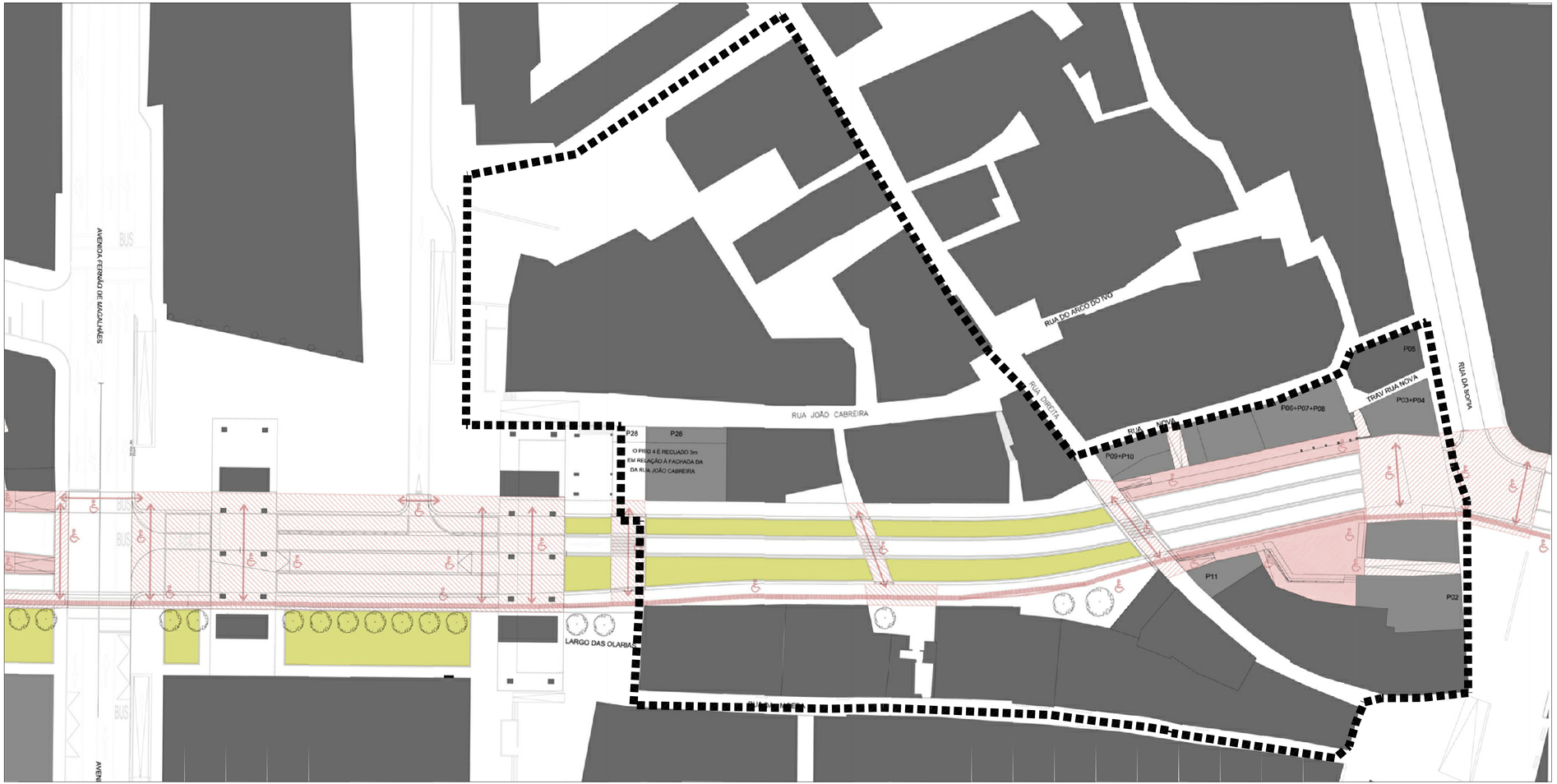
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:500

Perfis



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Cais do Metropolitano
- Percursos pedonais preferênciais de acesso e interligações entre cais
- Áreas de potencial atravessamento pedonal informal
- Percursos pedonais preferênciais de atravessamento das vias rodoviárias e de metropolitano
- Percurso pedonal de acompanhamento longitudinal do canal do metropolitano
- Percursos acessíveis a pessoas de mobilidade condicionada

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

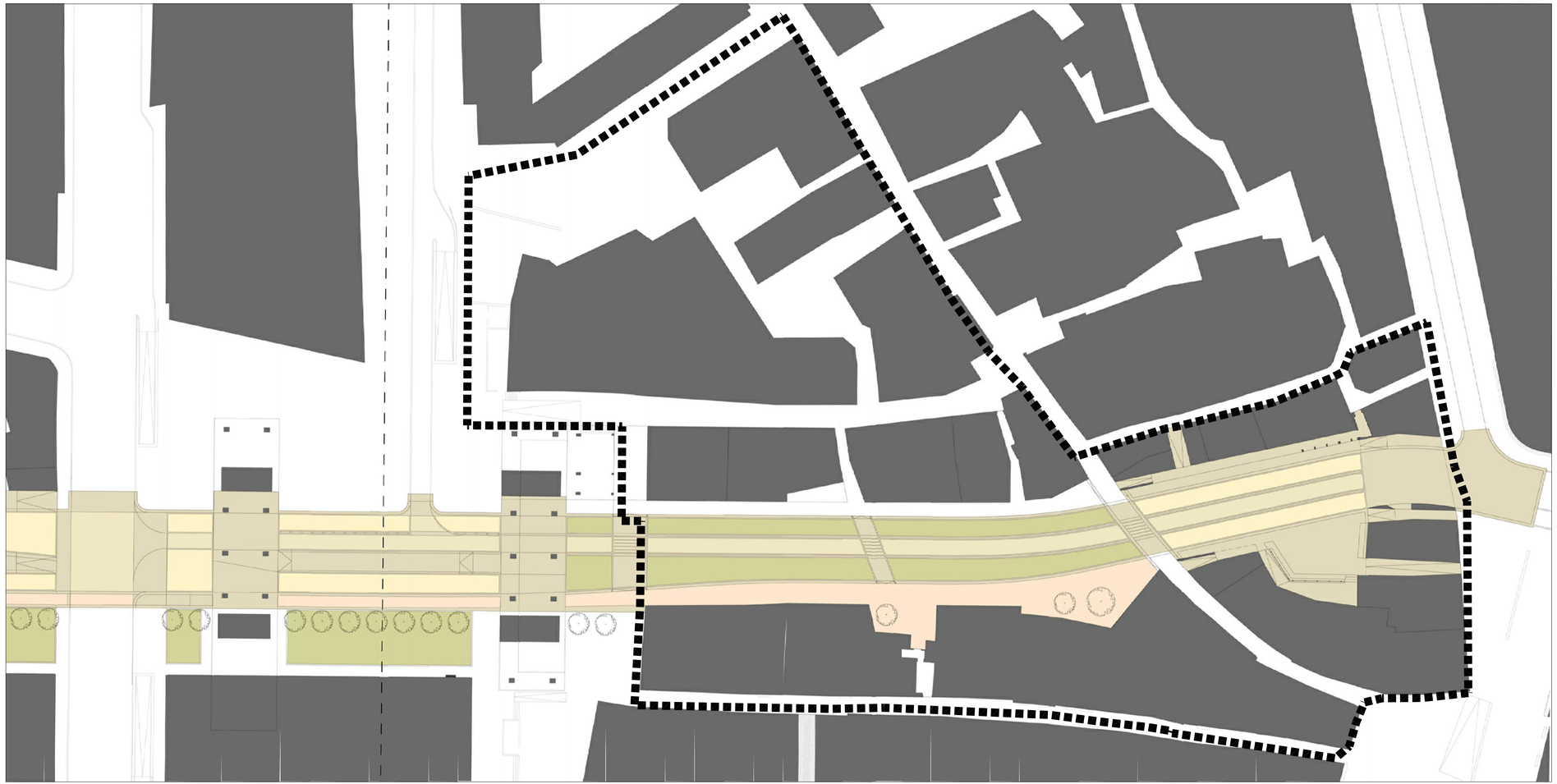
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:500

Percursos pedonais e acessibilidades



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Relvado
- Lancil / Lajedo calcário ou granito amarelo
- Cubos de granito cinzento
- Cubos de calcário ou granito amarelo
- Tapete betuminoso com granito amarelo
- Pavimentos existentes

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

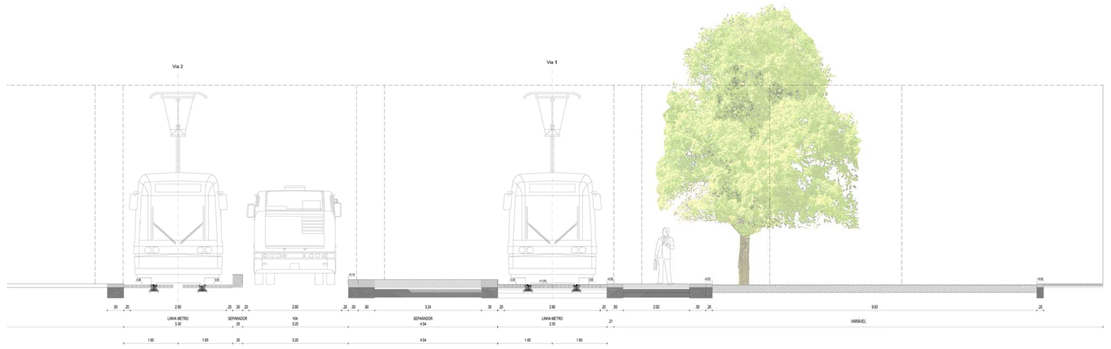
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

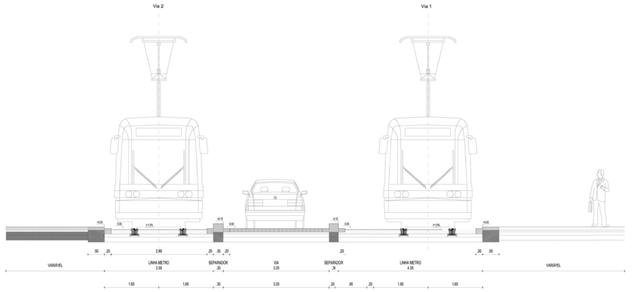
ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:500

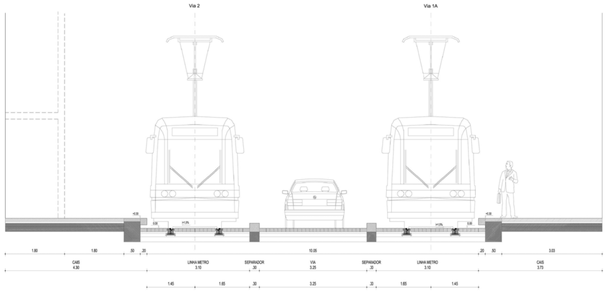
Pavimentos



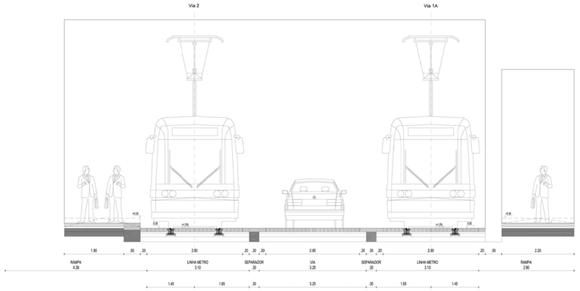
CORTE B



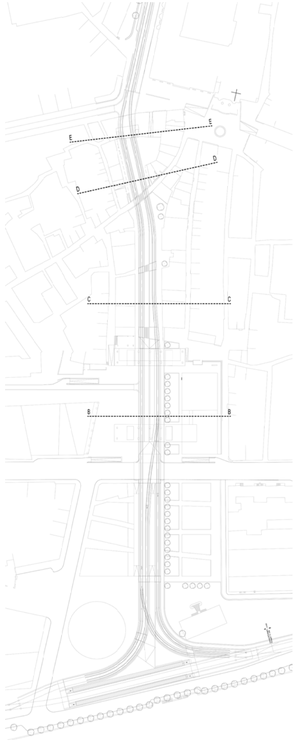
CORTE C



CORTE D



CORTE E



Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

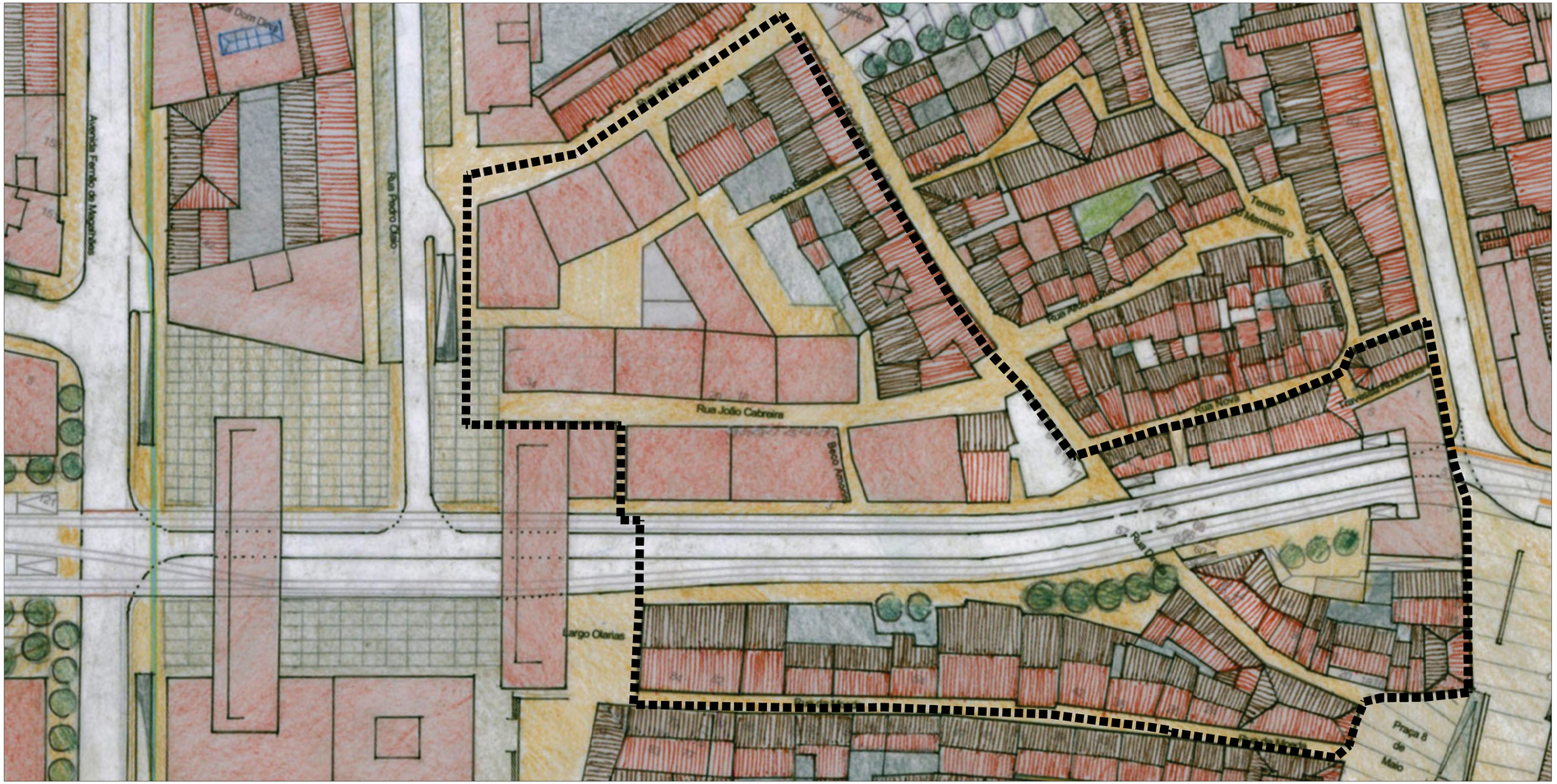
Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

fevereiro 2010

ESTUDO DE INTEGRAÇÃO URBANA DO METRO MONDEGO

1:100

Perfil B + Perfil C + Perfil D + Perfil E



LEGENDA:

Unidade de intervenção

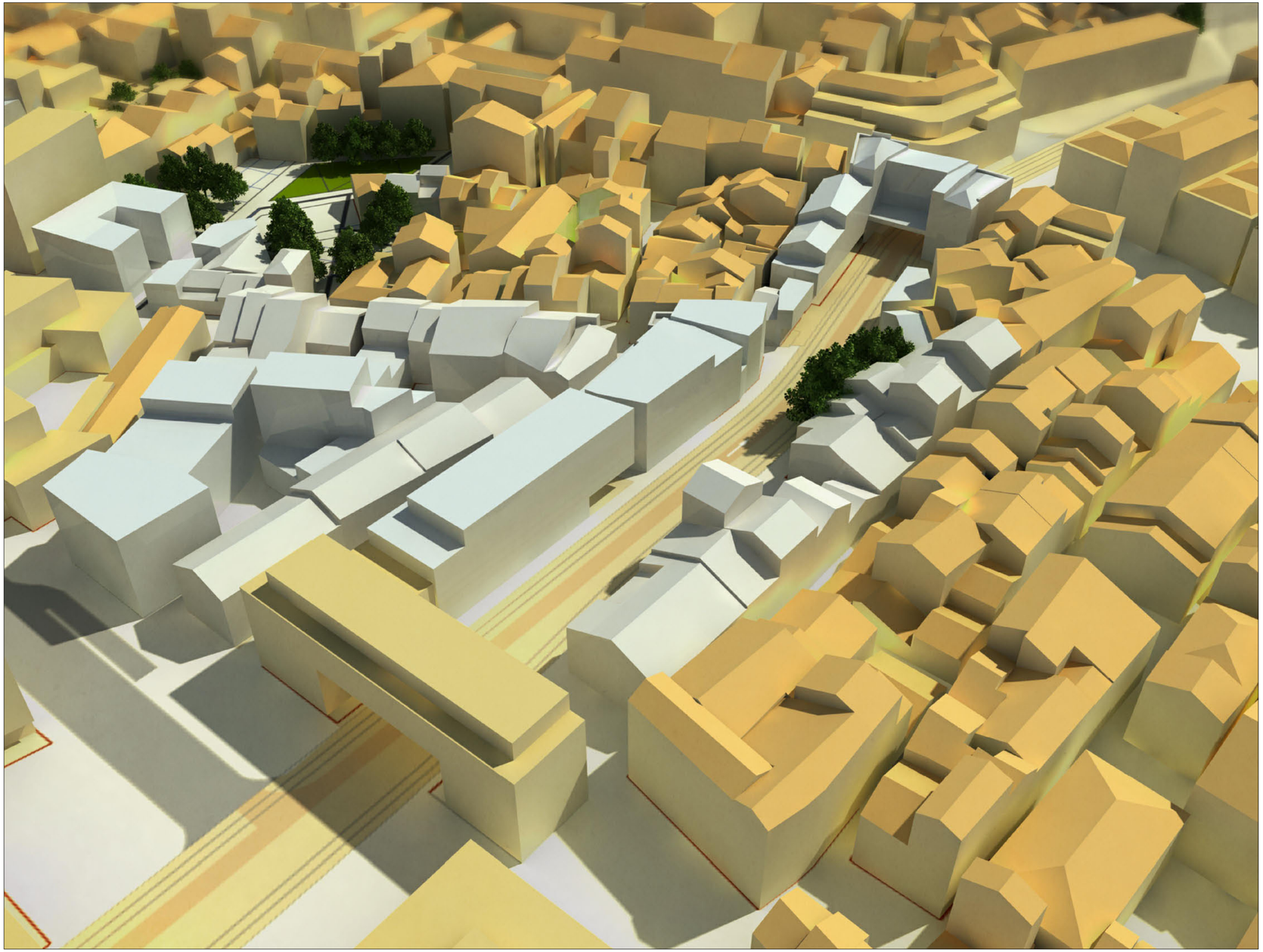
Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

maio 2012 | PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:500 | Proposta



Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" [UI.B1]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

sem escala

Visualização 3D

7.2. "Terreiro da Erva" [UI.B2]

Identificação da área de intervenção

A Câmara Municipal de Coimbra (CMC) nomeou em 2 de fevereiro de 2003 a Comissão Interdisciplinar da Baixa (CIB) com o objetivo de promover a realização, assegurando a respetiva organização, de uma Conferência Internacional sobre a Recuperação e Renovação Urbana e Social da Baixa de Coimbra, a qual veio a realizar-se nos dias 2, 3 e 4 de maio de 2003.

Em face dos resultados da referida Conferência – conclusões emanadas e trabalhos de levantamento da situação existente decorrentes do acordo celebrado entre a CMC e a Universidade de Coimbra, decidiu a CMC pela continuidade do trabalho da CIB até à produção do seu relatório final[8], o qual estabelece:

1 Características e vocações da população-alvo para o cumprimento do objetivo central de atração de novos habitantes;

2 Esquipamentos e serviços (públicos e privados), de suporte à nova população e sua fixação, bem como à revitalização da Baixa; espeço público e usos a incrementar e estimular.

Do trabalho desenvolvido pela CIB resultou, nomeadamente, a identificação de oito zonas de intervenção – Z1 a Z8 – para reabilitação urbana na Baixa da cidade de Coimbra, todas elas englobadas na área de intervenção da ARU da Baixa, tendo, nesse momento, duas delas sido consideradas como áreas de intervenção prioritárias – Z1 e Z3.

A área de intervenção da Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva", agora definida no âmbito do PERU com uma área com cerca de 2,3ha, abrange a totalidade da área então delimitada como Z1, acrescida da área da Z2 que não foi, posteriormente, englobada na Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção" e ainda a restante área da antiga Judiaria Nova que, embora fizesse parte da Z3, não foi, também ela, englobada na Unidade de Intervenção "1.ª Unidade de Intervenção".

Assim, a Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" abrange, para além do chamado Terreiro da Erva – Terreiro da Erva + Quinta do Prior + Adro de Santa Justa – e sua envolvente urbana imediata, a área da antiga Judiaria Nova – a sul do Terreiro da Erva e a norte da Rua Nova – e o quarteirão a norte do Terreiro da Erva, delimitado pelas Ruas do Carmo, da Sofia, João de Ruão e Direita, que engloba o pavilhão do Sport Clube Conimbricense, no seu interior, e o centro comercial da Rua da Sofia, onde se inclui a antiga Igreja de João de Ruão.

[8] Comissão Interdisciplinar da Baixa, Relatório, fevereiro de 2005

Figura 11 | "Terreiro da Erva" – Algumas imagens da área de intervenção
Fonte: Parque EXPO, 2012

Figura 12 | "Terreiro da Erva" – Limite sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012

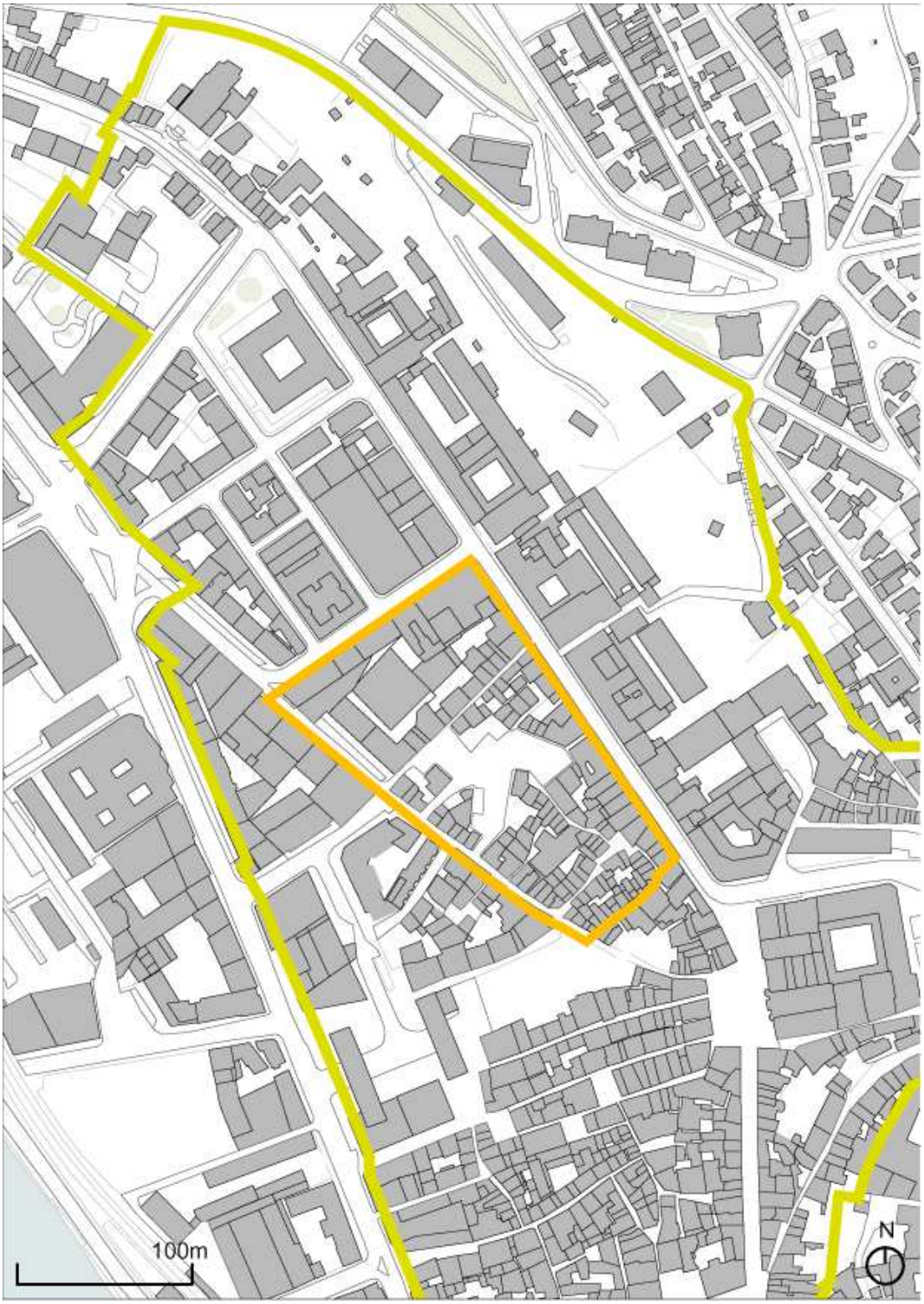


Figura 13 | "Terreiro da Erva" – Limite sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

Identificação dos prédios abrangidos

A zona Z1 – Terreiro da Erva – foi considerada pela CIB como área de intervenção prioritária por ser uma das que então se apresentava mais debilitada quanto ao estado de conservação do edificado e, por consequência, das condições de habitabilidade e salubridade.

A área da Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" é fortemente polarizada pela existência de um espaço urbano com interesse arquitetónico, urbanístico e histórico: Terreiro da Erva - Terreiro da Erva + Quinta do Prior + Adro de Santa Justa. Interessante pela escala humana, com uma integração perfeita no tecido orgânico da "Baixinha" e como espaço de transição entre estruturas urbanas diferenciadas – "Baixinha", Rua da Sofia e espaço envolvente da Rua Fernão de Magalhães.

A Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" abrange, aproximadamente, 112 edifícios, dos quais 38 encontram-se em bom estado de conservação. Dos restantes 74 edifícios, 41 encontram-se em razoável estado de conservação, 17 encontram-se em mau estado de conservação; 13 encontram-se em ruína e em 3 deles encontram-se já em curso obras de reabilitação. O uso dominante na quase totalidade dos edifícios, cerca de 84%, é a função residencial; cerca de 7% dos edifícios destinam-se exclusivamente a comércio e cerca de 9% dos edifícios encontram-se devolutos. Em aproximadamente metade dos cerca de 94 edifícios onde a função residencial está presente o piso térreo é ocupado por comércio.

De acordo com o Relatório final da CIB, na área desta Unidade de Intervenção importará salientar a existência de uma percentagem significativa de utilização não residencial dos edifícios existentes, bem como um significativo *deficit* de casais de meia-idade. Os dois escalões etários com mais representados entre os residentes nesta Unidade de Intervenção são os jovens [entre os 16 e os 24 anos] e os idosos [com mais de 65 anos], este último seria já expectável. Uma interpretação possível desta situação é a de que existe a presença de jovens em situação de primeira habitação mas que optam pela mudança de residência quando decidem constituir família. Esta interpretação pode ainda ser reforçada pela pouca presença de casais de meia-idade [entre os 25 e os 64 anos] e de crianças [entre os 1 e os 15 anos]. Destes dados pode ser feito o diagnóstico de que a Baixa em geral e esta área em particular não se apresenta atrativa para residência de famílias tradicionais, realidade a que não será alheia a degradação que se verifica no espaço público e no edificado.

Modalidade de execução

A Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" foi delimitada de forma a conseguir assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção e da sua envolvente, a possibilitar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos diversos proprietários abrangidos e a garantir a coerência na intervenção, bem como a potenciar uma intervenção integrada nos vários imóveis envolvidos que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

A concretização da Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" deverá, na sua totalidade ou em parte, assentar numa parceria entre a entidade gestora da operação e as várias entidades privadas presentes na área de intervenção.

A modalidade de execução a adotar deverá considerar a possibilidade de administração conjunta, cabendo à entidade gestora dinamizar a intervenção no espaço público, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, no que diz respeito aos imóveis e aos logradouros existentes na área abrangida.

Programa de intervenção

Esta Unidade de Intervenção é sobretudo caraterizada pelo espaço do Terreiro da Erva, o qual "apresenta uma certa complexidade na sua aparente simplicidade. Terreiro que em tempos foi composto por três espaços relativamente autónomos, o Terreiro da Erva, o Adro de Santa Justa e o Quintal do Prior, que se dispunham em volta da antiga Igreja-Colegiada de Santa Justa-A-Antiga, *localizada para o norte da antiga runa ou ribeiro que vinha do vale de Santa Cruz*.

Pela observação da carta de Coimbra, executada pelos irmãos Goullard em 1870, percebe-se perfeitamente a evolução do espaço ao longo do tempo e a sua atual forma. O espeço era muito mais fracionado e formalmente muito mais integrado no tecido orgânico da Baixinha.

Qualquer regularização do terreiro ou alargamento dos becos que fazem a ligação entre a Rua Direita e a Rua da Sofia é contra a natureza deste espaço. É um espaço residual entre dois eixos fundamentais da história urbana de Coimbra (Rua Direita e Sofia) que nunca teve ou deverá ter uma expressão de praça regular ou ser retalhado por vias paralelas entre si e perpendiculares à Rua da Sofia.

O atual Terreiro da Erva é um espaço sem vida num aparente bulício. Automóveis que estacionam e peões de passagem entre áreas de estacionamento e o centro da cidade. Poucos são os que se dirigem para o Terreiro.

Muitos estudos urbanísticos foram elaborados, durante o século XX, que produziram propostas para o Terreiro (Dias Urbano, Luís Benavente, E. de Gröer, Garrett, Pessoa, Januário Godinho e Costa Lobo), todos eles aniquilavam completamente este espaço."[9]

Objetivos

Como parte de uma operação de reabilitação urbana para a Baixa da cidade, a intervenção nesta Unidade de Intervenção abarcará todas as vertentes temáticas e técnicas necessárias para uma intervenção global, devendo ter presentes os seguintes objetivos gerais, entre outros que possam vir a ser considerados como igualmente relevantes:

- Como regra geral para a intervenção no edificado, deverão ser mantidos e recuperados, sempre que construtivamente possível, todos os edifícios existentes, admitindo-se a alteração/ reposição de alguns deles, bem como a sua substituição por uma construção nova em casos excecionais, como por exemplo no caso do gaveto definido pelas Ruas Direita e do Carmo, à entrada do Terreiro da Erva, onde se torna necessário a existência de um conjunto edificado que estabeleça a correta articulação entre o conjunto onde se insere a antiga olaria e o edificado recente a norte;

- Conquista de espaço público no interior do quarteirão a norte do Terreiro da Erva, através do reordenamento das ocupações menos qualificadas atualmente existentes e a sua substituição por novas edificações que possibilitem a introdução de percursos públicos de acesso ao seu interior e de articulação com o centro comercial da Rua da Sofia, na antiga Igreja de João de Ruão;

- Tratando-se da única estrutura desportiva existente na "Baixinha", deverá ser mantido o uso desportivo no interior do quarteirão mas o atual pavilhão do Sport Clube Conimbricense deverá ser substituído por um novo edifício, eventualmente semienterrado, que estabeleça uma mais adequada relação com os edifícios construídos ou a construir na envolvente do quarteirão – salvaguardando questões de segurança, salubridade e iluminação natural –, e possibilite um uso público ao nível da sua superfície ou, pelo menos, o aproveitamento da sua laje de cobertura como zona ajardinada;

[9] Comissão Interdisciplinar da Baixa, Relatório, fevereiro de 2005

- Deverá ser mantida e fomentada a presença da habitação, não só pela manutenção dos atuais mas também através de um esforço para atração de novos moradores, associada a um princípio de diversificação das tipologias habitacionais disponíveis;

- Ao nível do piso térreo deverá promover-se, sempre que possível e compatível, a presença do comércio, especialmente em edifícios que, pela sua localização, possam contribuir para a utilização e animação do espaço público, com especial relevância para o artesanato e para similares de hotelaria, em situação de articulação com espaços de esplanada;

- O espaço público deverá ser estritamente destinado à utilização pedonal e ao acesso condicionado a veículos em situação de passagem/ paragem para abastecimento e cargas/ descargas, em moldes idênticos ao que já hoje se verifica na restante Baixa;

- O tratamento do espaço público na área da Unidade de Intervenção, em particular da área do Terreiro da Erva, deverá equacionar a resposta às seguintes funcionalidades: espaços para paragem para eventuais cargas e descargas em horário pré-definido; possibilidade de realização de atividades de animação de rua e de espetáculos ao ar livre; plantação de espécies arbóreas como elementos reguladores do ambiente urbano e ensombramento; colocação de mobiliário urbano como forma de promover o convívio social; uma escolha e utilização de pavimentos de forma criteriosa por forma a salvaguardar o conforto da circulação pedonal e as necessárias condições de acessibilidade.

Conceito

Assim, o presente projeto urbano reconhece a premente necessidade de recomposição morfológica da malha urbana, por restabelecimento das escalas dos diversos factos urbanos e por estabelecimento de regras de cerzimento e de contenção dos efeitos de rutura.

- Manutenção da estrutura urbana – morfologia – existente, preservando, nomeadamente, a fragmentação de pequenos espaços urbanos articulados entre si que constituem o Terreiro da Erva, em detrimento de uma atitude de formalização de um só espaço geometrizado e regularizado;

- Abertura de alguns percursos no interior do quarteirão mais a norte, permitindo melhorar a sua salubridade, bem como a criação de pequenos espaços públicos de recreio e

lazer no seu interior e a existência de percursos pedonais de atravessamento da malha urbana dissociados da rede viária;

- Reabilitação e requalificação urbana do edificado existente, englobando também as edificações devolutas ou em ruínas;
- Manutenção do espaço da unidade artesanal de produtos cerâmicos, dando uma maior visibilidade aos seus métodos de fabrico e aos seus produtos, dinamizando-a como um pequeno polo cultural da memória pré-industrial na Unidade de Intervenção;
- Intervenção geral sobre o espaço público da Unidade de Intervenção, criando melhores condições para o seu usufruto por parte da população e para a sua utilização, em locais específicos, como área de expansão das atividades económicas existentes.

Ações

B|1.2.A – Parque edificado da Baixa

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da Área de Reabilitação Urbana, em função do estado de conservação de cada uma das edificações.

B|1.3.A – Residências temporárias

Dinamização da utilização de parte do edificado devoluto, ou com estrutura arquitetónica capaz de acomodar este programa funcional, para a promoção da instalação de residências para arrendamento por períodos reduzidos, a qual se traduzirá, no território, pela implementação de uma rede de unidades de habitação, de diferentes segmentos e tipologias, para diferentes tipos de utilizadores. Como exemplos deste tipo de habitação estão os condomínios de apartamentos equipados, os hostels e as residências para estudantes. A dinamização comercial deste segmento de habitação poderá ser suportada pela criação de um programa de incentivos/ apoios para a constituição destes equipamentos, e pressupõe que a valorização funcional tenha em consideração sua gestão em rede, porventura através de um portal (site) comum para reserva dos espaços, pela partilha de serviços (limpeza, cozinhas, lavandarias, etc.) e pela eventual modernização dos mobiliários, iluminação, têxteis e utensílios dos equipamentos existentes.

B|3.4.A – Interior dos quarteirões da Baixa

Esta ação tem como objetivo promover a utilização coletiva dos logradouros privados existentes no interior dos quarteirões. A Baixa da cidade de Coimbra é uma área que pelas suas caraterísticas urbana apresenta uma morfologia que liberta poucos espaços que possam ser atribuídos ao uso coletivo para recreio e lazer.

Como forma de aumentar as condições de salubridade das edificações existentes - concretizando a ventilação transversal dos conjuntos edificados - e a capacidade da Baixa para atrair novos residentes, considera-se que a utilização do interior dos quarteirões assinalados, através da supressão de muros e vedações e da demolição das estruturas e construções clandestinas neles existentes, é uma solução viável e que possibilitará ganhar espaço de uso comum para os residentes.

No interior dos quarteirões seriam então criadas e equipadas áreas de estadia e recreio. Podendo a utilização do interior dos quarteirões ser aberta à utilização pública - área privada de uso público -, será possível encarar esta ação como uma rede articulada que sirva a totalidade da Baixa e, nesse sentido, o equipamento a colocar deverá obedecer a um programa conjunto para toda a área de intervenção, de modo a, no seu todo, satisfazer as várias necessidades dos seus habitantes e dos utilizadores da Baixa Comercial: parques infantis, áreas de repouso, áreas de estadia para 3ª idade, etc. Sempre que possível deverão ser instaladas áreas verdes, com predomínio de elementos arbóreos, que permitam recuperar o índice de permeabilidade do solo, possibilitando assim criar condições de infiltração das águas pluviais e reduzir a probabilidade de ocorrência de cheias.

B|4.3.A – Espaço público do Terreiro da Erva

Requalificação do espaço como praça central da zona norte da Baixa. O novo terreiro deverá facilitar a articulação entre a Rua da Sofia com as Ruas do Carmo e Nogueira, a poente.

A proposta deverá contemplar novos pavimentos e reformulação do acesso viário e estacionamento e a instalação de áreas de esplanada e zonas de estadia informal e respetiva arborização, assim como plano de drenagem e iluminação pública. A proposta deverá ser consonante com a restruturação do tecido edificado que a envolve e integrar o espaço envolvente da antiga fábrica de cerâmica.

Esta ação deverá ser concretizada através da elaboração de concurso de ideias para a valorização do Terreiro da Erva.

B|4.3.B – Fábrica de cerâmica

Recuperação do edifício da antiga fábrica de cerâmica, de acordo com o projeto que está a ser desenvolvido atualmente, que prevê a conversão deste edifício em museu de cerâmica. A centenária fábrica de cerâmica, que esteve a funcionar até 2009, constitui o último reduto da memória da olaria de Coimbra. As instalações, muito degradadas, possuem ainda fornos e muflas de meados do século XIX.

Situada no Centro Histórico da cidade, junto ao Terreiro da Erva, oferece uma localização propícia à musealização e pode constituir uma referência de memória e mostra da antiga e afamada olaria de Coimbra dos séculos XVIII e XIX, policromada com incidência nos tons de amarelo, ocre, verde, azul laranja, vermelho, beringela e castanho.

A Câmara Municipal de Coimbra poderá ser a entidade responsável pela prossecução deste projeto, valorizador da área do Terreiro da Erva, e genericamente da cultura da cidade de Coimbra e da oferta turística cultural da cidade.

B|5.1.C – Instalação de Centro de Interpretação e de polo museológico da Coimbra Judaica

Instalação de um Centro de Interpretação no Pátio da Inquisição, no edifício onde funcionou o Tribunal do Santo Ofício, ocupando o piso térreo do seu corpo central, com fachada para o referido Pátio. O imóvel em causa deverá ser objeto de uma intervenção de reabilitação que deverá também prever uma campanha arqueológica. O espaço poderá ser musealizado, vindo a incorporar eventuais achados que a escavação ponha a descoberto, bem como outros objetos e documentos que, entretanto, o Museu Municipal reúna em acervo, para além da própria memória da presença de cárceres e outros vestígios deixados pela Inquisição de Coimbra, o único Tribunal que foi preservado no país. Este Centro de Interpretação poderá apresentar informações de vária índole com recurso à digitalização da documentação existente, em parte já reunida no Museu Municipal, e a algum acervo material que atesta práticas culturais e rituais, sem descurar os espaços urbanos, a sua delimitação e organização.

Em articulação com o Centro de Interpretação, deverá ser instalado um Polo Museológico, num dos imóveis a reabilitar na área da Judiaria Nova, que constitua um espaço de memória diretamente relacionado com a Judiaria e integre o percurso urbano do Legado Judaico previsto na ação B|5.1.D.

B|5.1.D – Percurso urbano Judiaria Velha - Judiaria Nova

Criação de um percurso urbano que integre os espaços das duas Judiarias, a Velha - na Rua do Corpo de Deus - e a Nova - na Rua Nova -, onde deverá ser colocada sinalética e painéis interpretativos que facultem aos visitantes e transeuntes informações sobre o passado histórico das áreas em causa

Os judeus de Coimbra instalaram-se, inicialmente, numa zona compreendida entre a muralha e a Rua de Coruche (atual Rua Visconde da Luz), uma área que hoje podemos fazer corresponder, sensivelmente, à Rua do Corpo de Deus. O bairro dispunha de Sinagoga, tinha abastecimento de água através de uma fonte que servia exclusivamente a comunidade (a Fonte dos Judeus, mais tarde rebatizada de Fonte Nova), e tinha igualmente cemitério próprio, o seu Almocávar.

Entre 1360 e 1380 nasce um novo bairro, a Judiaria Nova, localizado no arrabalde de Sansão, nas imediações do Mosteiro de Santa Cruz e dos campos do Arnado, ocupando uma área mais vasta que coincide com as ruas que atualmente se situam a norte da Rua Direita. Esta comunidade seria certamente de origem mais modesta, ocupando-se de vários ofícios e mesteres que acabariam por perdurar muito para além do Édito Manuelino que extinguiu as Judiarias portuguesas. O diploma régio, de 1496, obrigou à demolição das portas do bairro e ao encerramento, e provável destruição, da Sinagoga.

B|5.2.B – Estabelecimentos comerciais da Rua da Sofia

A ação respeita à modernização do tecido comercial da Rua da Sofia através da intervenção nas empresas e estabelecimentos comerciais.

Pretende-se estabelecer a atualização dos estabelecimentos comerciais, em termos físicos, de conceito e de gestão empresarial, de forma a acrescer a respetiva competitividade e assegurar condições de sustentabilidade, a um bom nível de qualidade ao comércio desta importante via urbana.

Trata-se essencialmente de negociar linhas de crédito bonificado para a modernização dos estabelecimentos, chanceladas através de programa específico desenvolvido pela Associação Comercial e Industrial de Coimbra. Esta modernização terá um caráter triplo:

- reabilitação física do edificado;
- reequipamento e estética dos estabelecimentos;
- gestão das empresas comerciais e formação profissional.

Investimento

Seguidamente apresentam-se, sempre que aplicável, os valores de referência associados às ações inscritas nesta Unidade de Intervenção. A estimativa de preços unitários foi feita com base em valores indicativos segundo a caracterização possível nesta fase de desenvolvimento do trabalho, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos, a saber:

Ação B|1.2.A - Parque edificado da Baixa

O quadro seguinte apresenta uma descrição preliminar da intervenção sobre os edifícios, para os quais não se propõe valorização funcional, tendo por base a avaliação do respetivo estado de conservação e a intervenção preconizada.

Quadro 8 | Níveis de intervenção física, segundo o estado de conservação dos edifícios

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO
Bom/em obra	Sem intervenção*	-
Razoável	Intervenção ligeira	Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.
Mau	Intervenção média	Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias.
Ruína	Intervenção profunda	Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 250/m^2
Intervenção média	€ 500/m^2
Intervenção profunda	€ 700/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|1.3.A - Residências temporárias

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a adaptação dos edifícios existentes aos novos usos, em função do seu estado de conservação, nomeadamente através da reorganização interior dos edifícios para responder aos novos programas funcionais, alterações estruturais, trabalhos nas fachadas e nas coberturas e nova construção.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 600/m^2
Intervenção profunda	€ 800/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|3.4.A - Interior dos quarteirões da Baixa

Esta intervenção tem como objetivo promover a utilização coletiva dos logradouros privados existentes no interior dos quarteirões.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média	€ 70/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|4.3.A - Espaço público do Terreiro da Erva

Esta intervenção deverá contemplar novos pavimentos e reformulação do acesso viário e estacionamento e a instalação de áreas de esplanada e zonas de estadia informal e respetiva arborização, assim como plano de drenagem e iluminação pública.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção profunda em espaço público - infraestruturas e arqueologia	€ 250/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|4.3.B - Fábrica de cerâmica:

Esta intervenção deverá contemplar a recuperação do edifício da antiga fábrica de cerâmica, de acordo com o projeto que está a ser desenvolvido atualmente, que prevê a conversão deste edifício em museu de cerâmica.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção profunda	€ 700/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|5.1.C - Instalação de Centro de Interpretação
e de polo museológico da Coimbra Judaica:

Esta intervenção deverá contemplar as obras necessárias para a instalação de um Centro de Interpretação no Pátio da Inquisição, no edifício onde funcionou o Tribunal do Santo Ofício. O imóvel em causa deverá ser objeto de uma intervenção de reabilitação que deverá também prever uma campanha arqueológica.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção profunda	€ 800/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|5.1.D - Percurso urbano Judiaria Velha – Judiaria Nova

Esta intervenção deverá contemplar a colocação de sinalética e painéis interpretativos que facultem aos visitantes e transeuntes informações sobre o passado histórico de um percurso urbano que integre os espaços das duas Judiarias, a Velha - na Rua do Corpo de Deus - e a Nova - na Rua Nova.

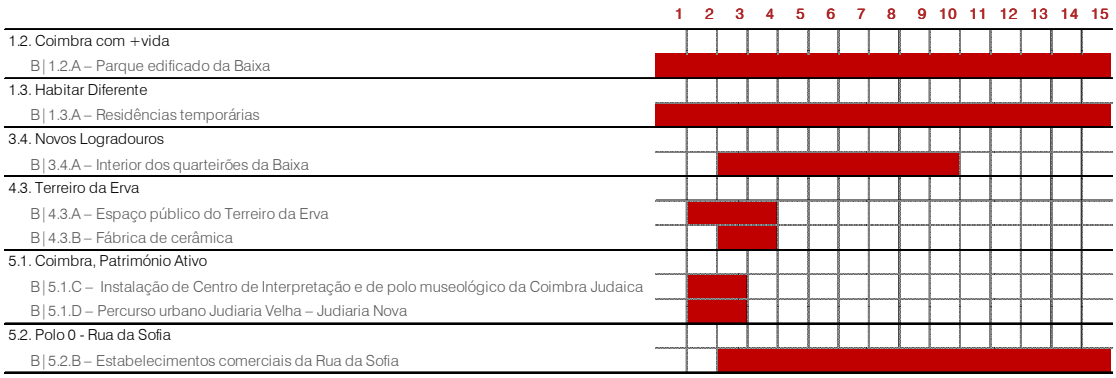
INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA (IVA INCLUÍDO)
Valor global	€ 25.000

Fonte: Parque EXPO, 2012

Programa operacional

O Programa de Intervenção desta Unidade congrega ações específicas da Área de Reabilitação Urbana, que seguidamente se apresenta:

Planeamento operacional



Fonte: Parque EXPO, 2012

LEGENDA:

Unidade de intervenção

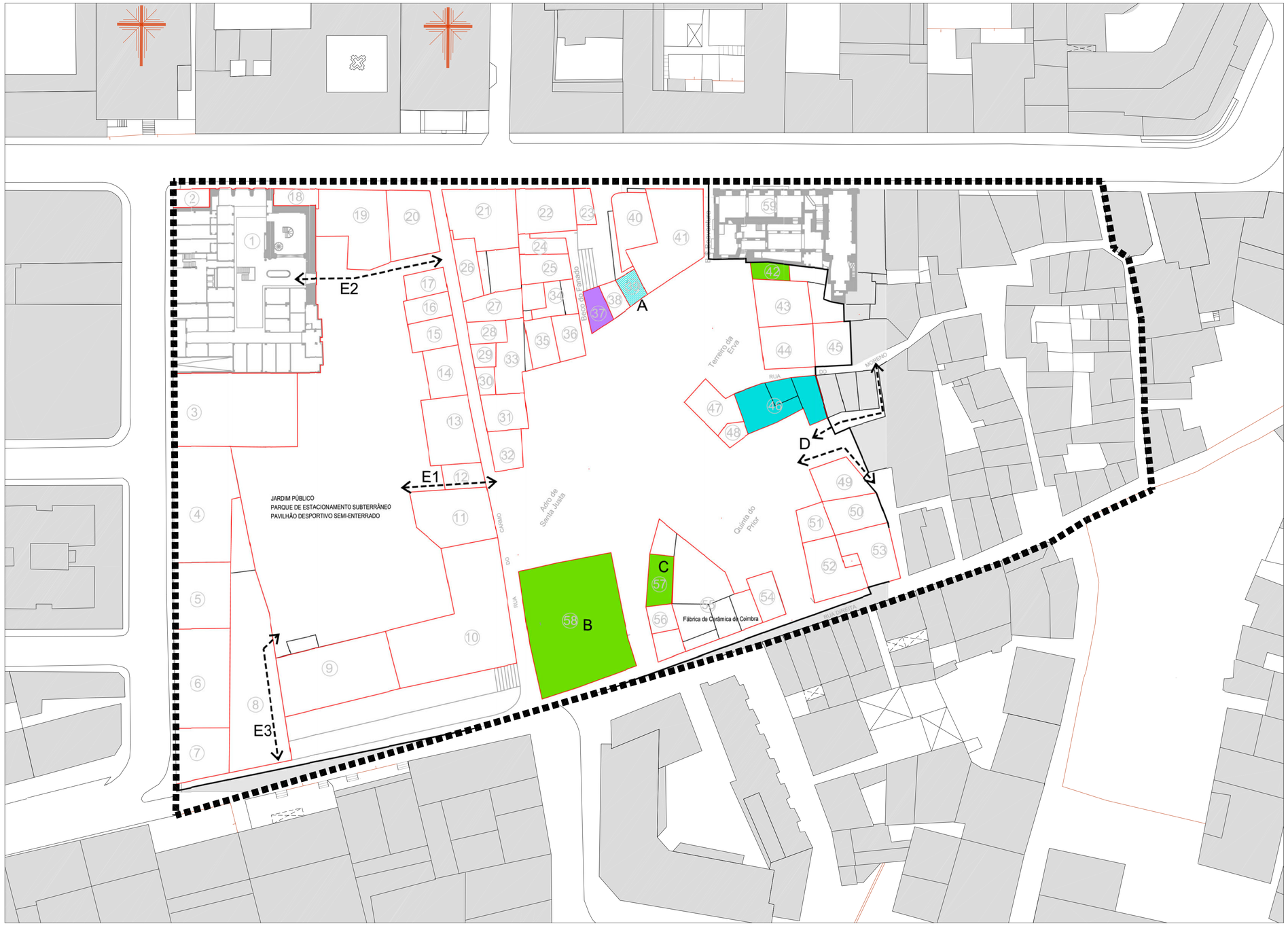
Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" **[UI.B2]**

maio 2012 — PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:500 — Existente



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Edifícios municipais
- Emparcelamento
- Aumento da cércea
- Edificação nova
- Atravessamento proposto

A - Aumento da cércea

B - Reconstrução e edificação nova

C - Recomposição da volumetria

D - Conquista do espaço público na ligação da Rua do Moreno e Beco do Castilho ao Quintal do Prior

E - Conquista do espaço público em percursos de ligação ao interior do quarteirão

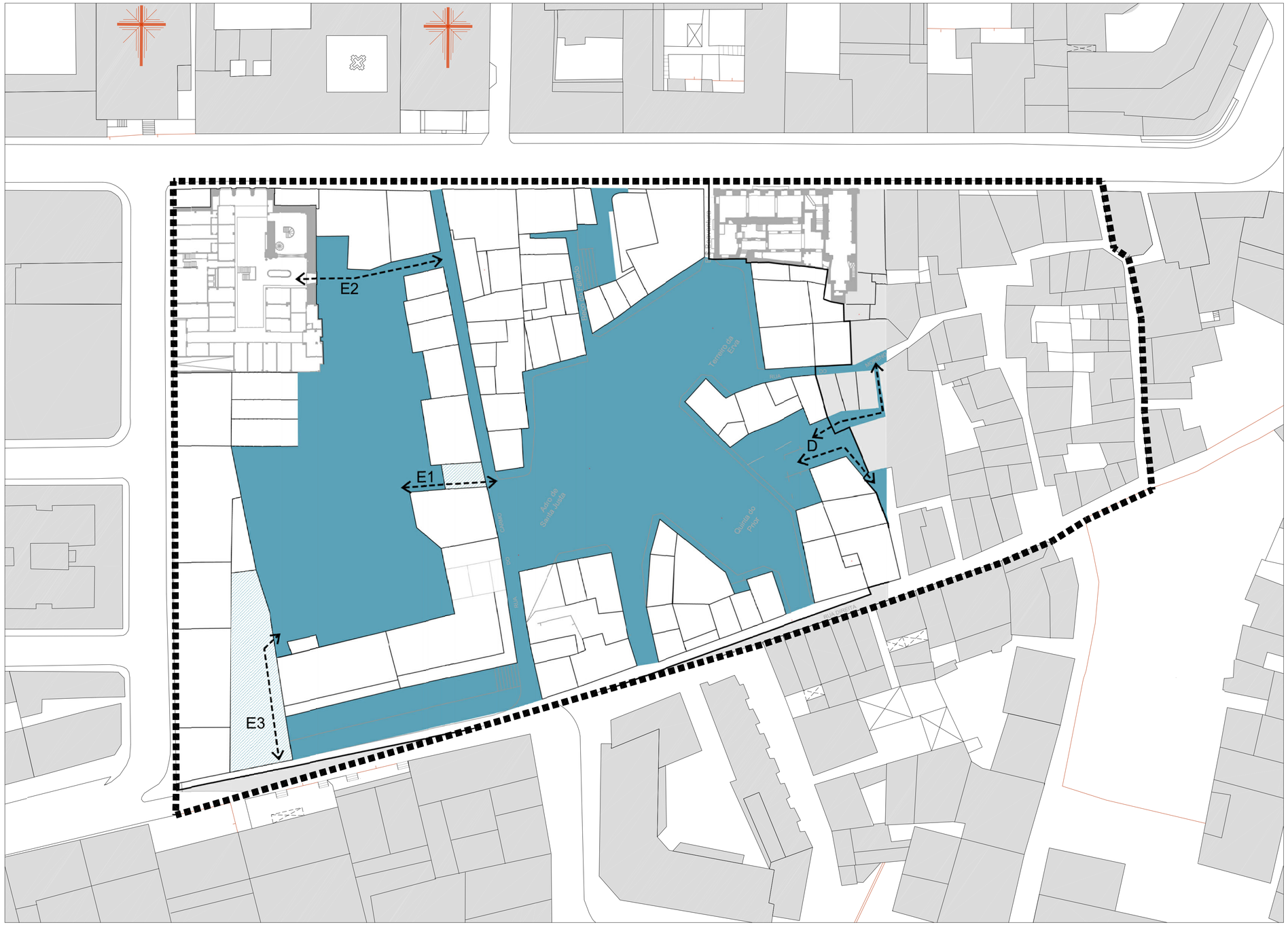
Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" **[UI.B2]**

fevereiro 2005 — COMISSÃO INTERDISCIPLINAR DA BAIXA | RELATÓRIO

1:500 — Proposta - edificado



LEGENDA:

- Unidade de intervenção
- Espaço público - Proposta
- Espaço semi-público - Proposta
- Atravessamento proposto

D - Conquista do espaço público na ligação da Rua do Moreno e Beco do Castilho ao Quintal do Prior

E - Conquista do espaço público em percursos de ligação ao interior do quarteirão

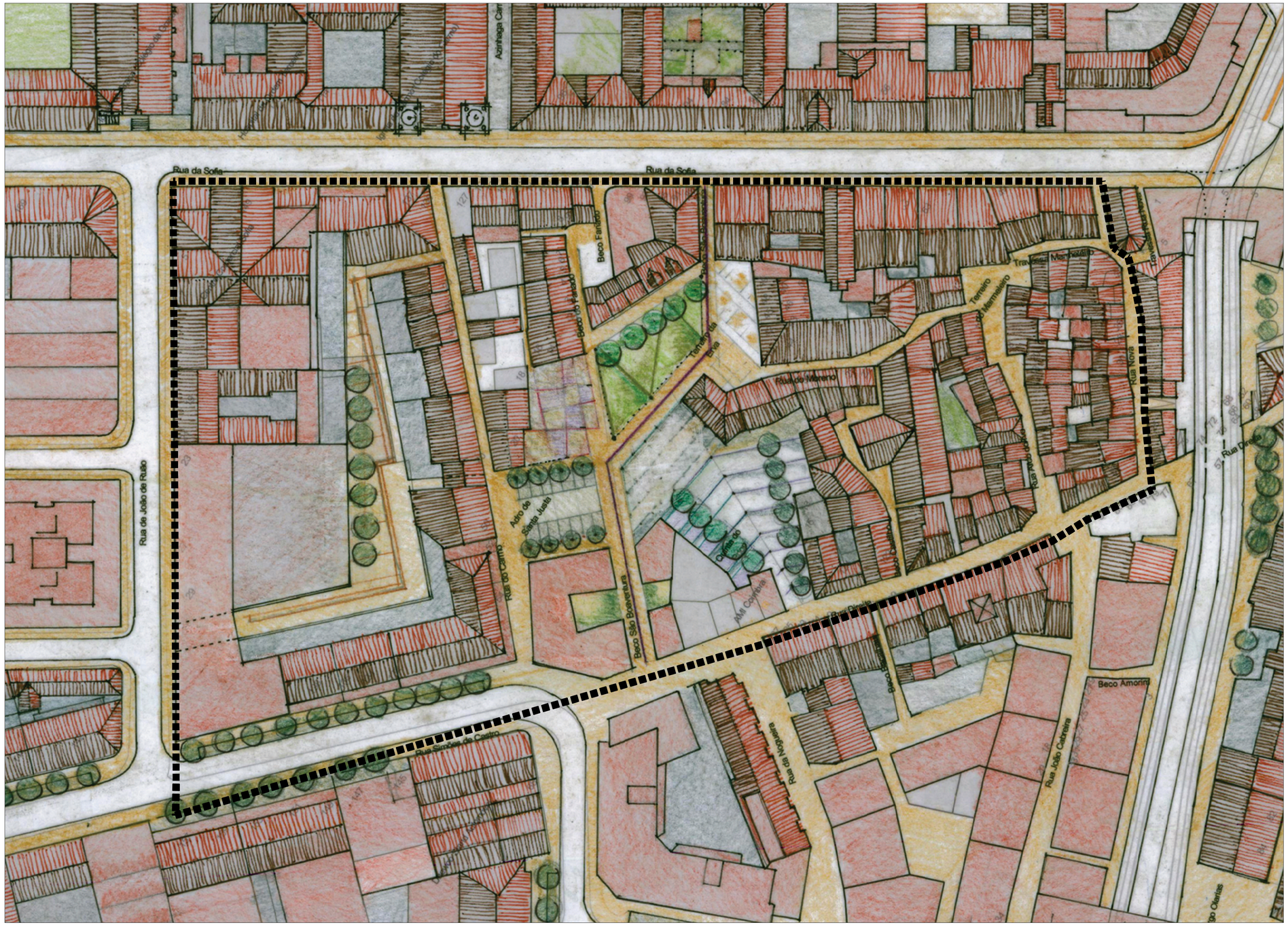
Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" **[UI.B2]**

fevereiro 2005 — COMISSÃO INTERDISCIPLINAR DA BAIXA | RELATÓRIO

1:500 — Proposta - espaço público



LEGENDA:

■■■ Unidade de intervenção

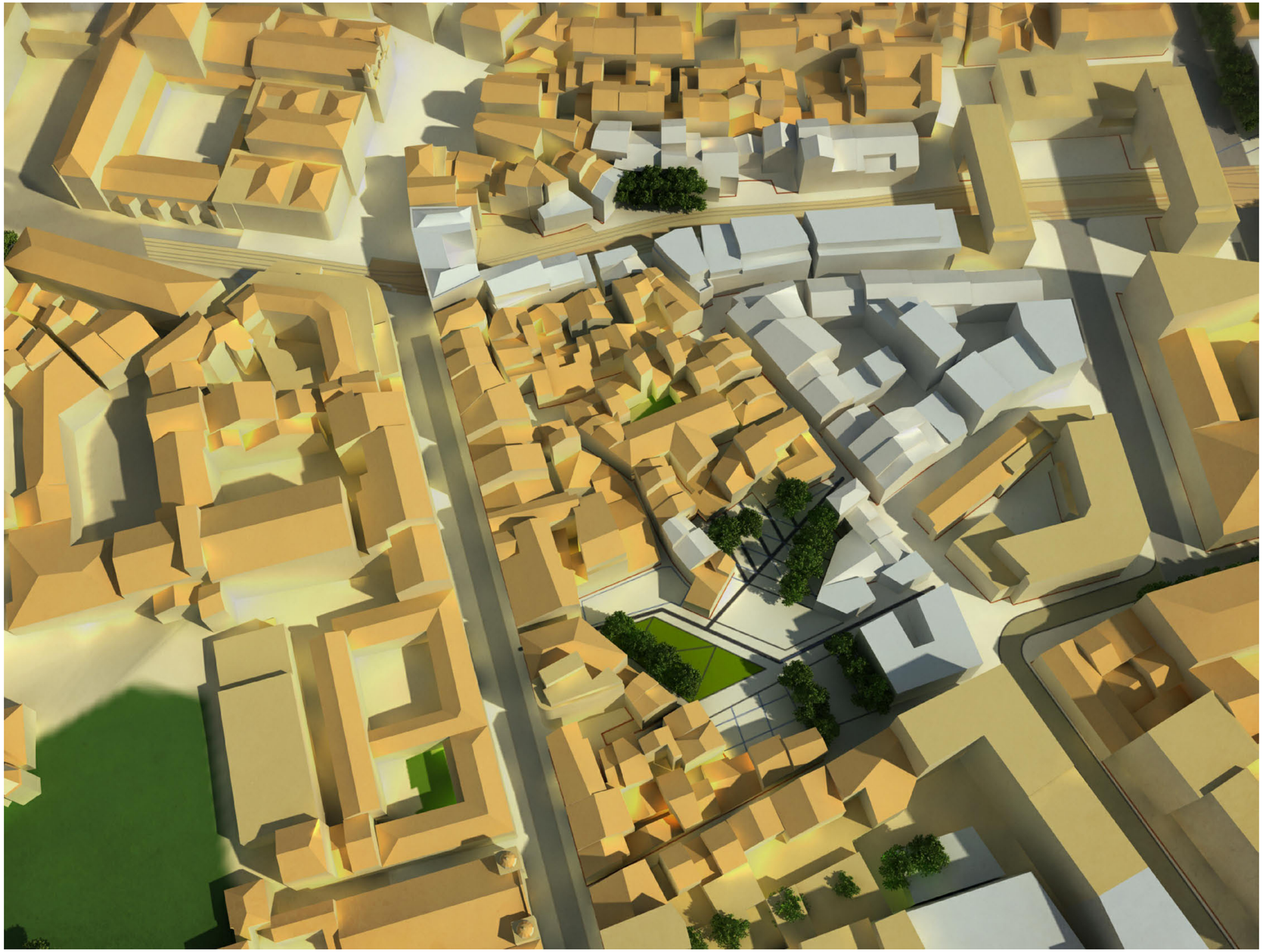
Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

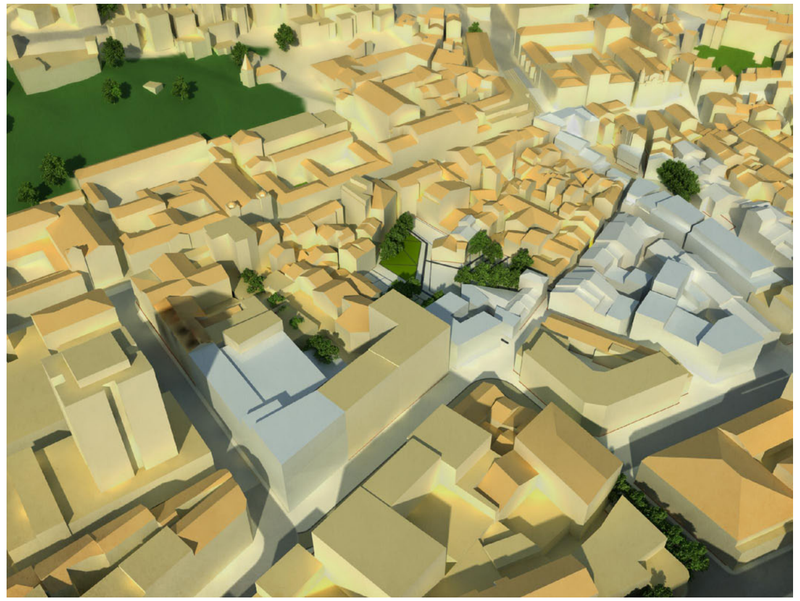
PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" **[UI.B2]**

maio 2012 — PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1 000 — Proposta





Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Terreiro da Erva" **[UI.B2]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

sem escala

Visualização 3D

7.3. "Praça do Comércio" [UI.B3]

Identificação da área de intervenção

A unidade de intervenção "Praça do Comércio" [UI.B3] abrange uma área com cerca de 1,2ha, localiza-se na zona da Baixa de Coimbra. A Praça do Comércio ou Praça Velha foi o centro do arrabalde de Coimbra e, desde sempre, um importante espaço público na vida da cidade.

A estrutura arquitetónica desta Praça obedeceu ao gosto da antiga burguesia mercantil Coimbrã dos Séc. XVII e XVIII, a sua origem remontam do Séc. XI, quando a população adquiriu uma certa estabilidade após a reconquista de Coimbra e veio a instalar-se fora dos limites das muralhas. Esta população era constituída na sua maioria por comerciantes e mesteirais, que procuravam, à sombra da proteção divina construir os bairros e montar as oficinas, as suas lojas comerciais e os mercados. Aqui permaneceu durante séculos o mercado da cidade, mais particularmente a partir do Séc. XV, razão pela qual se lhe deu a denominação de Praça.

No entanto o recinto começou a mostrar-se insuficiente com o decorrer dos anos devido ao aumento da população, sendo necessário construir o atual mercado D. Pedro V. Perante este facto a então Associação Comercial, em requerimento dirigido à edilidade datado de 4/5/1874, solicitou que a Praça de São Bartolomeu, nome então usado (devido à existência no local de um templo de invocação de São Bartolomeu), passasse a denominar-se de Praça do Comércio o que aconteceu a partir de 22 de Maio do mesmo ano.

Todavia, o novo topónimo não surtiu logo os efeitos desejados, pois, em oposição à Praça Nova (Mercado D. Pedro V), o povo alcunhou-a de Praça Velha.

Situavam-se neste local os chamados açougues da cidade, havendo já referência da sua existência em 1441. Sobre os açougues da Praça estava o Paço dos Tabeliães. Este, em 1590, destinava-se às audiências do Juiz dos Órfãos e a Tribuna da Câmara em dias de jogos e corridas de touros.

No ano de 1678 servia de casa das arrematações; de casa dos vinte e quatro (24), e após o terremoto de 1775, foi o Paço do Concelho.

Também nesta Praça se implantou o pelourinho da cidade (símbolo de justiça e autoridade e instrumento de repressão penal). Assistiu-se, igualmente, à realização de Autos de Fé levados a cabo pela Inquisição.

No topo sul da Praça Velha fica a Igreja de São Bartolomeu cuja "imagem" remonta ao Séc. X. Devido às escavações que nela se têm realizado descobriu-se que no mesmo local existiu uma igreja dos princípios da nacionalidade e outra ainda mais antiga, do Séc. X, dedicada a São Cristóvão.

No lado oposto da referida praça situa-se a Igreja de São Tiago, construção romântica datada dos últimos anos do Séc. XII que inicialmente esteve ligada a Santiago de Compostela, cuja catedral era padroeira do tempo Coimbrão.

Para além destes dois monumentos de grande riqueza arquitetónica, é de salientar a beleza dos edifícios que se situam nas suas imediações. Estes possuem belas fachadas com janelas de avental e de guilhotina, datando dos Séc. XVII e XVII, que documentam o gosto arquitetónico da antiga burguesia mercantil de Coimbra.

De entre estes edifícios salienta-se o Hospital Real, também conhecido por Hospital Novo (devido à junção dos pequenos hospitais, confrarias e albergarias então existentes), ou por Hospital de D. Manuel – Rei que o fundou. Este Hospital funcionou durante o período compreendido entre 1508 e 1779.

Antecessor dos Hospitais da Universidade, estava dotado de enfermarias de mulheres e homens, salas de convalescença e privativas para doentes portadores de doenças especiais e serviu para lecionar as aulas práticas de medicina.

Atualmente este edifício está transformado em pensão/ hostel e numa casa comercial onde ainda prevalecem vestígios da capela e da sacristia.[10]

[10] Ver pp. 1 e 4, Projeto para "Repavimentação da Praça do Coimbra, incluindo remodelação das infraestruturas", dezembro de 1999, Câmara Municipal de Coimbra

Figura 14 | "Praça do Comércio" – Algumas imagens da área de intervenção
Fonte: Parque EXPO, 2012

Figura 15 | "Praça do Comércio" – Limite sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012

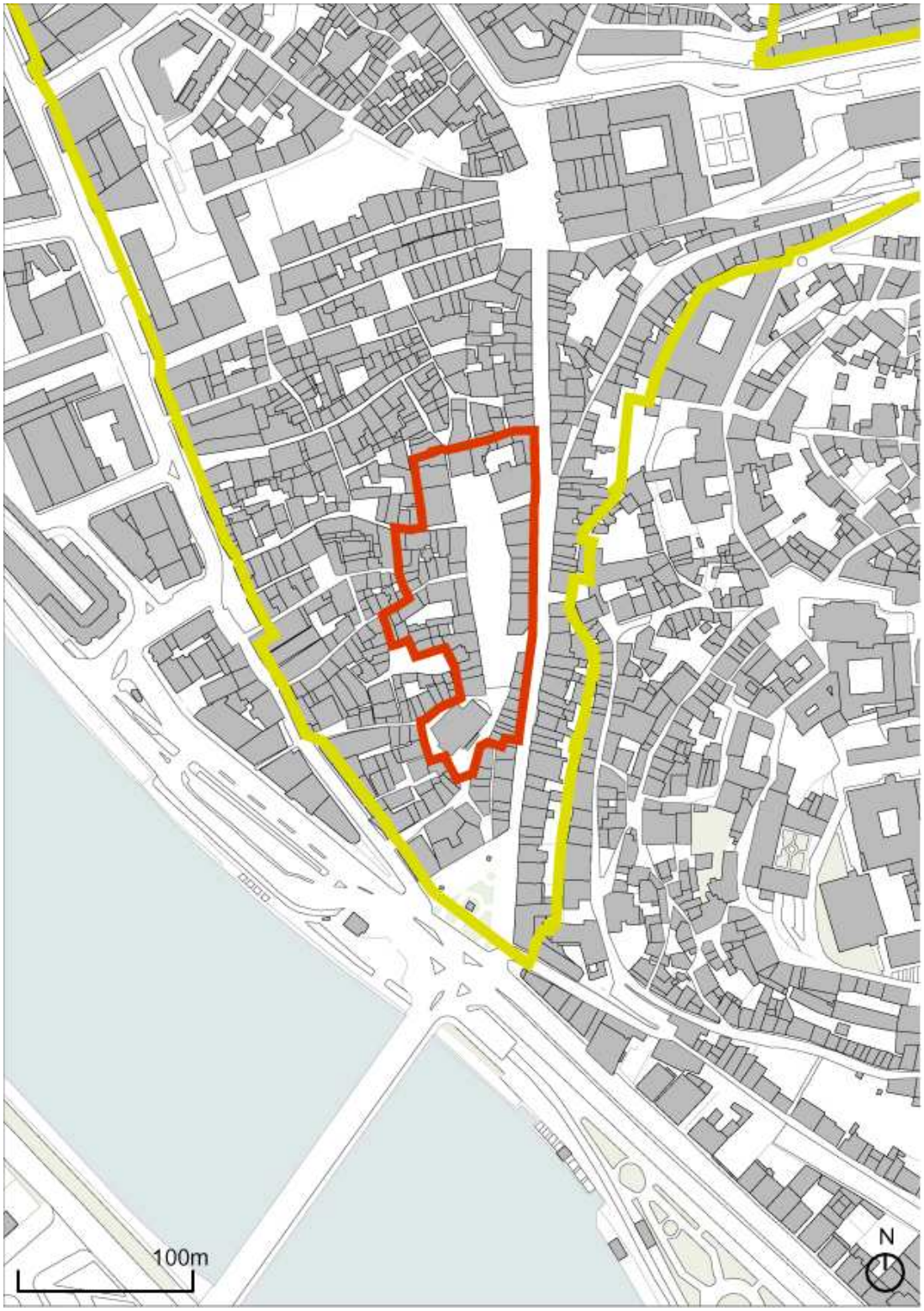


Figura 16 | "Praça do Comércio" – Limite sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

Identificação dos prédios abrangidos

A Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" abrange, aproximadamente, 71 edifícios, dos quais 27 encontram-se em bom estado de conservação. Dos restantes 44 edifícios, 26 encontram-se em razoável estado de conservação, 16 encontram-se em mau estado de conservação; 1 encontram-se em ruína e em 1 deles encontram-se já em curso obras de reabilitação. O uso dominante na quase totalidade dos edifícios, cerca de 94%, é de função habitacional e comercial; cerca de 3% dos edifícios destinam-se exclusivamente aos serviços e mais 3% são edifícios de culto (Igreja de São Bartolomeu e a Igreja de São Tiago). Na quase totalidade dos 71 edifícios onde a função residencial está presente os dois ou três pisos térreos são ocupados por comércio.

Modalidade de execução

A Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" foi delimitada de forma a conseguir assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção e da sua envolvente, garantindo a coerência na intervenção e potenciando uma intervenção integrada no espaço público e nos vários imóveis envolvidos que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

A concretização da Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" deverá ocorrer por iniciativa da entidade gestora da operação, cabendo-lhe a execução direta da intervenção no espaço público, devendo ser igualmente considerada a possibilidade de execução através de parcerias entre a entidade gestora e as várias entidades privadas presentes na área de intervenção, no que diz respeito à intervenção nos imóveis e nos logradouros existentes na área abrangida por esta unidade de intervenção.

Programa de intervenção

A intervenção de reabilitação urbana na "3.ª Unidade de Intervenção" deverá enquadrar-se nas linhas gerais e objetivos da estratégia global de reabilitação e de requalificação da ARU da Baixa da cidade de Coimbra estabelecidos no seu PERU e considerar as orientações do seu Documento Estratégico. Assim, o programa de intervenção para esta unidade intervenção deverá seguir as seguintes linhas de orientação:

Objetivos

Como projeto de reabilitação urbana, a intervenção abarcará todas as vertentes temáticas e técnicas necessárias para uma intervenção que se pretende "em espessura" na malha urbana, com incidência ao nível de todos os fatores constitutivos dessa mesma malha, o edificado, as infraestruturas urbanísticas e a estrutura funcional, sendo procurados os seguintes objetivos gerais, devidamente inter-correlacionados, entre outros igualmente relevantes:

- Reabilitação do parque edificado, público e privado, da Unidade de Intervenção, em função do estado de conservação de cada uma das edificações;
- Reconversão de alguns edifícios existentes tornando-os em Edifícios Ancoras, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da Baixa de Coimbra;
- Valorização e revitalização da Praça através do ordenamento da sua ocupação espacial e melhoria das suas condições de acesso e acessibilidade.

Conceito

Assim, o presente projeto urbano reconhece a premente necessidade da reabilitação do edificado dando-lhe capacidade para acolher as suas novas funções na praça, como edifícios ancoras e adaptando-os aos novos usos propostos. Em relação ao espaço público, deverá ser estabelecido regras de ocupação do mesmo, dando-nos assim uma leitura mais limpa e organizada do local.

Edificio tipo de acesso à praça [comércio + escritórios]

Equema de ocupação:

Edifício tipo de uso misto [comércio + escritórios + habitação]

Equema de ocupação:

Edifício tipo de habitação [habitação]

Equema de ocupação:

Figura 17 | "Praça do Comércio" – Conceito para o edificado (usos)
Fonte: Parque EXPO, 2012

Ações

B|1.2.A – Parque edificado da Baixa

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da Área de Reabilitação Urbana, em função do estado de conservação de cada uma das edificações.

B|1.3.A – Residências temporárias

Dinamização da utilização de parte do edificado devoluto, ou com estrutura arquitetónica capaz de acomodar este programa funcional, para a promoção da instalação de residências para arrendamento por períodos reduzidos, a qual se traduzirá, no território, pela implementação de uma rede de unidades de habitação, de diferentes segmentos e tipologias, para diferentes tipos de utilizadores. Como exemplos deste tipo de habitação estão os condomínios de apartamentos equipados, os hostels e as residências para estudantes. A dinamização comercial deste segmento de habitação poderá ser suportada pela criação de um programa de incentivos/ apoios para a constituição destes equipamentos, e pressupõe que a valorização funcional tenha em consideração sua gestão em rede, porventura através de um portal (site) comum para reserva dos espaços, pela partilha de serviços (limpeza, cozinhas, lavandarias, etc.) e pela eventual modernização dos mobiliários, iluminação, têxteis e utensílios dos equipamentos existentes.

B|2.2.A – Percurso: Porta da Almedina | Largo das Ameias

No quadro do relacionamento pedonal entre a Alta e a Baixa da cidade, será fundamental acrescer as alternativas de utilização pedonal a partir das Portas de Almedina em direção à Estação Nova - Coimbra A, que passará, segundo esta proposta, a constituir um importante ponto de confluência dos visitantes e dos residentes. O reforço da ligação entre a Alta e a Baixa será possível através da afirmação de um percurso pedonal diferenciado, com a valorização do espaço público - pavimentos, iluminação pública, mobiliário urbano e sinalética. Tal valorização obriga a um projeto específico de tratamento do espaço público, de sinalização e reabilitação do edificado, no sentido da obtenção dos objetivos traçados.

Pese embora os recentes investimentos feitos no âmbito do URBCOM/ PROCOM nestas áreas, deverá ser feito o levantamento do estado das infraestruturas presentes no subsolo e proceder à renovação da iluminação e sinalética do espaço público.

B|3.4.A – Interior dos quarteirões da Baixa

Esta ação tem como objetivo promover a utilização coletiva dos logradouros privados existentes no interior dos quarteirões. A Baixa da cidade de Coimbra é uma área que pelas suas caraterísticas urbana apresenta uma morfologia que liberta poucos espaços que possam ser atribuídos ao uso coletivo para recreio e lazer.

Como forma de aumentar as condições de salubridade das edificações existentes - concretizando a ventilação transversal dos conjuntos edificados - e a capacidade da Baixa para atrair novos residentes, considera-se que a utilização do interior dos quarteirões assinalados, através da supressão de muros e vedações e da demolição das estruturas e construções clandestinas neles existentes, é uma solução viável e que possibilitará ganhar espaço de uso comum para os residentes.

No interior dos quarteirões seriam então criadas e equipadas áreas de estadia e recreio. Podendo a utilização do interior dos quarteirões ser aberta à utilização pública - área privada de uso público -, será possível encarar esta ação como uma rede articulada que sirva a totalidade da Baixa e, nesse sentido, o equipamento a colocar deverá obedecer a um programa conjunto para toda a área de intervenção, de modo a, no seu todo, satisfazer as várias necessidades dos seus habitantes e dos utilizadores da Baixa Comercial: parques infantis, áreas de repouso, áreas de estadia para 3ª idade, etc. Sempre que possível deverão ser instaladas áreas verdes, com predomínio de elementos arbóreos, que permitam recuperar o índice de permeabilidade do solo, possibilitando assim criar condições de infiltração das águas pluviais e reduzir a probabilidade de ocorrência de cheias.

B|4.2.A – Espaço público da Praça do Comércio

Valorização e revitalização da Praça do Comércio através do ordenamento da sua ocupação espacial e melhoria das suas condições de acesso e acessibilidade:

- Definir regras para a organização da ocupação espacial da Praça: esplanadas, venda ambulante, zonas de estadia;
- Definição dos percursos de circulação e dos espaços de paragem para cargas e descargas para veículos no interior da Praça, salvaguardando o acesso de veículos prioritários e a possibilidade de tomada e largada de hóspedes do estabelecimento turístico proposto na ação B|6.2.A;
- Qualificação dos diversos elementos de mobiliário urbano presentes na Praça: mobiliário de esplanada, estruturas de ensombramento, bancos, papeleiras, iluminação pública, sinalética, estruturas de venda ambulante;

- Melhoria das condições de circulação e acessibilidade no interior da Praça, considerando a livre deslocação dos utilizadores com mobilidade condicionada.
- Melhoria das condições de circulação pedonal e valorização construtiva das duas escadarias que fazem a ligação entre a Rua Visconde da Luz e a Praça do Comércio.

A requalificação urbana deste emblemático espaço público da cidade de Coimbra deverá ter em consideração a obra realizada em 2001|2002, segundo o projeto "Repavimentação da Praça do comércio, incluindo remodelação das infraestruturas" de 1999|2000, e deverá ser levada a cabo em estreita articulação com a Sociedade de Gestão da Baixa Comercial, a Câmara Municipal de Coimbra e a "Coimbra Viva" SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana.

B|4.2.B – Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio

Trata-se de proceder à reconversão de alguns edifícios existentes, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da Baixa de Coimbra.

Nesta ação estão incluídos edifícios cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, e que permitem introduzir funções urbanas relevantes para a afirmação desta área da cidade.

O uso preferencial, dada a localização destes edifícios deverá ser coletivo, preferencialmente de índole cultural ou âncoras comerciais, que permitam a integração da área no circuito turístico da cidade e dinamizem a procura da área.

B|5.1.B – Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa

Entre o Largo da Portagem e a Ladeira de Santa Justa, a Baixa de Coimbra possui um conjunto notável de igrejas de diferentes épocas que retratam a evolução da cidade.

De entre estas destacamos, pelo seu valor e pelo facto de não se encontrarem inseridas em nenhuma outra ação prevista neste Programa de reabilitação urbana, as igrejas de São Bartolomeu e São Tiago (na Praça do Comércio) e de Santa Justa (na Ladeira do mesmo nome, no prolongamento da Rua da Sofia).

As igrejas de São Bartolomeu e São Tiago são igrejas muito antigas, anteriores ao século XIII e encontram-se em estado de conservação razoável, uma vez que sofreram obras de recuperação relativamente recentes. Só a primeira cumpre ainda funções de culto, mas ambas possuem localização chave do ponto de vista da visitação turística, havendo que manter este património em elevadas condições de dignidade.

B|6.2.A – Estabelecimento turístico no Hospital Real

O edifício do antigo Hospital Real, na Praça do Comércio, apresenta caraterísticas arquitetónicas excecionais e uma localização privilegiada relativamente à Praça e a todo o Centro Histórico, constituindo, por isso, uma oportunidade única para a instalação de uma unidade hoteleira de qualidade.

Trata-se, para além disso, de uma ação que permite alcançar ou contribuir para a obtenção de alguns objetivos fundamentais para a reabilitação urbana do Centro Histórico:

- Preservação do valor patrimonial do edifício;
- Acréscimo da atractibilidade da Praça do Comércio;
- Desenvolvimento e diversificação da oferta turística da cidade.

Investimento

Seguidamente apresentam-se, sempre que aplicável, os valores de referência associados às ações inscritas nesta Unidade de Intervenção. A estimativa de preços unitários foi feita com base em valores indicativos segundo a caracterização possível nesta fase de desenvolvimento do trabalho, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos, a saber:

Ação B|1.2.A - Parque edificado da Baixa

O quadro seguinte apresenta uma descrição preliminar da intervenção sobre os edifícios, para os quais não se propõe valorização funcional, tendo por base a avaliação do respetivo estado de conservação e a intervenção preconizada.

Níveis de intervenção física, segundo o estado de conservação dos edifícios

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	NÍVEL DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO
Bom/em obra	Sem intervenção*	-
Razoável	Intervenção ligeira	Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.
Mau	Intervenção média	Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias.
Ruína	Intervenção profunda	Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 250/m^2
Intervenção média	€ 500/m^2
Intervenção profunda	€ 700/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|1.3.A - Residências temporárias

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a adaptação dos edifícios existentes aos novos usos, em função do seu estado de conservação, nomeadamente através da reorganização interior dos edifícios para responder aos novos programas funcionais, alterações estruturais, trabalhos nas fachadas e nas coberturas e nova construção.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 600/m^2
Intervenção profunda	€ 800/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|2.2.A - Percurso Porta da Almedina | Largo das Ameias

A intervenção prevê a valorização do espaço público - pavimentos, iluminação pública, mobiliário urbano e sinalética.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 50/m^2

Ação B|3.4.A - Interior dos quarteirões da Baixa:

Esta intervenção tem como objetivo promover a utilização coletiva dos logradouros privados existentes no interior dos quarteirões.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média	€ 70/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|4.2.A - Espaço público da Praça do Comércio

Esta intervenção tem como objetivo promover a valorização e revitalização da Praça do Comércio através do ordenamento da sua ocupação espacial e melhoria das suas condições de acesso e acessibilidade

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média	€ 70/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|4.2.B - Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio

Esta intervenção tem como objetivo promover a reconversão de alguns edifícios existentes, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da Baixa de Coimbra.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média	€ 600/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

B|5.1.B – Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa

Esta intervenção tem como objetivo manter este património em elevadas condições de dignidade.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Área coberta	€ 800/m^2
Área descoberta	€ 140/m^2

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação B|6.2.A - Estabelecimento turístico no Hospital Real

Esta intervenção tem como objetivo a instalação de um estabelecimento turístico no edifício do antigo Hospital Real.

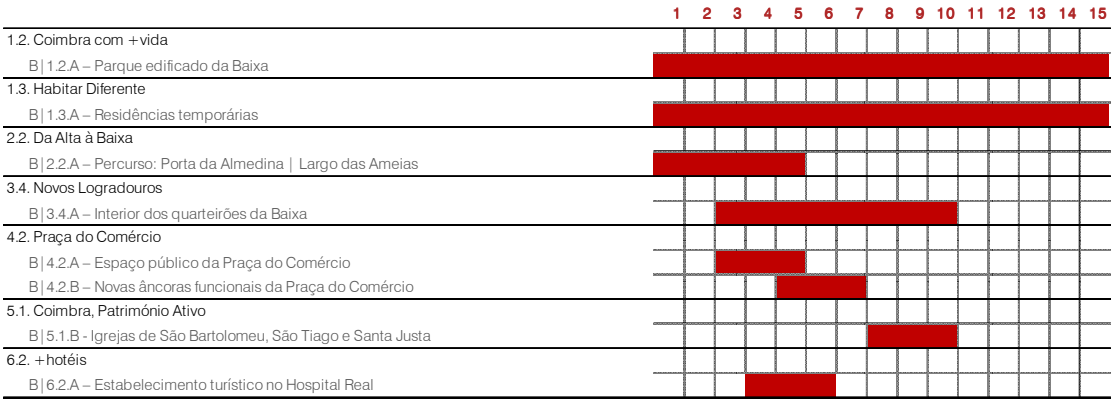
	Valor de referência por abc (IVA incluído)
Intervenção profunda em área coberta	€ 1.200/m²
Intervenção profunda em área descoberta	€ 100/m²

Fonte: Parque EXPO, 2012

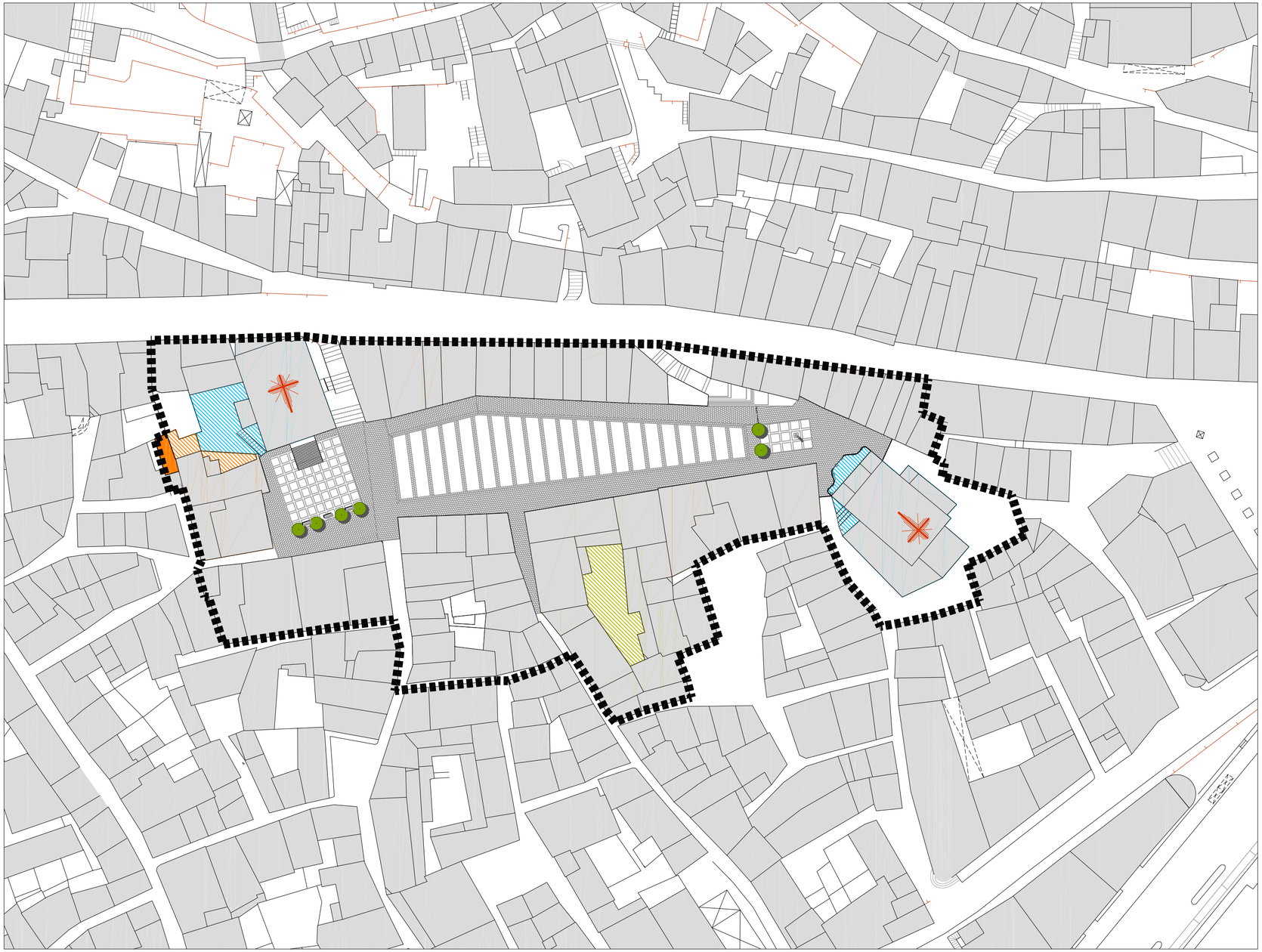
Programa operacional

O Programa de Intervenção desta Unidade congrega ações específicas da Área de Reabilitação Urbana, que seguidamente se apresenta:

Planeamento operacional



Fonte: Parque EXPO, 2012



Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

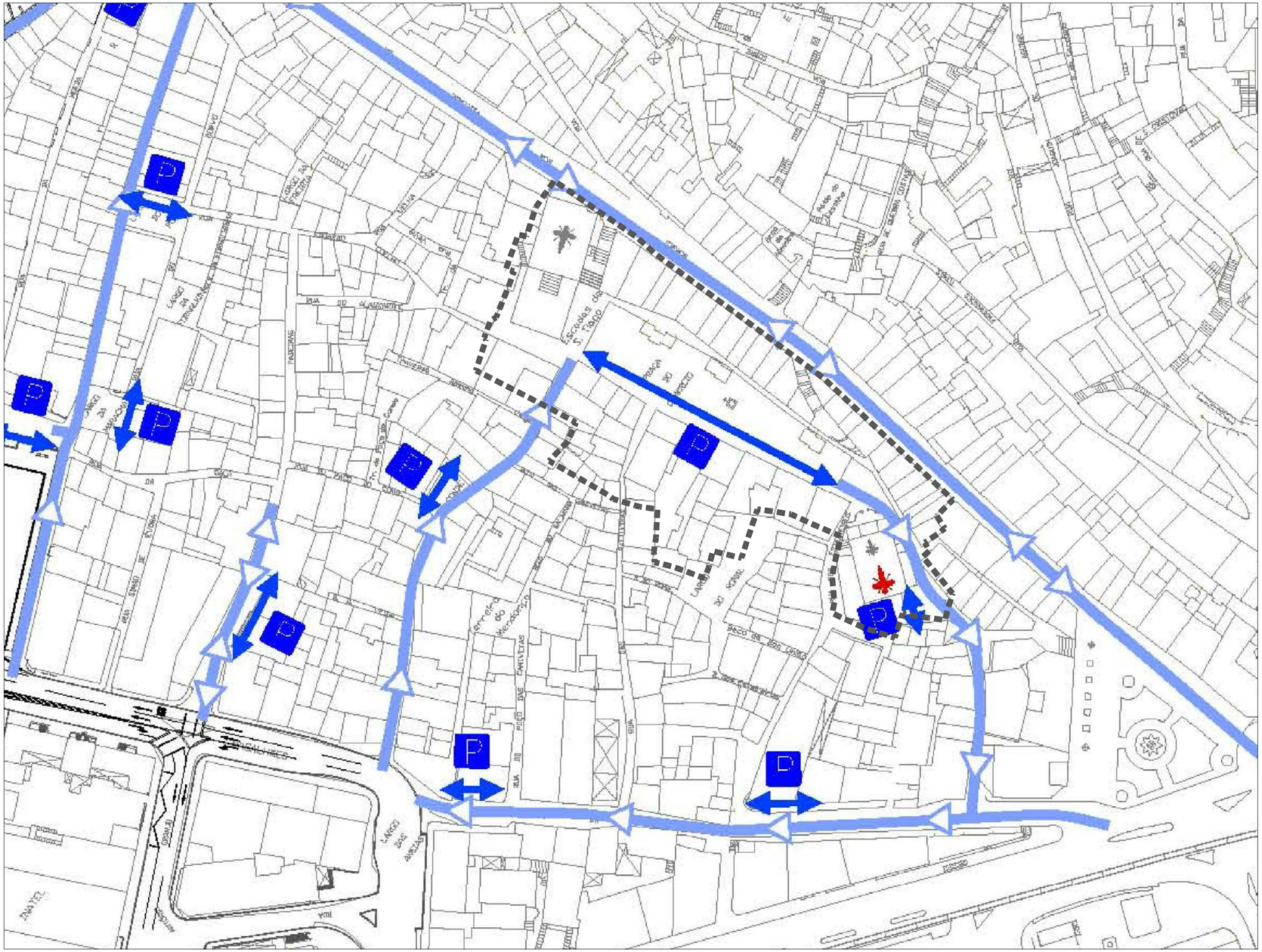
Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750

Existente



LEGENDA:

Zona de Paragem de Carga/Descargas

Circuitos de Carga/Descarga

Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

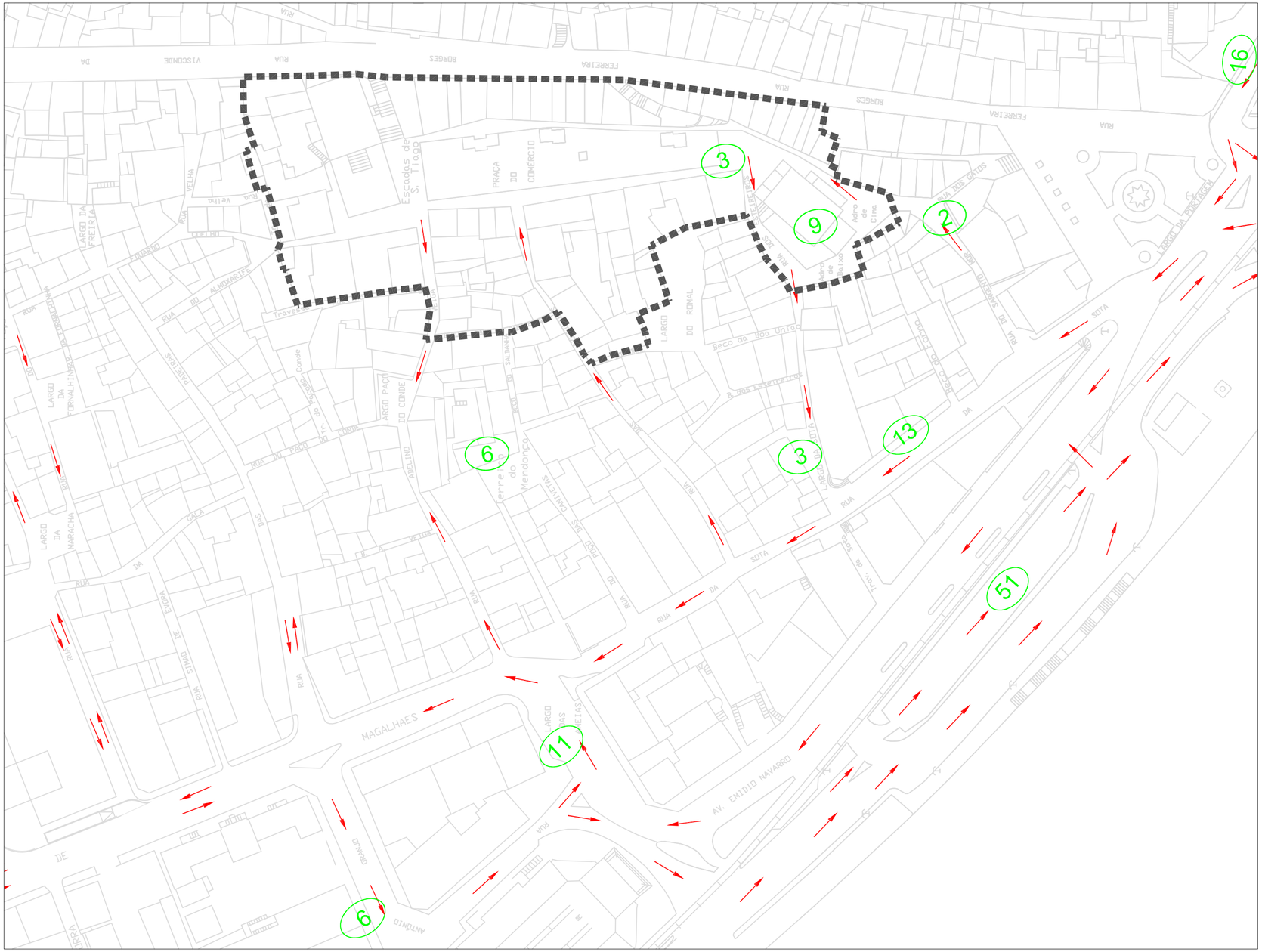
Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

junho 2009

METRO MONDEGO

1:2 000

Reordenamento da Circulação de C/D na Baixa de Coimbra



LEGENDA:

Sentidos do Trânsito na Zona da Baixa da cidade

00 Lugares de estacionamento e número de lugares

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

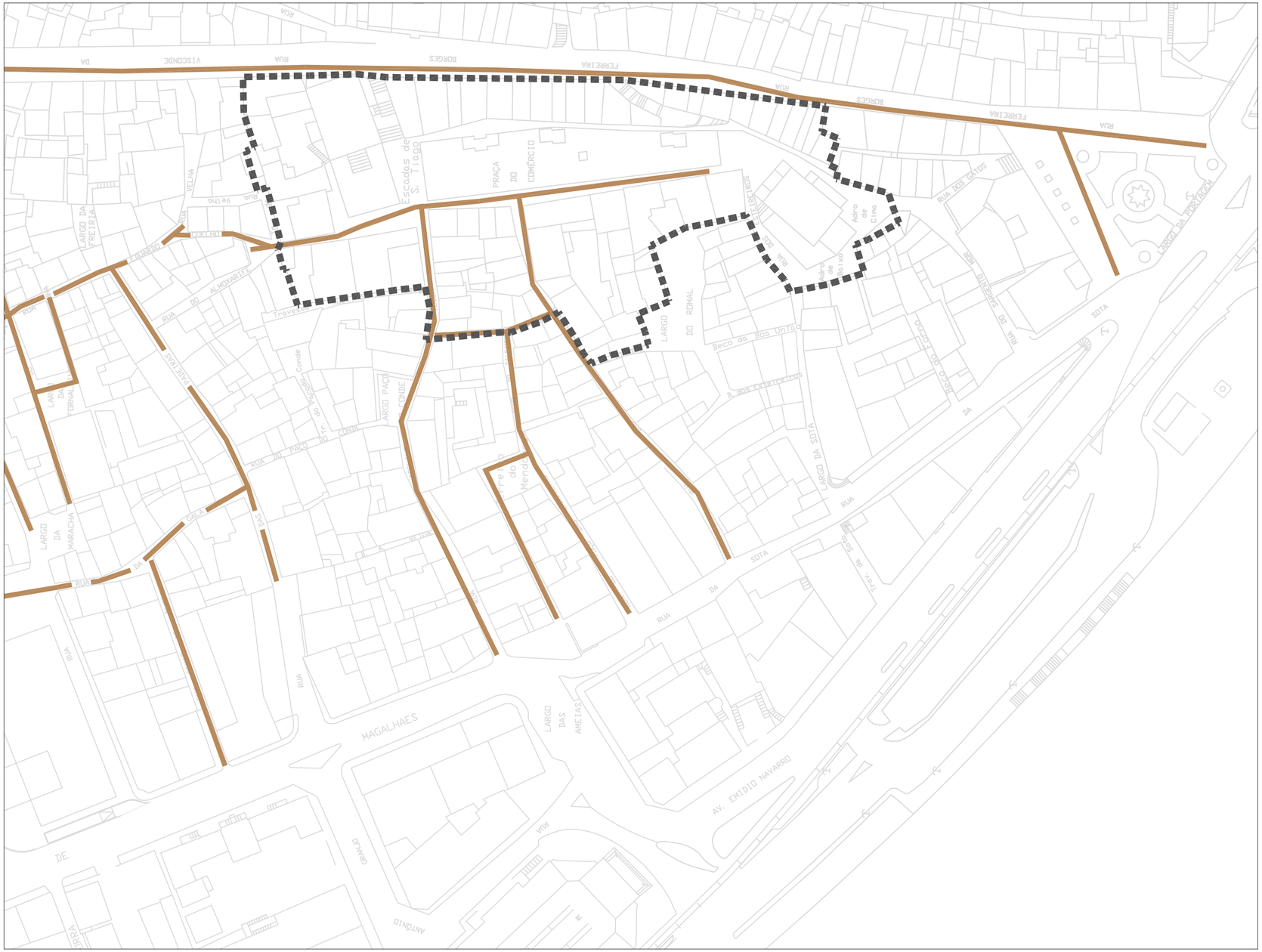
PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

janeiro 2011 — CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA | DIVISÃO DE TRÂNSITO

1:2 000 — Sentidos de trânsito na zona da Baixa e frente de Rio



LEGENDA:

Zona pedonal em calçada Portuguesa

Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

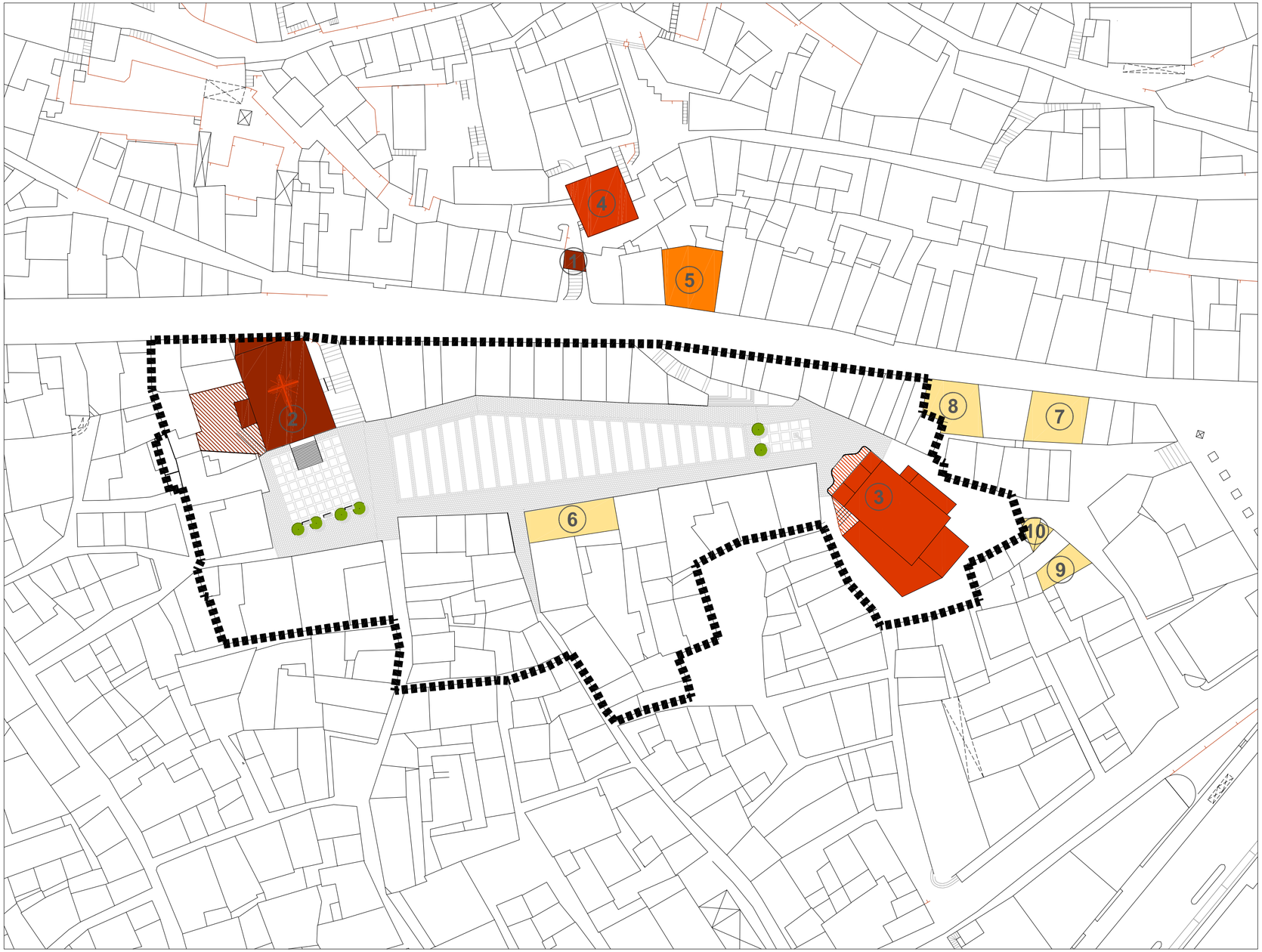
PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

janeiro 2011 — CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA | DIVISÃO DE TRÂNSITO

1:2 000 — Zona pedonal em calçada à portuguesa



LEGENDA:

- Monumento Nacional
  - (1) Arco pequeno da Almedina
  - (2) Igreja de São Tiago
- Imóvel em vias de classificação
  - (3) Igreja São Bartolomeu
  - (4) Banco de Portugal
- Imóvel de Interesse Público
  - (5) Edifício Chiado - Museu Municipal
- Imóvel de Interesse Arquitetónico
  - (6) Antigo Hospital Real
  - (7) Antigo café Arcádia
  - (8) Antigo café Brasileira
  - (9) Antigo Cinema Tivoli
  - (10) Casa mais antiga/original da zona baixa (proposta)

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750

Existente | património

LEGENDA:

- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos
- 6 Pisos
- 7 Pisos ou mais

Fonte: Relatório Comissão Interdisciplinar da Baixa - Fev. 2005 / Equipa ParqueExpo

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

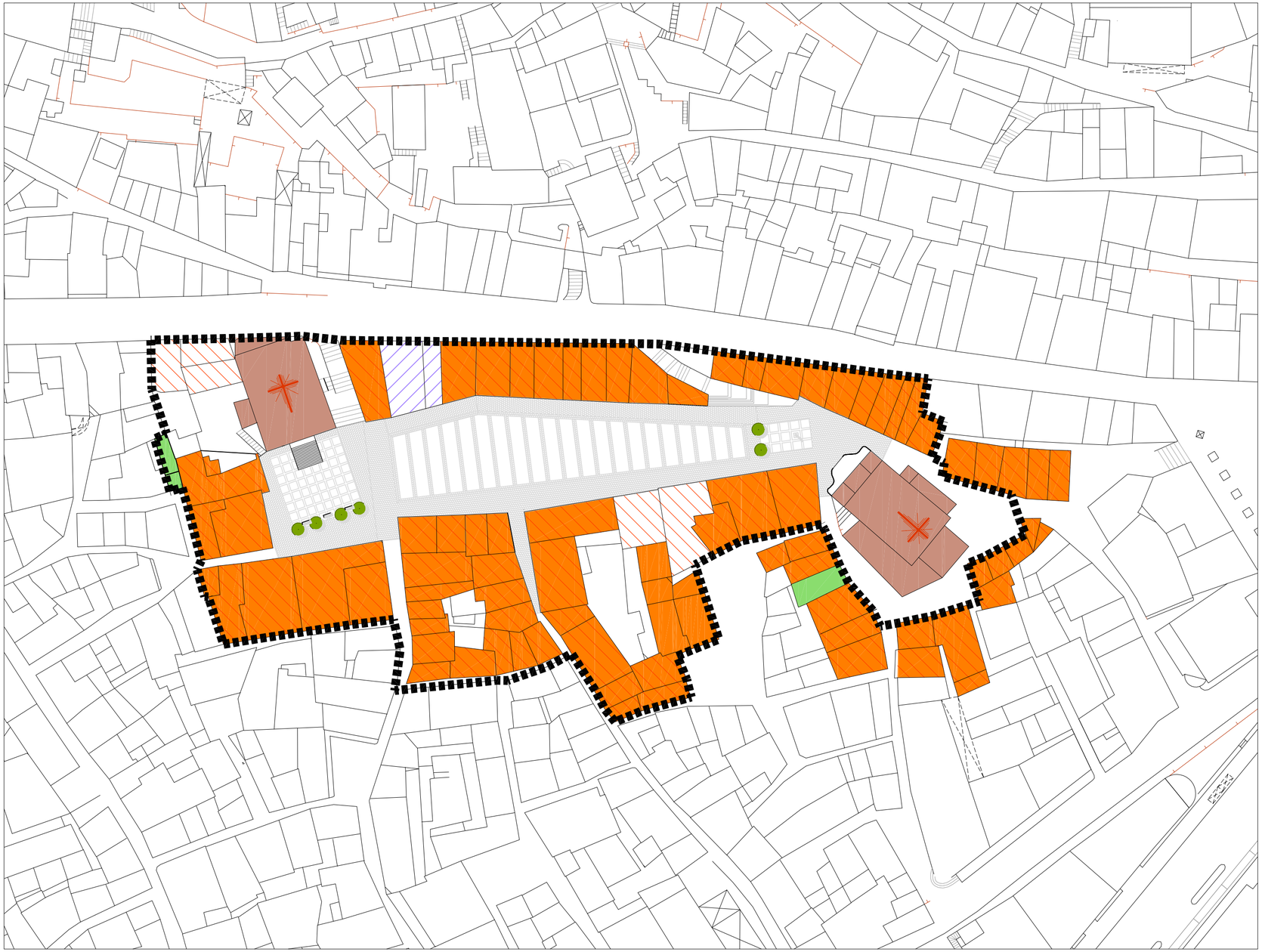
Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750

Existente | pisos



LEGENDA:

- Habitação
- Comércio
- Serviços
- Equipamentos
- Devolutos
- Sem descrição

Fonte: Relatório Comissão Interdisciplinar da Baixa - Fev. 2005 / Equipa ParqueExpo

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750

Existente | usos

LEGENDA:

Edifícios âncora propostos

- Edifícios de índole cultural ou âncora comercial
- Igrejas de São Bartolomeu, São Tiago
- Estabelecimentos turísticos no Hospital Real

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

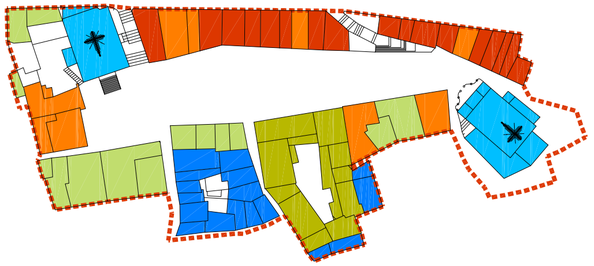
Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012 — PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750 — Proposto | edifícios âncora

piso 1

piso 3



piso 2

piso 4

LEGENDA:

- Habitação
- Comércio
- Serviços
- Equipamentos turísticos
- Equipamentos culturais e religiosos

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

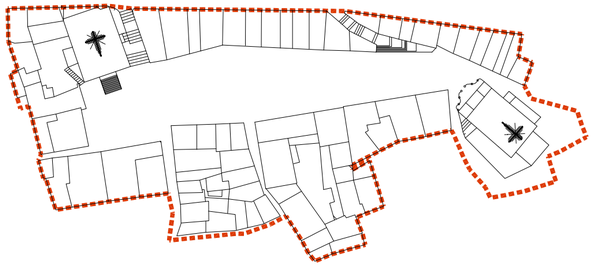
maio 2012 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1500 Proposto | usos

piso 5

piso 7

piso 6



piso 8

LEGENDA:

- Habitação
- Comércio
- Serviços
- Equipamentos turísticos
- Equipamentos culturais e religiosos

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

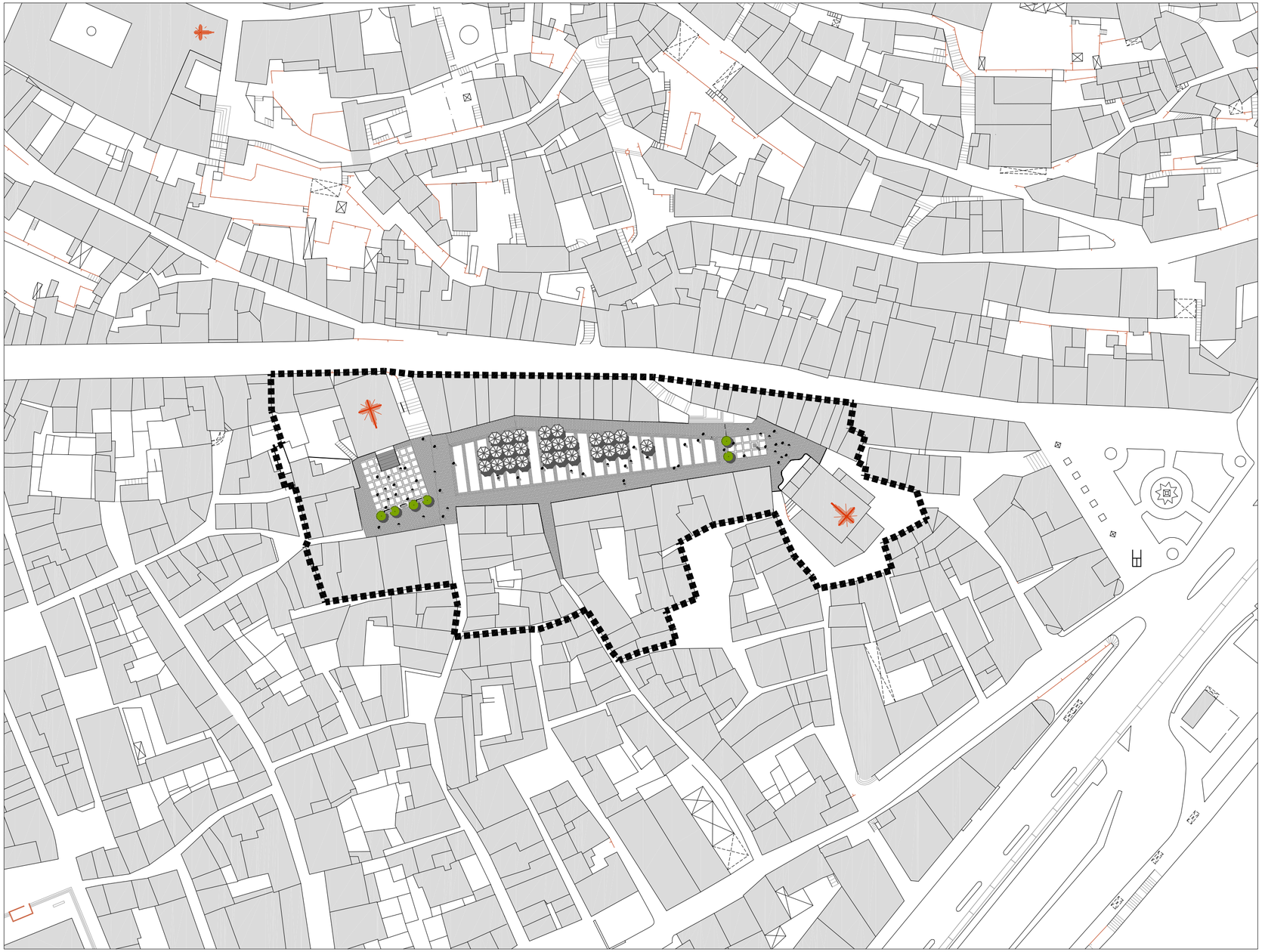
PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1500 Proposto | usos



Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

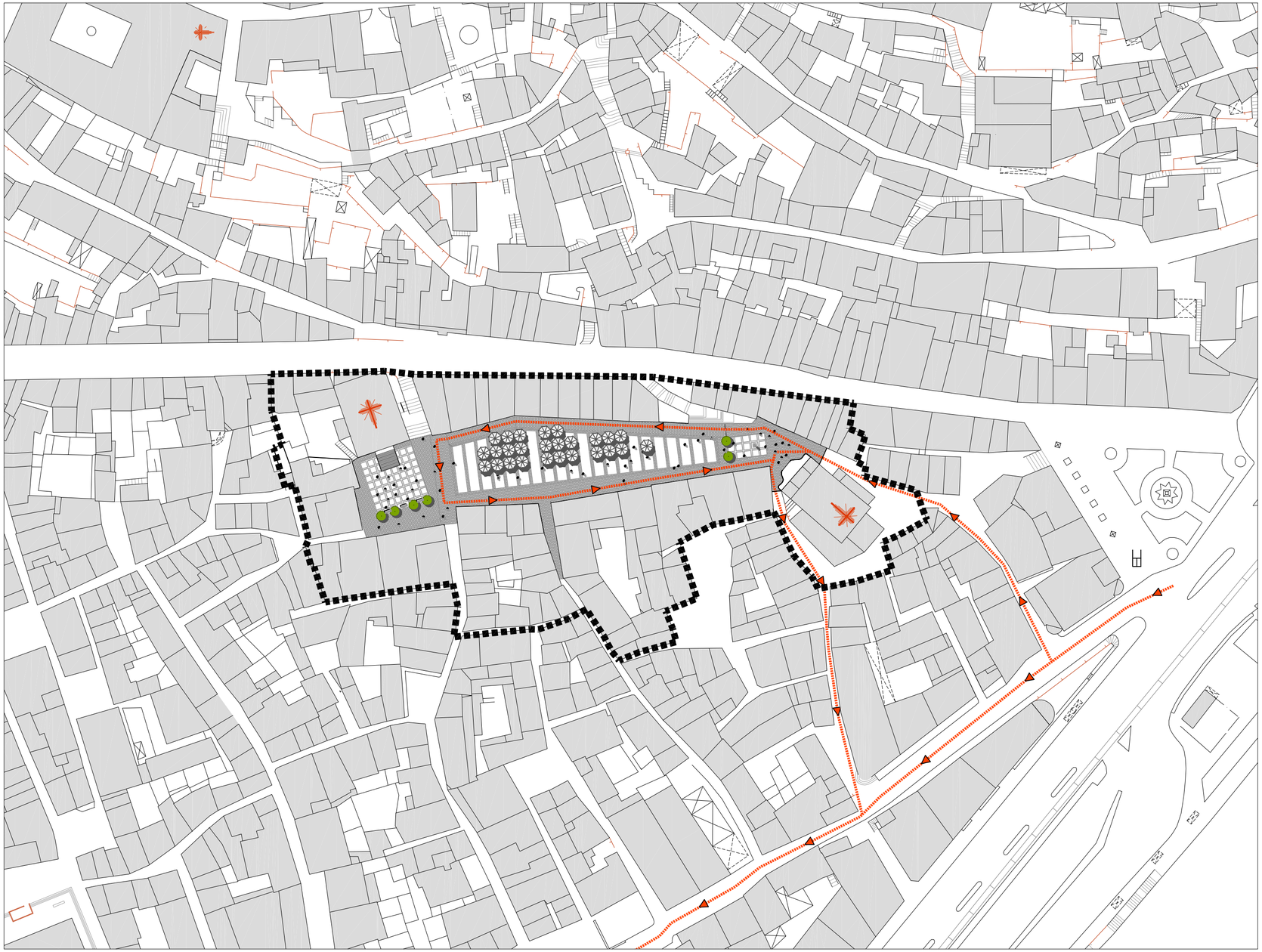
Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750

Espaço Público - OCUPAÇÃO



Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:750

Espaço Público - CIRCULAÇÃO

Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

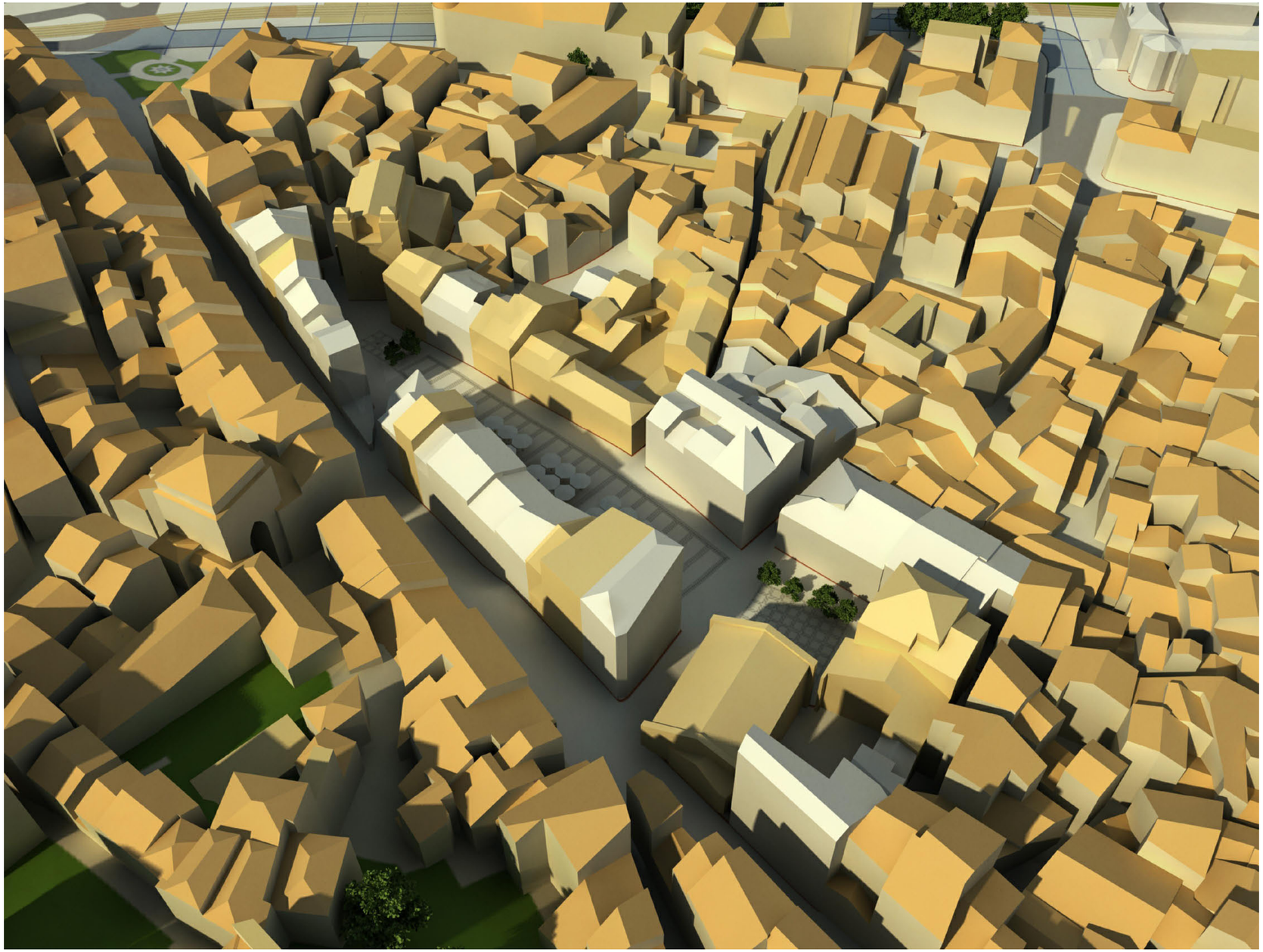
Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

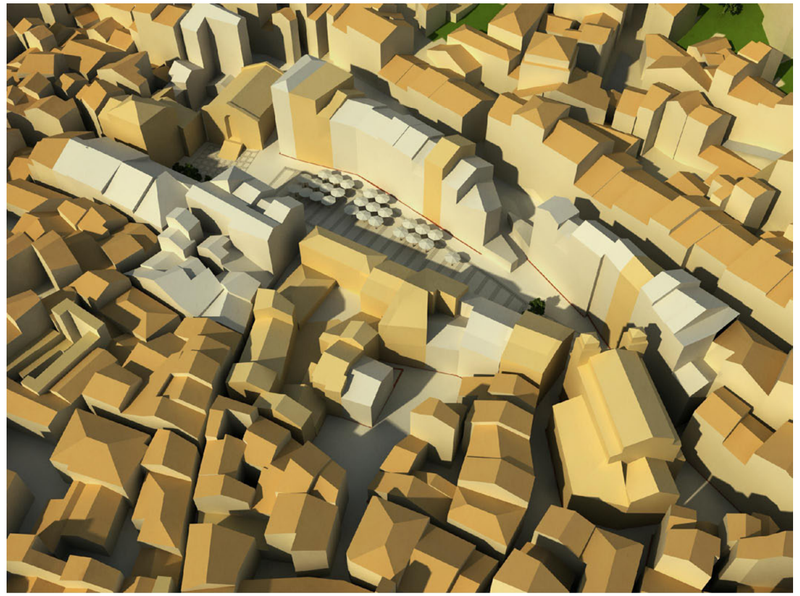
maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:500

Proposta





Coimbra baixa

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

NORTE

Unidade de Intervenção "Praça do Comércio" **[UI.B3]**

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Simulação 3D

8. Medidas específicas de gestão urbanística

Conforme anteriormente referido, a Ação 5.5.A – "Apoio à candidatura da Universidade de Coimbra a Património da Humanidade e à implementação do Plano de Gestão" estabelece que a concretização da Operação de Reabilitação Urbana deverá constituir um contributo para uma decisão positiva acerca da candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, na medida em que contribuirá, em termos globais, para a valorização urbana e patrimonial deste território.

A Operação de Reabilitação Urbana permitirá, igualmente, a implementação, de forma gradual e articulada, do conjunto de medidas estabelecidas no "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", aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 9 de janeiro de 2012 e pela Assembleia Municipal em 17 de janeiro de 2012, aqui entendido como uma medida específica de gestão urbanística de apoio à implementação da Operação de Reabilitação Urbana e, por esse motivo, integrado e reproduzido no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Baixa da cidade de Coimbra.

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

Preâmbulo

Com a inclusão da Universidade de Coimbra na Lista Indicativa da UNESCO dos bens suscetíveis de virem a ser integrados na Lista do Património Mundial, iniciou-se um processo em que a Universidade e a Cidade se obrigam a um esforço conjunto para reafirmar o papel de cada uma na cultura portuguesa e universal. A candidatura obrigará à intervenção sobre as áreas candidatas e zona de proteção, redefinindo a vocação dos edifícios e dos espaços, o grau das intervenções sobre o património e a envolvente. Obrigará, também, a pensar a Cidade e os seus habitantes, pensar o tempo e encontrar na história processos de evolução e transformação.

Múltiplos passos já foram ultimamente dados. Importa agora agregar as diferentes estratégias e propostas de ação, à sombra de conceitos, métodos, técnicas e práticas desenvolvidas ao longo dos últimos trinta e cinco anos pela UNESCO e pelas instituições e organizações científicas que a assessoram e, que, com sucesso, têm envolvido um número cada vez maior de entidades e pessoas em todo o mundo.

Este processo passa pela atitude de permanente requalificação do bem no sentido de corrigir, equilibrar e avançar na afirmação desta imensa área e do seu riquíssimo património como fator de desenvolvimento económico e social, com respeito pelas pessoas, pela sua cultura, pela organização social e pelas suas diferenças. Diferenças que se estendem a todos os níveis físicos (tais como topográficos, tipológicos e construtivos) e que, naturalmente, têm expressão no articulado deste Regulamento, o qual estabelece – para além dos tipos e princípios gerais das intervenções – os níveis diferenciados de proteção aplicados a cada zona, uso ou função.

Leis Habilitantes

Nos termos do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53º e pela alínea a) do n.º 6 do artigo 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação da Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro e do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação);
- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio (conceitos técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo a utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Lei de Bases do Património Cultural);
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana);
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto (acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada);

- Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de Novembro (altera o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho);
- Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho (requisitos mínimos para os estabelecimentos de Alojamento Local).

CAPÍTULO I

Fins e âmbito de aplicação

ARTIGO 1º

Fins

Tendo em vista a salvaguarda e a revitalização do conjunto urbano que constitui a área afeta à candidatura da «Universidade de Coimbra – Alta e Sofia» a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção, são definidos os seguintes objetivos gerais a atingir:

a) Valorização da área no sentido da preservação e melhoria da sua qualidade ambiental, da promoção do desenvolvimento sustentável e do reforço da sua coesão e do seu sentido urbano;

b) Manutenção e reforço da função residencial, enquanto motor de vivificação do centro da Cidade;

c) Melhoria das condições de habitabilidade, designadamente através da definição de níveis mínimos de salubridade;

d) Salvaguarda e reabilitação dos conjuntos urbanos, edifícios e espaços relevantes existentes, melhorando e ampliando os seus diversos equipamentos de apoio;

e) Manutenção das características morfológicas urbanas, bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;

f) Reabilitação dos vários espaços existentes, designadamente através da remodelação e da execução das infraestruturas e incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar;

g) Promoção da integração da área no desenvolvimento da Cidade, assegurando a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes;

h) Definição das condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos de intervenções urbanísticas, corrigindo dissonâncias e anomalias arquitetónicas e reservando as demolições para casos extremos de comprovada impossibilidade de manutenção do edificado existente;

i) Apoio e incentivo ao desenvolvimento integrado, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais.

ARTIGO 2º

Âmbito

1 – O presente Regulamento aplica-se à área identificada na carta anexa n.º 1, que coincide com a delimitação da Zona de Proteção do Bem «Universidade de Coimbra – Alta e Sofia», objeto de candidatura a integrar a Lista dos Bens Património Mundial da UNESCO.

2 – A área definida no número anterior divide-se em três zonas, delimitadas na carta anexa N.º 2 e sujeitas a regras de intervenção diferenciadas:

a) Zona 1 – compreende a Alta Universitária e a Rua da Sofia.
Constituída por um complexo de edifícios monumentais, ligados à produção e transmissão de conhecimento, engloba uma área urbana nobre e bem delimitada da Cidade de Coimbra e a quinhentista Rua da Sofia. Cada um dos edifícios que a integra é representativo do período histórico artístico que determinou a sua construção, pelo que a requalificação desta área passa pela preservação das suas características individuais e pela reafirmação do valor deste conjunto.

A Zona 1 divide-se em duas áreas, correspondendo a Alta Universitária à Zona 1A e a Rua da Sofia à Zona 1B.

b) Zona 2 – compreende a sobreposição da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra com a Área de Intervenção prevista para o Plano de Pormenor da Encosta Poente da Alta de Coimbra e a restante Baixa da Cidade.
Corresponde à Cidade histórica, englobando as construções intramuros e o arrabalde, caracterizando-se por um contínuo urbano de testemunho medieval, composto

maioritariamente por construções correntes. Inclui as primeiras unidades urbanas identitárias na formação da urbe, pelo que a salvaguarda desta zona central da Cidade deverá preservar as tipologias tradicionais, mantendo o equilíbrio entre as funções residencial, comercial e institucional.

A Zona 2 subdivide-se em duas áreas, correspondendo a Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra à Zona 2A e a restante área à Zona 2B.

c) Zona 3 – compreende a Avenida Sá da Bandeira, o Jardim da Sereia, o Bairro de Santa Cruz, a Penitenciária, o Bairro Sousa Pinto, o Quartel e o Hospital Militar, o Seminário, o Jardim Botânico e a frente nascente da Avenida Emídio Navarro.
Corresponde ao modelo urbanístico do século XIX, seguindo as novas orientações higienistas e funcionais das cidades, sobre os terrenos das extintas ordens religiosas, e abarcando os espaços verdes envolventes do século XVIII. Mantém, apesar de intervenções transformadoras mais recentes, uma unidade formal que importa reafirmar.

3 – Em toda a extensão do território municipal abrangida por este Regulamento, ficam sujeitas ao cumprimento das regras aqui fixadas os imóveis classificados como monumentos nacionais, as zonas de proteção e zonas especiais de proteção de imóveis classificados, bem como os imóveis de interesse público e os de interesse municipal.

4 – Os princípios e as disposições fundamentais do presente Regulamento são extensíveis, na medida do que for compatível com os respetivos regimes jurídicos, aos bens materiais, ambientais, paisagísticos, arqueológicos ou paleontológicos.

5 – Existindo Áreas de Reabilitação Urbana, Planos de Pormenor ou Planos de Salvaguarda de conjuntos ou de imóveis classificados, inseridos na área afeta a este Regulamento, aplicam-se as normas previstas naqueles instrumentos.

6 – Os instrumentos de planeamento definidos no número anterior deverão ser elaborados tendo o presente Regulamento e as recomendações do ICOMOS como orientadores.

7 – As Áreas de Reabilitação Urbana «Alta», «Baixa» e «Baixa Rio», inseridas, total ou parcialmente, na área afeta a este Regulamento, são identificadas na carta anexa n.º 3.

ARTIGO 3º

Composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes cartogramas:

a) Carta anexa n.º 1 – planta da área afeta ao Regulamento;

b) Carta anexa n.º 2 – planta das zonas sujeitas a regras específicas;

c) Carta anexa n.º 3 – planta de identificação das Áreas de Reabilitação Urbana;

d) Carta anexa n.º 4 – planta de identificação dos edifícios dos antigos colégios e dos edifícios universitários designados por E01 a E33.

CAPÍTULO II

Regime e tipos de intervenção

ARTIGO 4º

Definições e Tipos de Intervenções

1 – O presente Regulamento está subordinado às definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, articulado com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra (RMUE).

2 – Para além das definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, as intervenções a executar sobre os imóveis sitos na zona abrangida, para efeitos da sua aplicação e correta leitura, devem-se enquadrar nos seguintes tipos:

a) «Adaptação»: as ações que têm como objetivo a alteração do uso decorrente da alteração do propósito social, cultural ou económico da edificação;

b) «Agrupamento de edifícios»: a junção de edifícios contíguos autónomos, por abertura de vãos de dimensão controlada, não implicando a demolição de elementos arquitetónicos relevantes e mantendo as paredes confinantes;

c) «Consolidação»: as ações que têm por objetivo o restabelecimento ou o reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitetónicos, estruturais ou

não, com preferência para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original/tradicional;

d) «Correção de dissonância ou anomalia arquitetónica»: as ações que têm por objetivo a eliminação de edificações ou partes de edificações que se demarcam do ambiente em que estão inseridas pelo seu volume, cor, textura, estilo ou qualquer outro atributo particular que as descaracterize ou que contenham em si mesmas elementos descaracterizadores da sua tipologia;

e) «Desconstrução»: o desmonte criterioso, preferencialmente manual, parcial ou total, de um imóvel pela ordem inversa da sua construção, preservando os elementos construtivos e estruturais remanescentes, aproveitando ao máximo os componentes e os materiais reutilizáveis, perspetivando a reciclagem dos excedentes não reutilizáveis, separando e confinando os resíduos potencialmente perigosos;

f) «Manutenção e limpeza»: as ações com carácter preventivo que permitem prolongar a vida do edifício, visando o seu correto funcionamento;

g) «Preservação»: as ações que têm como objetivo retardar o processo de degradação de um edifício e prolongar a sua existência, sem modificar os elementos existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional e mantendo os vestígios de envelhecimento e os elementos fragmentários de uma edificação;

h) «Reabilitação»: as ações que têm por objetivo a adequação e o melhoramento das condições funcionais de um edifício, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo os princípios estruturantes dessa organização, os elementos estruturais do edifício e a imagem global exterior;

i) «Reedificação»: a construção de um edifício ou de partes de um edifício em substituição de um outro desaparecido ou de partes desaparecidas, podendo também significar a reedificação de um edifício destruído por causas naturais ou infligidas, dissociada a forma original histórica do património desaparecido;

j) «Reinterpretação»: a reformulação de elementos existentes ou desaparecidos com base numa (re)construção de algumas características originais/tradicionais, identificáveis, selecionadas (dimensões, geometrias regrantes, materiais, volumetria, proporções, métrica), distinguindo-se destas outras características que permitam identificar a contemporaneidade da intervenção;

k) «Reparação»: as ações geralmente necessárias devido a uma manutenção deficiente ou inexistente e que têm por objetivo a superação de danos técnicos, implicando uma substituição parcial da edificação ou de um elemento arquitetónico sem alteração da natureza dos materiais;

l) «Restauro e preenchimento de lacunas»: as ações que têm por objetivo a restituição, integral ou parcial, da situação original ou de um estado posterior à construção de um edifício, deteriorado pela ação do tempo ou alterado em épocas sucessivas, visando o restabelecimento da unidade e da coerência da edificação, do ponto de vista de sua conceção e legibilidade originais, e a acentuação dos valores estéticos e históricos de uma edificação;

m) «Translocação»: a desmontagem, a remoção e a remontagem de um edifício ou de elementos arquitetónicos noutro local ou posição, com a recolocação idêntica dos seus componentes.

3 – Os tipos de intervenção reportam-se à clarificação e à pormenorização dos tipos de operação urbanística definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com a seguinte correspondência:

a) «Adaptação»: está incluída na definição de «Obras de alteração»;

b) «Agrupamento de edifícios»: está incluída na definição de «Obras de ampliação»;

c) «Consolidação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;

d) «Correção de dissonância ou anomalia arquitetónica»: está incluída na definição de «Obras de demolição»;

e) «Desconstrução»: está incluída na definição de «Obras de demolição»;

f) «Manutenção e limpeza»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;

g) «Preservação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;

h) «Reabilitação»: está incluída na definição de «Obras de alteração»;

i) «Reedificação»: está incluída nas definições de «Obras de construção» e de «Obras de reconstrução com preservação das fachadas»;

j) «Reinterpretação»: está incluída na definição de «Obras de reconstrução»;

k) «Reparação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;

l) «Restauro e preenchimento de lacunas»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;

m) «Translocação»: está incluída na definição de «Obras de alteração».

4 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são ainda consideradas as seguintes definições:

a) «Águas furtadas»: modo tradicional de aproveitamento da área de sótão através do levantamento de uma parte das águas principais do telhado;

b) «Edifício classificado»: edifício com o grau de proteção definido na Lei que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural;

c) «Equipamento urbano»: conjunto de elementos instalados no espaço público com função específica de assegurar a gestão das estruturas e sistemas urbanos (nomeadamente: sinalização viária, semafórica, vertical, horizontal e informativa, direcional e de pré-aviso, candeeiros de iluminação pública, armários técnicos, guardas metálicas e pilaretes);

d) «Mobiliário urbano»: todas as peças instaladas ou apoiadas no espaço público ou de utilização pública que permitem um uso, prestam um serviço ou apoiam uma atividade (nomeadamente: quiosques, esplanadas, cabines telefónicas, floreiras, bancos, papeleiras e abrigos de transportes públicos);

e) «Piso recuado utilizável»: corpo habitável, resultante da ampliação vertical do edifício, construído na sua parte superior, recuado relativamente aos planos das fachadas, sem alteração do remate superior destas;

f) «Ruína»: edifício que apresenta um esgotamento generalizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.

CAPÍTULO III

Regras de intervenção

ARTIGO 5º

Regras gerais

Sem prejuízo das regras gerais estabelecidas no RMUE, a realização de quaisquer intervenções nas áreas abrangidas pelo presente Regulamento fica sujeita às seguintes regras gerais:

a) Todas as intervenções devem ter como objetivo geral a valorização dos conjuntos urbanos e dos edifícios, através das ações que promovam a sua salvaguarda;

b) As características arquitetónicas e históricas dos conjuntos urbanos e dos edifícios existentes devem ser preservadas (nomeadamente: a implantação e os alinhamentos, os logradouros, a estrutura interior – incluindo paredes-mestras e caixas de escadas, a altura, o volume e a configuração da sua cobertura – incluindo águas furtadas e pisos recuados, pela sua tipologia geral e pelos elementos arquitetónicos que em particular os qualificam);

c) As intervenções visam a proteção e/ou a requalificação das características arquitetónicas e históricas dos edifícios e a sua integração na envolvente, assegurando a sua permanência futura;

d) Na ausência de instrumentos de planeamento referidos no n.º 5 do artigo 2º, qualquer intervenção deve assegurar que os imóveis conservem as características definidas na alínea b), pelo que nenhum tipo de intervenção física poderá ser efetuado se dela resultar alteração significativa das referidas características;

e) Sempre que da aplicação da legislação específica ou dos regulamentos gerais de edificabilidade, nomeadamente ao nível da segurança, do ruído, do ambiente e das acessibilidades, resultar a perda das características definidas na alínea b), admite-se o seu não cumprimento, devidamente justificado, embora deva ser promovida a melhoria do desempenho do edifício, através de medidas compensatórias, e não possa ser agravada, com a intervenção, a desconformidade com normas legais e regulamentares;

f) A execução de trabalhos de manutenção, conservação e preservação deve ser constante e sistemática, de modo a impedir a necessidade de intervenções mais profundas, devendo visar uma estratégia integrada de salvaguarda do edificado;

g) Deve-se sempre optar pela consolidação, reparação, restauro e preenchimento de lacunas dos sistemas construtivos, elementos estruturais e arquitetónicos (tais como paredes estruturais, caixa de escadas, estrutura dos pavimentos e coberturas);

h) Para uma conveniente reabilitação, os elementos originais/tradicionais dos edifícios deverão ser repostos, nas suas características, dimensões e configurações primitivas, salvo se, através de estudo histórico-artístico, for devidamente justificada a preservação de elementos posteriores;

i) Em todas as intervenções de reabilitação devem ser utilizados os materiais, as técnicas e os sistemas construtivos tradicionais, reportados às características do projeto original ou do conjunto envolvente, admitindo-se outros que sejam compatíveis com os mesmos;

j) As alterações de uso permitidas devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar rutura com as tipologias arquitetónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condicionantes existentes;

k) A subdivisão de um edifício em maior número de unidades funcionais só é permitida se preservar as características morfológicas e arquitetónicas do imóvel;

l) Admite-se a ação de agrupamento de edifícios quando as áreas dos edifícios não possibilitam as condições de habitabilidade para o uso pretendido;

m) A ampliação de edifícios não deve pôr em causa a existência do logradouro como elemento constituinte do edificado, devendo este ser mantido e valorizado;

n) Os edifícios que pela sua volumetria, forma, materiais e cores estejam em conflito estético e arquitetónico com os seus confinantes devem ser intervencionados de forma a serem reintegrados no ambiente envolvente, promovendo-se a desconstrução e a correção dos elementos dissonantes ou perturbadores da leitura do conjunto, de acordo com a definição da alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do presente Regulamento;

o) A demolição dos edifícios que se apresentem em estado de ruína deve ser efetuada apenas nos casos extremos e irrecuperáveis, depois de comprovada a sua manifesta

impossibilidade técnica de manutenção, definidos quais os elementos arquitetónicos reutilizáveis nas obras de reconstrução e assegurada a sua translocação;

p) A demolição não autorizada de edifícios, no todo ou em parte, obrigará à reedificação com as características pré-existentes do imóvel, condicionada ao disposto nas alíneas h) e i) e não podendo daí resultar ganhos de área útil;

q) A demolição/desconstrução de edifícios por razões de reconversão urbanística de área específica, nomeadamente para melhoria das condições de acessibilidade pública aos conjuntos edificados, só poderá ser efetuada após aprovação do projeto de reorganização da área a intervencionar e de plano de contenção e só será possível se revestir indiscutível interesse coletivo ou estiver expressamente prevista em instrumento de planeamento em vigor;

r) As novas construções e as ações resultantes da reinterpretação devem respeitar a integração no conjunto, quer quanto à forma quer quanto aos materiais, procurando harmonizar-se com a arquitetura envolvente e contribuindo para realçar e valorizar os imóveis envolventes ou o conjunto onde se inserem;

s) Deve ser garantida, sempre que possível, uma área de coberto vegetal, de maneira a impedir a total impermeabilização do solo;

t) As espécies arbóreas ou arbustivas devem ser preservadas, admitindo-se o seu derrube unicamente nos casos de melhoria das condições de habitabilidade mínimas, de dissonância paisagística, em situações onde as suas características infestantes ponham em causa o valor patrimonial do conjunto, ou ainda, nos casos em que as suas características físicas provoquem danos construtivos nos edifícios, sendo as mesmas substituídas por outras na sua proximidade, sempre que possível.

ARTIGO 6º

Regras especiais

Sem prejuízo do disposto no artigo 5º e enquanto não existirem os instrumentos de planeamento definidos no n.º 5 do artigo 2º, a realização de quaisquer intervenções nas zonas abrangidas por este Regulamento fica sujeita às seguintes regras:

1 – Utilização dos edifícios:

a) Dada a tendência para uma indesejável regressão da função residencial, é proibida a alteração de uso habitacional para outros fins;

b) Excetuam-se do disposto da alínea anterior:

b.1) os edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E07, E22, E23, E25 e E27, bem como os edifícios a destinar a estabelecimento hoteleiro, a alojamento local ou a residência de estudantes;

b.2) os edifícios que permitam alojar equipamentos de utilização coletiva, instituições de utilidade pública e associações com fins sociais, culturais e desportivos, desde que contribuam para a qualificação e para a dinâmica local;

b.3) os edifícios que não reúnam, nem possam vir a reunir, depois de obras efetuadas, as condições mínimas de habitabilidade e se não for possível recorrer a ações de agrupamento de prédios;

b.4) os pisos térreos e as sobrelojas entre dois pisos térreos, quando – pelas suas características de implantação em encosta – os edifícios contenham fachadas opostas, em ruas comerciais totalmente pedonais e outras ruas comerciais que os instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º venham a definir, garantindo sempre que os pisos superiores mantêm a função residencial e possuem entrada independente dos espaços comerciais, sendo proibido ocasionar rutura nos elementos arquitetónicos;

b.5) os edifícios, frações ou unidades suscetíveis de utilização independente, em ruas comerciais totalmente pedonais e outras ruas comerciais que os instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º venham a definir, que à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Coimbra, estejam a ser comprovadamente ocupados com outras funções;

c) É proibida a alteração de uso de garagem para outros fins, salvo em áreas exclusivamente pedonais e outras que venham a ser classificadas pelos instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º e aquelas que não reúnam condições de acesso a veículos automóveis;

d) É proibida a alteração de estabelecimentos de comércio e de restauração ou bebidas para fins distintos de qualquer um destes nas áreas exclusivamente pedonais e outras

que venham a ser definidas pelos instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º, ao nível do rés-do-chão.

2 – Subdivisão do edifício:

A subdivisão de um edifício em maior número de fogos ou de outras unidades deve preferencialmente manter a estrutura interior, incluindo paredes-mestras, a caixa de escadas e o pé direito dos pisos existentes.

3 – Volumetria, logradouros e caves:

a) O volume total dos edifícios e os logradouros devem ser mantidos;

b) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios classificados ou em processo de classificação, os edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E02, E04, E06, E16, E17, E19, E23, E24, E25, E30, E31 e E32, desde que contribuam para a valorização do volume pré-existente e do conjunto onde se inserem;

c) Caso seja necessário para dotar o edifício de condições mínimas de habitabilidade, independentemente da utilização que nele se verificar a cada momento, pode a área do logradouro diminuir e/ou o volume do edificado aumentar, desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que ele se insere, considerando o máximo de 10 metros quadrados de área útil, subdividindo-se em 6,5 metros quadrados para a cozinha e 3,5 metros quadrados para a instalação sanitária;

d) Os anexos existentes nos logradouros, nos pátios interiores e nos saguões ocupados devem ser eliminados, libertando esses espaços para áreas sem qualquer tipo de edificação;

e) O aumento da percentagem de impermeabilização do solo e a diminuição do coberto vegetal só podem ocorrer para garantir as condições mínimas de habitabilidade ou de segurança e/ou estacionamento coberto, desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que ele se insere;

f) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios referidos na alínea b);

g) As intervenções devem ser condicionadas à desconstrução parcial, com a diminuição do volume edificado e/ou aumento do espaço do logradouro, se tal se mostrar necessário para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade, ou se o edifício existente –

pelo seu volume ou pelas suas dissonâncias – prejudicar o conjunto ou impedir a perspetiva da contemplação dos bens imóveis classificados como património cultural;

h) As cérceas das novas construções e das ações resultantes da reinterpretação devem relacionar-se e compatibilizar-se cumulativamente com as cérceas dos edifícios imediatamente contíguos e com a cércea média no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas;

i) Apenas são admitidas caves em novas construções e desde que as mesmas não ponham em causa a estabilidade dos edifícios contíguos ou do conjunto onde se inserem.

4 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

a) Nas paredes exteriores características do conjunto onde se inserem, devem ser respeitados e mantidos todos os elementos que as constituem, tais como cantarias, cornijas, cunhais, frisos, molduras, óculos, pilastras, vãos, varandas ou quaisquer outros elementos existentes;

b) O restauro de todos os elementos das paredes exteriores, cujos materiais originais se tenham perdido, deve ser executado em desenho, materiais, proporções, textura e cores que produzam um acabamento semelhante ao pré-existente;

c) As cores das superfícies arquitetónicas, englobando os rebocos e outros elementos cromáticos, devem ser as tradicionalmente utilizadas, com suporte em estudo técnico-histórico;

d) É proibida a aplicação de tintas texturadas, areadas, esponjadas ou brilhantes nos rebocos dos edifícios;

e) Todos os elementos de pedra que tenham sido destruídos devem ser substituídos por outros semelhantes em dimensões, textura, cor e tipo, sendo proibida a placagem ou forra;

f) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os casos em que os elementos de pedra tenham sido parcialmente destruídos, admitindo-se o preenchimento das lacunas com pó de pedra ou argamassa compatíveis na sua composição, textura e cor;

g) Os elementos pétreos utilizados em fachadas devem ser calcários, não podendo ser polidos, ter acabamento brilhante ou ser pintados, mas podendo ser caiados;

h) Não devem ser afixados quaisquer objetos nos elementos pétreos das fachadas;

i) A substituição de rebocos em paredes exteriores deve ser feita em material compatível com o suporte, privilegiando os materiais à base de cal, de forma a recuperar a aparência original/tradicional e a adaptar-se aos sistemas e às técnicas construtivas do edifício;

j) A execução de rebocos em paredes exteriores de edifícios a construir deve ser feita em material compatível com o suporte e o seu acabamento deve integrar-se no conjunto onde se insere;

k) Os azulejos antigos que revestem as paredes exteriores dos edifícios ou muros devem ser mantidos e restaurados;

l) Nas edificações utilizadas ou a utilizar como estabelecimentos terciários, quaisquer obras a realizar, nomeadamente ao nível do rés-do-chão, devem respeitar o carácter e a expressão arquitetónica existentes no exterior;

m) São proibidas quaisquer estruturas de ensombramento provisórias ou fixas, exceto os elementos de publicidade previstos no n.º 8 do presente artigo.

5 – Portas, janelas e outros vãos:

a) Nos vãos exteriores característicos do conjunto onde se inserem devem ser respeitadas e mantidas as guarnições em madeira, a cantaria de calcário e os fingidos de argamassa;

b) Para preenchimento de lacunas e reposição de volumes de peças de cantaria de calcário poderão ser utilizados materiais idênticos aos existentes, bem como argamassas de restauro ou outras argamassas compatíveis com elementos pétreos;

c) As padieiras, as ombreiras, os parapeitos e as soleiras devem ser em cantaria de calcário ou madeira, com textura, cor e tipo semelhante ao existente, não sendo permitido outro tipo de material pétreo, mosaicos, tijoleiras ou perfilados de cimento;

d) É proibida a utilização de madeira envernizada em padieiras, ombreiras, parapeitos e em qualquer tipo de caixilharia;

e) As caixilharias devem utilizar formas, tipos de abertura, materiais e desenhos que não sejam causa de dissonância no conjunto do edifício;

f) É proibida a utilização de perfis que procurem imitar ou reproduzir o desenho de caixilharia em madeira;

g) É proibida a ausência de aros ou aduelas nas caixilharias, sendo obrigatória a sua leitura exterior;

h) É proibida a aplicação nos vãos de vidros espelhados, rugosos ou martelados, bem como de todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam prejudicar manifestamente a harmonia do imóvel ou da zona envolvente;

i) Para correção térmica e acústica deve-se optar, preferencialmente, pela caixilharia dupla colocada pelo interior, podendo esta ser associada à portada;

j) É permitida excecionalmente a utilização de vidro duplo nos casos em que seja possível proceder à correção térmica e acústica sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional;

k) É proibida a inclusão de estores de caixa exterior de qualquer tipo ou material nos vãos e a utilização de gradeamentos exteriores;

l) As varandas não devem ser encerradas, nem mesmo com envidraçados;

m) As guardas de madeira e ferro forjado ou fundido das sacadas e varandas antigas devem ser preservadas, restauradas e pintadas nas cores originais/tradicionais;

n) As cores das caixilharias, englobando outros elementos, devem ser as tradicionalmente utilizadas, com suporte em estudo técnico-histórico;

o) Os números de polícia devem estar colocados sobre a padieira a eixo do vão, podendo ser em chapa esmaltada, pintados em molde diretamente na parede, esculpidos nos elementos pétreos ou colocados de modo avulso, desde que em ferro forjado, latão ou inox escovado, não podendo o conjunto, em qualquer caso, exceder 0,13 metros de altura e 0,18 metros de largura.

6 – Coberturas:

a) A configuração, a estrutura e o tipo dos telhados devem ser mantidos, bem como as pendentes e as orientações dos planos;

b) As claraboias, as trapeiras, as cúpulas, os pináculos ou quaisquer outros elementos existentes devem ser recuperados e mantidos na sua forma original/tradicional;

c) Nos casos de novas construções as coberturas devem respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria das coberturas da zona, em particular dos edifícios confinantes, admitindo-se coberto vegetal em coberturas planas;

d) A construção de águas furtadas só é permitida desde que não advenham inconvenientes para o equilíbrio estético do imóvel;

e) Todos os telhados devem ser revestidos com telha cerâmica de barro vermelho;

f) Nos casos em que o material da cobertura seja associado a uma tipologia arquitetónica específica, deve ser mantido o revestimento da cobertura;

g) Devem ser mantidas as platibandas existentes, exceto nas situações de dissonância;

h) As caleiras e os tubos de queda das águas pluviais, desde que visíveis, devem ter seção circular e ser metálicos (ferro, zinco ou cobre);

i) Os tubos de queda devem estar embutidos na parede ou protegidos ao nível do piso térreo, numa altura nunca inferior a 3,00 metros do pavimento adjacente, desde que confinante com a via pública;

j) Os tubos de queda devem ter caixa de receção na ligação com a caleira e no ponto de entrada da parede, devendo a sua descarga ser feita através de infra--estrutura enterrada de recolha de águas pluviais, ou quando esta não exista, em plano horizontal sobre a via pública;

k) São proibidas estruturas de ensombramento provisórias ou fixas, exceto as de tecido ou elementos vegetais com carácter provisório e sazonal.

7 – Equipamentos técnicos:

a) Em telhados ou coberturas é proibida, desde que visível, a aplicação de antenas de telecomunicações, aparelhos exteriores de ar condicionado, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios que de alguma forma prejudiquem a estética dos edifícios e o enquadramento do imóvel ou zonas a proteger;

b) Em telhados ou coberturas é permitida a colocação de painéis solares e/ou fotovoltaicos desde que, cumulativamente, a orientação solar seja adequada, seja preferencialmente utilizada uma única água (aquela que seja orientada para os saguões, logradouros ou anexos), ocupem no máximo 5% da área total da cobertura até um máximo de 3,00 metros quadrados, devendo ainda estar embutidos no telhado e ser complanares;

c) Em fachadas é proibida a aplicação de antenas de telecomunicações e de aparelhos exteriores de ar condicionado (mesmo que integrados ou dissimulados na parede), painéis solares e fotovoltaicos, postes de eletricidade e de telefone, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios que de alguma forma prejudiquem a estética dos edifícios e o enquadramento do imóvel ou das zonas a proteger;

d) Nas portas, nas janelas e noutros vãos é permitida a colocação dos aparelhos exteriores de ar condicionado, desde que não visíveis e integrados nas bandeiras ou noutros elementos da caixilharia, sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional e mantendo a leitura de plano vertical;

e) No exterior das fachadas que confinam sobre o espaço público são proibidas chaminés e mangas de ventilação ou de extração de ar;

f) Desde que as infraestruturas sejam subterrâneas, todos os cabos, condutas ou qualquer outro tipo de redes de distribuição ou interligação devem ser integrados nos edifícios, sendo proibida a sua colocação aposta na fachada exterior;

g) Os armários e os contadores só podem ser integrados na fachada exterior desde que organizados, preferencialmente em conjunto, com dimensões reduzidas e de forma a não prejudicarem a leitura do edifício, ser ocultos e sem visores visíveis, dotados de porta única com acabamento idêntico ao da fachada.

8 – Publicidade:

a) Sempre que os elementos publicitários originais/tradicionais nos planos de parede se revelarem uma característica relevante dos estabelecimentos comerciais, deverão ser restaurados, desde que manifestamente se comprove serem valorizadores do edifício e do conjunto onde se insere;

b) Os suportes publicitários, designadamente cavaletes, faixas, fitas, pendões e outros semelhantes, letras soltas ou símbolos, lonas ou telas, painéis, toldos, palas ou outras estruturas adossadas às fachadas, fixos ou amovíveis, devem ser elementos de valorização da fachada, não a descaracterizando;

c) Os elementos publicitários devem ser sugestivos, possuir carácter individualizado e não deverão ser fixos ou sobrepostos a elementos arquitetónicos significativos da fachada;

d) Cada estabelecimento comercial só pode possuir toldos retro-retráteis com ou sem sanefa na frente, em função do número de vãos e um anúncio, em bandeira ou paralelo e apenso à fachada, por cada fachada confinante diretamente com a via pública;

e) Exceto quando se demonstre que tal seja impossível, os elementos a que se refere a alínea anterior devem ser colocados e fixados abaixo da cota do pavimento do primeiro andar e não devem ser fixos a elementos arquitetónicos significativos da composição da fachada, como sejam as varandas ou cantarias, e em caso algum poderão pôr em causa a circulação de pessoas e de veículos;

f) Nas grades de varandas e sacadas, nos telhados e nos terraços é proibida a colocação de publicidade ou placas identificativas de qualquer tipo, incluindo as dos profissionais liberais;

g) Os toldos devem ter o branco como cor base, uma projeção máxima de 1,00 metro quando totalmente estendido (salvo quando se comprove que de dimensão mais generosa não resulta prejuízo para circulação de pessoas e de veículos), não podendo exceder 0,20 metros medidos no plano das fachadas, para além da dimensão dos vãos;

h) Se a rua tiver menos de 1,80 metros de largura, é proibida a colocação de toldos;

i) Se a rua tiver mais de 1,80 metros de largura e menos de 3,80 metros, o espaço disponível para toldos deverá ser repartido em dois, deixando sempre livre 0,90 metros de largura para cada lado, em relação ao eixo da rua;

j) A publicidade em toldos só é permitida na sanefa e quando referente à designação do nome da loja;

k) Os suportes publicitários devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética, tais como madeira pintada, aço inoxidável escovado, ferro fundido, ferro forjado, cobre, latão, acrílico transparente ou pedra calcária;

l) São proibidos suportes publicitários construídos em caixa, devendo ser aplicados, sempre que possível, no interior do estabelecimento ou, em alternativa, sob a forma de dísticos ou motivos publicitários recortados e salientes das fachadas;

m) As dimensões dos suportes publicitários devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões exageradas nem se sobreporem à leitura da composição da fachada do imóvel;

n) Os suportes publicitários não devem possuir luz própria, podendo ser iluminados por pontos de luz exterior de dimensões reduzidas ou através de retroiluminação, quando salientes das fachadas;

o) Os elementos de iluminação não deverão ser dinâmicos, intermitentes ou de cor ou intensidade variáveis, exceto se colocados no interior do estabelecimento;

p) Os dísticos das farmácias, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, podem beneficiar de formas específicas de anúncio, devendo ser, preferencialmente, utilizada a forma de cruz simples na cor verde, podendo possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação ou a inclusão de motivos publicitários;

q) Os dísticos das caixas bancárias automáticas e dos jogos da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, devem ser colocados em bandeira, podendo possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação ou a inclusão de motivos publicitários;

r) As placas meramente identificativas dos profissionais liberais, não sendo consideradas como publicidade, devem ser de cor e material adequado ao local onde serão colocadas, devem estar localizadas no piso térreo ao lado da ombreira da porta de entrada, entre o soco, quando existente, e o limite inferior da padieira reta ou o arranque do arco das padieiras curvas, tendo cada placa as dimensões máximas de 0,20 metros

de altura e de 0,30 metros de largura. No caso de edifícios com um número elevado de profissionais liberais, as placas identificativas deverão ter dimensões menores, para que o conjunto das placas não exceda o espaço reservado na fachada para a sua colocação.

ARTIGO 7º

Regras específicas para a Zona 1A

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 1A as seguintes regras:

1 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

a) Nas paredes exteriores os materiais de revestimento e acabamento a utilizar são preferencialmente à base de rebocos, não podendo estes ser rugosos em massa grossa do tipo tirolês ou outros, e/ou de elementos pétreos calcários;

b) A utilização de superfícies envidraçadas, em edifícios novos ou em ampliações de edifícios existentes, só é admitida enquanto elemento valorizador do pré-existente e do conjunto.

2 – Portas, janelas e outros vãos:

a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;

b) Nas situações de substituição, as caixilharias devem utilizar desenhos, tipologias e materiais específicos de cada edifício;

c) Nos edifícios a construir ou em ampliações de edifícios existentes, as caixilharias podem ser em madeira pintada, ferro pintado, cobre ou aço inox escovado, devendo ser elementos valorizadores do pré-existente e do conjunto;

d) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;

e) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à tipologia primitiva, e não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

f) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores.

3 – Coberturas:

Nos edifícios onde a tipologia original integra cobertura plana, a mesma deve ser mantida, admitindo-se a sua substituição, desde que devidamente justificada, por materiais compatíveis e mantendo a forma original.

ARTIGO 8º

Regras específicas para a Zona 1B

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 1B as seguintes regras:

1 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos.

2 – Portas, janelas e outros vãos:

a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;

b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatório a utilização de madeira pintada;

c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

d) Excetuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão ou o aço inox escovado, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;

e) Excetuam-se igualmente do disposto da alínea b) as caixilharias em eventual encerramento de claustros dos edifícios classificados ou em processo de classificação, dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E22, E23, E24, E25 e E26, podendo ser também em ferro pintado, inox, latão, cobre e sem moldura, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto;

f) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;

g) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, e não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

h) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;

i) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatório a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

3 – Coberturas:

a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;

b) Excetuam-se do disposto da alínea anterior as ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E23, E24 e E25, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto;

c) Excetuam-se ainda do disposto da alínea a) as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré--existente e do conjunto onde se inserem;

d) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;

e) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;

f) Excetuam-se ainda das duas alíneas anteriores as ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4,

designados por E23, E24 e E25, onde podem ser utilizados outros materiais desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;

g) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;

h) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

ARTIGO 9º

Regras específicas para a Zona 2A

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 2A as seguintes regras:

1 – Logradouros:

Sempre que exista logradouro e de forma a racionalizar o consumo de água na rega e nas descargas das sanitas, deve ser nele construída infraestrutura de recolha e depósito de águas pluviais que capte a água das coberturas e do próprio logradouro, desde que não ponha em causa a salubridade, não afete negativamente a estrutura do edifício e dos que o rodeiam e não seja incompatível com os valores patrimoniais em presença.

2 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

a) Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos;

b) Em ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e do edifício definido na carta anexa n.º 4, designado por E29, admite-se a utilização de cantaria ou de placagem de pedra calcária, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem.

3 – Portas, janelas e outros vãos:

a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;

b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada;

c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

d) Excetuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais, onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão ou o aço inox escovado, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;

e) Excetuam-se igualmente do disposto da alínea b) as caixilharias em eventual encerramento de claustros dos edifícios classificados ou em processo de classificação e do edifício definido na carta anexa n.º 4, designado por E29, podendo ser também em ferro pintado, inox, latão, cobre e sem moldura, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;

f) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;

g) Excetuam-se do disposto na alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

h) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;

i) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

4 – Coberturas:

a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;

b) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré--existente e do conjunto onde se inserem;

c) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;

d) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;

e) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradi-cionais;

f) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

ARTIGO 10º

Regras específicas para a Zona 2B

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 2B as seguintes regras:

1 – Logradouros:

Sempre que exista logradouro e de forma a racionalizar o consumo de água na rega e nas descargas das sanitas, deve ser nele construída infraestrutura de recolha e depósito de águas pluviais que capte a água das coberturas e do próprio logradouro, desde que não ponha em causa a salubridade, não afete negativamente a estrutura do edifício e dos que o rodeiam e não seja incompatível com os valores patrimoniais em presença.

2 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos.

3 – Portas, janelas e outros vãos:

a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;

b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo preferencial a utilização de madeira pintada, admitindo-se excecionalmente alumínio lacado com corte térmico;

c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

d) Excetuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão, o aço inox escovado ou o alumínio lacado com corte térmico, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;

e) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;

f) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;

g) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;

h) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

4 – Coberturas:

a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;

b) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré--existente e do conjunto onde se inserem;

c) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;

d) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;

e) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradi-cionais;

f) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

ARTIGO 11º

Regras específicas para a Zona 3

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 3 as seguintes regras:

1 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

a) Nas paredes exteriores não é permitida a utilização, como acabamento, de superfícies vidradas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos;

b) Nos equipamentos de apoio a instalar no Jardim Botânico e no Jardim da Sereia é admitida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de cantarias ou de placagem de pedra calcária, desde que contribuam para a valorização do conjunto onde se inserem.

2 – Portas, janelas e outros vãos:

a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original /tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;

b) Nas situações de substituição, as caixilharias devem utilizar desenhos, tipologias e materiais tradicionais do edifício;

c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os pisos térreos comerciais onde podem ser também utilizados ferro pintado, alumínio lacado, cobre, latão ou aço inox escovado, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;

d) Nos edifícios a construir ou em ampliações de edifícios existentes, as caixilharias podem ser em madeira pintada, ferro pintado, alumínio lacado, podendo ser também utilizados, nos pisos térreos comerciais, cobre, latão ou aço inox escovado, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;

e) É proibida a inclusão de portadas exteriores de alumínio ou de PVC;

f) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo proibida a utilização de alumínios ou de PVC.

3 – Coberturas:

a) São admitidas coberturas planas não acessíveis em estacionamentos cobertos e nos edifícios onde a tipologia original integra este tipo de cobertura, desde que as mesmas não ponham em causa a harmonia do edifício e do conjunto onde se inserem e seja assegurada a segurança contra incêndios;

b) Nos equipamentos de apoio a instalar no Jardim Botânico e no Jardim da Sereia, são admitidas coberturas planas ou coberturas inclinadas em vidro, desde que contribuam para a valorização do conjunto onde se inserem;

c) Pode ser alterado o material de revestimento de cobertura, desde que devidamente justificado, para zinco ou cobre, mantendo a forma da cobertura;

d) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradi-cionais;

e) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

ARTIGO 12º

Norma revogatória

1 – São revogadas todas as disposições regulamentares que entrem em contradição com o presente Regulamento.

2 – É revogado o Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra, publicado no Diário da República, 2ª série, de 7 de janeiro de 2003, com exceção do seu artigo 22º, alterado no Diário da República, 2ª série, de 25 de janeiro de 2010.

ARTIGO 13º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 30 dias após a sua publicação em Diário da República.

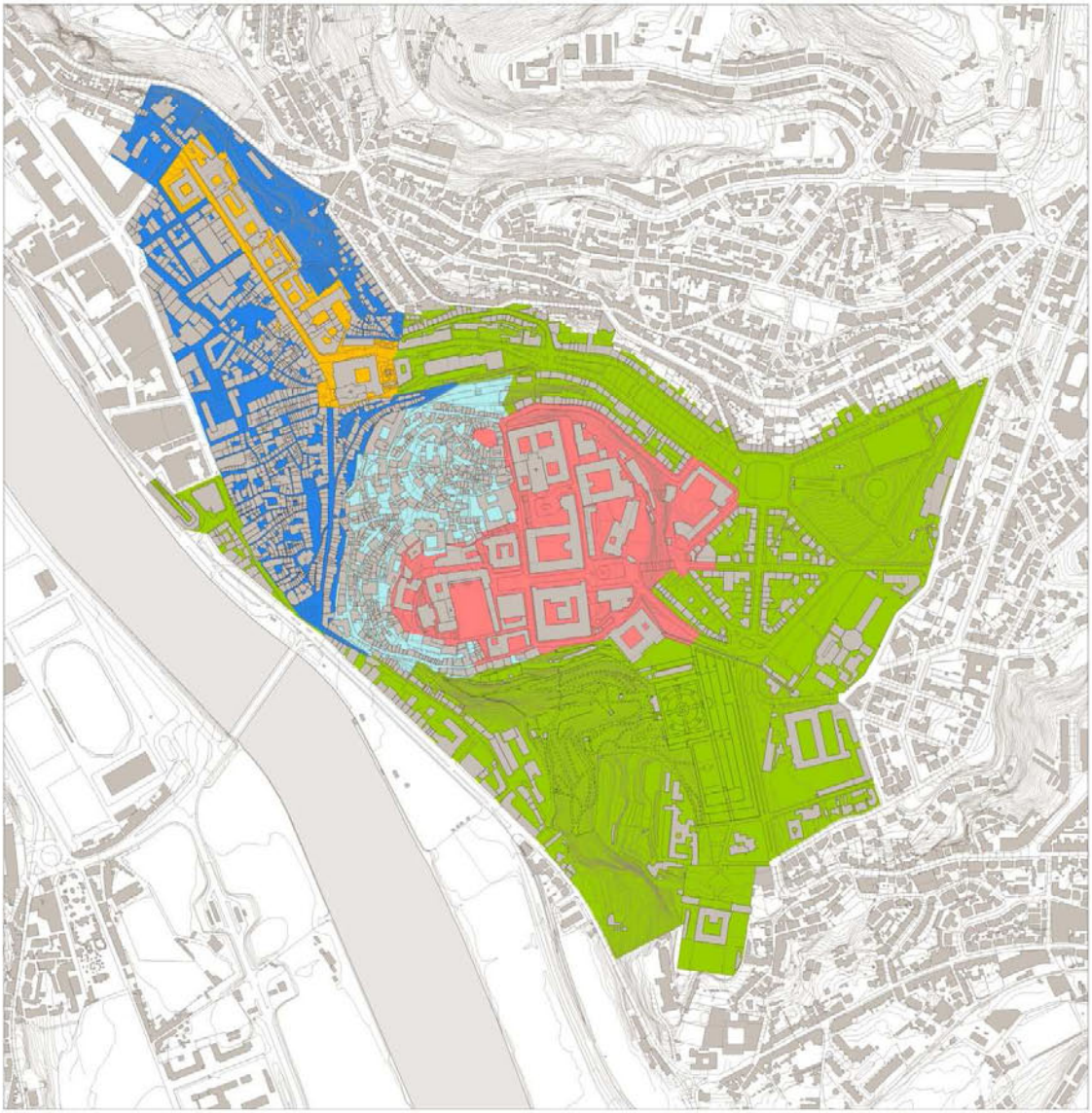
ARTIGO 14º

Norma transitória

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo de salvaguarda dos atos já praticados.

Carta nº 1 - Planta da Área afecta ao Regulamento

Área afecta ao Regulamento



Carta nº 2 - Planta das zonas sujeitas a regras específicas

Zona 1A | Zona 1B | Zona 2A | Zona 2B | Zona 3

Carta nº 3 - Planta de Identificação das Áreas de Reabilitação Urbana

1 Alta 2 Baixa 3 Baixa-Rio

Carta nº 4 - Planta de Identificação dos Edifícios

0 400 N

Legenda

E01- Paço das Escolas
E02- Colégio de Jesus
E03- Real Colégio das Artes
E04- Colégio de São Jerónimo
E05- Colégio de São Bento
E06- Colégio da Santíssima Trindade
E07- Colégio de Santo António da Pedreira
E08- Colégio de Santa Rita
E09- Imprensa da Universidade
E10- Laboratório Chimico
E11- Casa dos Melos
E12- Casa das Caldeiras
E13- Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra
E14- Biblioteca Geral da Universidade de Coimbra
E15- Arquivo da Universidade de Coimbra
E16- Faculdade de Medicina da Universidade de Coimbra
E17- Departamentos de Física e Química da FCTUC
E18- Departamento de Matemática da FCTUC
E19- Associação Académica de Coimbra
E20- Jardim Botânico
E21- Antigo Colégio das Artes - Inquisição
E22- Colégio de São Bernardo
E23- Colégio de Nossa Senhora do Carmo
E24- Colégio de Nossa Senhora da Graça
E25- Colégio de São Pedro dos Terceiros
E26- Colégio de São Tomás de Aquino
E27- Colégio de São Boaventura
E28- Paço de Sub-Ripas
E29- Colégio de Santo Agostinho
E30- Colégio de São José dos Marianos
E31- Antigo Convento de Santa Ana
E32- Antiga Cadeia Penitenciária de Coimbra
E33- Parque de Santa Cruz/ Jardim da Sereia

ANEXOS PARTE II.
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA PARA A BAIXA DE COIMBRA
SÍNTESE DAS AÇÕES - EDIFICADO
SÍNTESE DAS AÇÕES - ESPAÇO PÚBLICO

Coimbra
Área de Reabilitação Urbana
baixa
PARQUEXPO
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Baixa de Coimbra
maio 2012
1:2000

LEGENDA:

- B | 1.1A Central logística da Baixa Comercial
- B | 1.2B Âncoras funcionais da Baixa
- B | 1.4B Novas âncoras funcionais da Praça do Comércio
- B | 4.3B Fábrica de cerâmica Viúva Alfredo Oliveira
- B | 5.1A Mosteiro e Igreja de Santa Cruz
- B | 5.1B Igrejas de São bartolomeu, São Tiago e Santa Justa
- B | 5.2A Universidade na Sofia
- B | 6.2A Hotel no Hospital Real

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Síntese das Ações - Edificado

maio 2012

LEGENDA:

- B | 2.1A Rua Central de Coimbra - Troço Nascente
- B | 2.1B Rua Olímpio Nicolau Fernandes
- B | 2.5A Transporte ligeiro de grande capacidade
- B | 3.2A Encosta da Sofia
- B | 3.4A Interior dos quarteirões da Baixa
- B | 4.2A Espaço público da Praça do Comércio
- B | 4.3A Espaço público do Terreiro da Erva
- B | 4.5C Rua para todos
- B | 5.1D Coimbra Judaica

Coimbra baixa
Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Síntese das Ações - Espaço Público

maio 2012

PARQUEXPO

Avenida D. João II, Lote 1.07.2.1
1998-014 Lisboa
Portugal
Tel. +351 218 919 898
Fax. +351 218 919 003
E-mail. Info@parqueexpo.pt

www.parqueexpo.pt