

A.2

Coimbra . rio

Área de
Reabilitação
Urbana

Programa
Estratégico de
Reabilitação
Urbana

PARQU  XPO

PARTE II.
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
FRENTE DE RIO

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	20
4.3. Planeamento operacional e financeiro	23
5. Modelo institucional	54
5.1. Modelo de gestão	54
5.2. Modelo de execução	54
5.3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução	55
Controlo das operações urbanísticas	56
Instrumentos de reabilitação urbana	58
5.4. Poderes delegados na entidade gestora	61
6. Quadro de apoios, incentivos e soluções de financiamento das ações de reabilitação	66
6.1. Apoios e incentivos às ações de reabilitação	65
6.2. Soluções de financiamento das ações de reabilitação	67
7. Unidades de intervenção	74
7.1. “Emídio Navarro” [UI.R1]	78
7.2. “Coimbra A” [UI.R2]	89
7.3. “Viver o Rio” [UI.R3]	104
8. Medidas específicas de gestão urbanística	118

Nos pontos seguintes sistematizam-se os elementos relativos à área de reabilitação urbana da Frente de Rio 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 infra-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

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a Frente de Rio da Baixa de Coimbra tem como propósito fundamental reforçar a ligação da cidade e, em particular, do seu Centro Histórico ao rio e à margem esquerda deste, através de uma operação de reabilitação que tire partido dos vazios urbanos e dos edifícios obsoletos presentes nesta frente bem como dos que virão a existir com a prevista desativação do canal ferroviário e de todas as infraestruturas a ele associadas. Adicionalmente, esta operação deverá considerar a prevista instalação de modos de transporte mais consentâneos com a riqueza e qualidade do espaço público e da vida urbana que se ambicionam para esta zona da cidade.

Partindo deste conjunto de intentos, os limites da ARU foram definidos tendo em vista a demarcação de uma área coerente no que respeita às opções estratégicas da operação de reabilitação urbana bem como a plena articulação desta com as ORU da Alta e da Baixa de Coimbra.

Para além das infraestruturas ligadas ao caminho-de-ferro e dos vários edifícios obsoletos, a ARU contempla um conjunto de edifícios ocupados com múltiplas funções, essencialmente ao longo das Avenidas Fernão de Magalhães e Emídio Navarro. Estes edifícios desempenham um papel fundamental na articulação da Baixa da cidade com rio, constituindo também uma importante referência na “entrada” da cidade e do seu Centro Histórico, seja a partir do norte, pela Av. Fernão de Magalhães, seja a partir de poente, pela ponte de Santa Clara, seja ainda a partir de Sul, pela Rua do Brasil.

O Parque Manuel Braga, pela função que cumpre na relação cidade-rio e com o contíguo Parque Verde Urbano e pelo potencial de valorização que encerra, foi também considerado como parte integrante da ARU da Frente de Rio da Baixa de Coimbra.

Os limites da ARU da Frente de Rio da Baixa de Coimbra encontram-se assinalados nas figuras 1 e 2. Trata-se de uma área com aproximadamente 21 hectares, onde se localizam cerca de 100 edifícios.

A atual estrutura urbana desta zona resulta, em grande medida, das intervenções desenvolvidas no final do século XIX, associadas, por um lado, à ligação de Coimbra à rede ferroviária e, por outro, à construção de vários aterros. Estes acontecimentos alteraram profundamente a cidade e, em particular, a área entre a Baixa e o rio.

A instalação do caminho-de-ferro em Coimbra (que chegou à estação velha em 1864 e que se estendeu a Coimbra A em 1885) transformou profundamente a cidade, não só em termos físicos, dada a dimensão e impacto das infraestruturas criadas, mas também ao nível das dinâmicas urbanas. Com efeito, o caminho-de-ferro converteu Coimbra num importante nó de comunicações ao nível nacional o que contribuiu para o surgimento de novas dinâmicas associadas ao comércio e à indústria e para o reforço do seu posicionamento no sistema urbano português. Os próprios limites da cidade sofreram um alargamento significativo na sequência da instalação do comboio.

Também no final do século XIX foram construídos aterros nas margens do rio tendo em vista controlar as cheias do Mondego e resolver os problemas recorrentes a elas associados. Estes aterros permitiram alargar o Largo da Portagem e a zona envolvente à nova estação, através da criação de uma avenida marginal (Avenida Emídio Navarro) e de um parque urbano à beira rio (Parque Manuel Braga), dando resposta às novas necessidades e “modas” da vida urbana.

Ao longo da via-férrea, junto ao rio, foram-se instalando, nas décadas que se seguiram, inúmeras atividades económicas, designadamente unidades industriais e armazéns que beneficiavam diretamente da proximidade daquela estrutura para o aprovisionamento de matérias-primas e/ou o escoamento da produção. Posteriormente, ao longo da Av. Fernão de Magalhães, correspondente ao prolongamento da EN 111, uma das principais entradas da cidade, foram-se concentrando atividades, particularmente serviços, públicos e privados, de natureza diversa.

Esta zona, que acompanha o curso do rio, contígua ao antigo núcleo da Baixa, tornou-se, assim, um ponto fulcral da vida económica da cidade de Coimbra.

O final do século XX marca um esvaziamento progressivo da Baixa, enquanto principal polo económico da cidade, ao mesmo tempo que se assiste, por um lado, ao desmantelamento de parte das indústrias e serviços localizados na zona marginal ao longo do ramal ferroviário e, por outro, à quebra da importância da ligação por comboio entre as estações de Coimbra A e Coimbra B, associada a uma crescente relevância do transporte rodoviário e ao correspondente incremento das infraestruturas rodoviárias ligando a periferia e o centro da cidade.

Mais recentemente, a montante da área abrangida por esta ORU foi desenvolvida uma intervenção de requalificação da frente ribeirinha, no âmbito do Programa Polis, tendo sido criado o Parque Verde do Mondego. Esta intervenção, possível graças a várias obras hidráulicas e à conseqüente estabilização definitiva do Mondego, permitiu ampliar os espaços

ribeirinhos de repouso e lazer e criar uma ligação pedonal entre as duas margens, reforçando deste modo a ligação da cidade e dos seus habitantes ao rio.

Presentemente, os projetos de eliminação do ramal ferroviário entre as duas estações e de construção do metro de superfície abrem um vasto leque de oportunidades para valorizar a frente ribeirinha da Baixa e a relação da cidade com o rio, antevendo-se um conjunto significativo de transformações (já iniciadas, no caso da abertura do canal do metro) que importa enquadrar e orientar para que contribuam, efetivamente, para a requalificação e revitalização da Baixa e, em termos mais globais, da cidade de Coimbra.

Embora persista alguma habitação dentro dos limites da ARU, a densidade populacional nesta área é muito baixa e tem vindo a diminuir. A maioria dos edifícios está exclusivamente ocupada por outros usos: comércio e serviços (57%), armazéns e indústrias (6%), equipamentos (5%); alguns edifícios têm usos mistos, associando habitação e atividades terciárias (27%); e apenas uma pequena parte é exclusivamente residencial (6%).

É evidente uma concentração de unidades hoteleiras nesta área, em particular no eixo Fernão de Magalhães/Emídio Navarro, facto a que não é alheia a proximidade da estação de Coimbra A, que constituiu durante muito tempo uma importante porta de entrada na cidade. Entre pensões e residenciais, hotéis antigos e modernos, são inúmeras e muito diversificadas (em tipologia, categoria, enquadramento empresarial, etc.) as unidades de alojamento aqui existentes. Pelo seu valor patrimonial e simbólico na cidade, destaca-se o Hotel Astória, classificado como Imóvel de Interesse Público. Adicionalmente existem várias intenções, algumas já em concretização, de instalação de novas unidades hoteleiras nesta área, reforçando a manifesta vocação turística da frente ribeirinha da Baixa de Coimbra.

A maioria dos edifícios localizados dentro dos limites da ARU (cerca de 78%) tem entre 1 e 4 pisos, embora em algumas zonas, designadamente junto à Av. Fernão de Magalhães, os edifícios cheguem a ter 9 pisos. Os edifícios, tal como os lotes, têm dimensões e formas muito diversas, o que resulta das também distintas origens e utilizações dos mesmos.

Quanto ao estado de conservação, há uma proporção semelhante de edifícios em estado razoável (31%), mau (30%) e bom (29%). Há ainda alguns edifícios em ruína (4%). São, pois, evidentes as necessidades de intervenção ao nível físico nos edifícios da ARU da Frente de Rio.

Não obstante a situação de exceção que configura a frente ribeirinha, excluindo o Parque Manuel Porto, o espaço público desta área encontra-se muito desestruturado, resultando essencialmente de situações de impasse entre o edificado, condição agravada pelos vazios

criados na sequência da ruína de alguns edifícios. Por outro lado, a linha do caminho-de-ferro constitui um obstáculo a um usufruto pleno da frente de rio.

Encontram-se muitos lotes destituídos de qualquer utilização, o que reforça a necessidade de desenvolver uma intervenção de regeneração que tire partido deste potencial e valorize, para o Centro Histórico e para a cidade, esta importante parcela do seu território.

Ao nível da circulação viária, verificam-se muitas situações de congestionamento e desordem cuja resolução é fundamental para permitir uma utilização integral e qualificada de toda esta faixa entre a Baixa e o rio Mondego.

As condições de circulação pedonal em grande parte desta área não são muito atrativas, designadamente, devido às características do espaço público (p.e., descontinuidade) bem como aos conflitos com a circulação automóvel.

Esta zona é servida por várias linhas urbanas de transportes públicos, que atravessam os principais eixos rodoviários, designadamente a Av. Fernão de Magalhães e a Av. Emídio Navarro, assegurando a ligação às principais áreas da cidade.

Dentro dos limites da ARU da Frente de Rio identificam-se vários parques de automóveis bem como estacionamento na via pública (em algumas áreas tarifado), que são complementados com parcelas de terreno expectante utilizadas como parques informais. Esta oferta de estacionamento constitui um apoio essencial para as atividades instaladas nesta área mas também na vizinha Baixa comercial, onde as possibilidades de estacionamento são mais limitadas.



Figura 1 | Limite da Área de Reabilitação Urbana – Ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO sobre Google Earth, 2012.

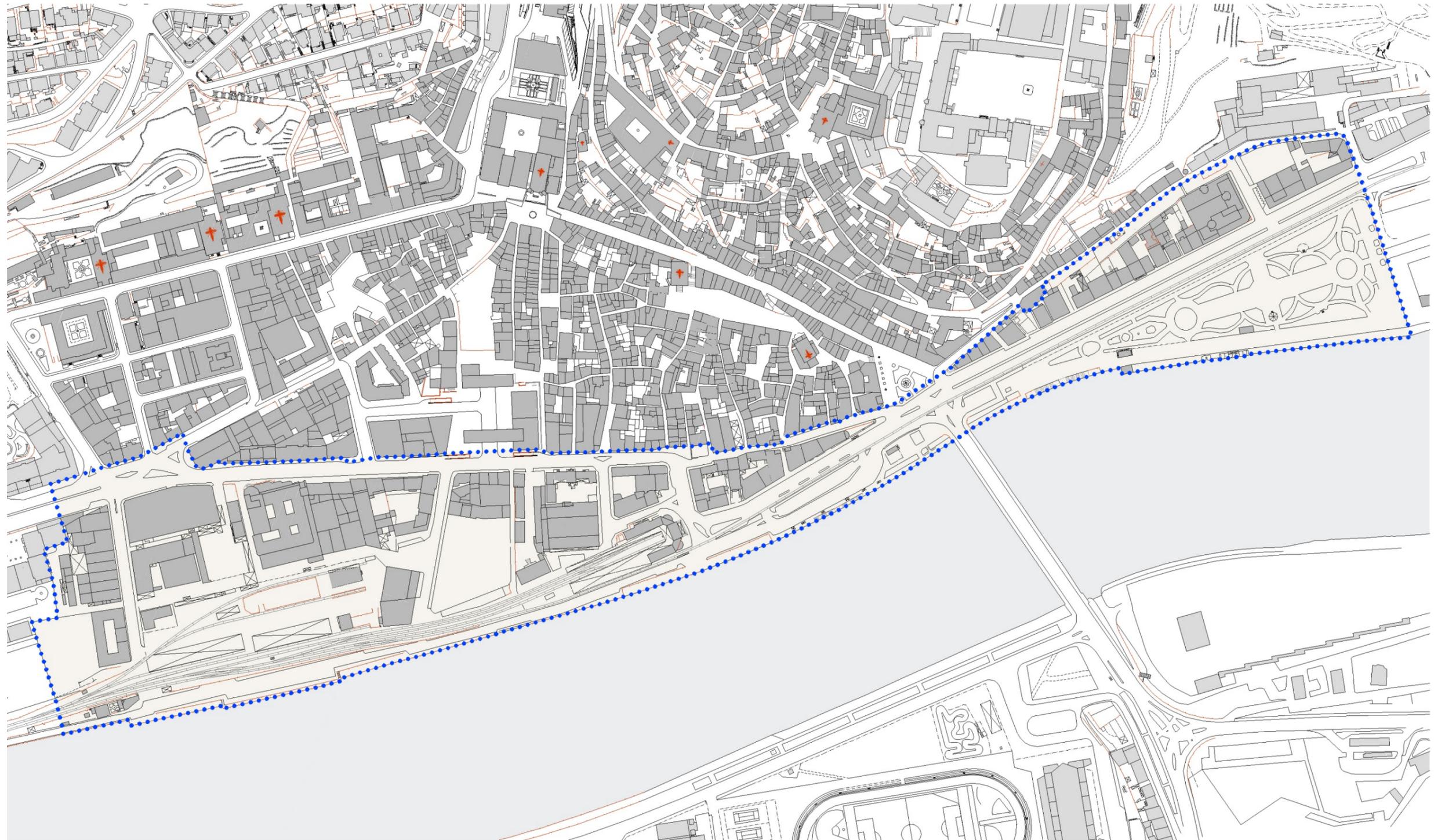


Figura 2| Limite da Área de Reabilitação Urbana – Cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012.

2. Opções estratégicas de reabilitação e revitalização

Na Parte I do presente documento explicitou-se a visão estratégica que enquadra o Centro Histórico nas opções de desenvolvimento do município. É com base nessa visão – Re:centrar o Centro Histórico – que se estabelecem as opções estratégicas específicas para a ARU da Frente de Rio da Baixa de Coimbra e para a respetiva ORU.

Com efeito, a estratégia de reabilitação da Frente de Rio da Baixa – e do Centro Histórico no seu conjunto – enquadra-se numa estratégia urbana mais vasta que procura dar resposta às ambições da cidade nas diferentes escalas territoriais em que se insere, consolidando Coimbra como: i) a cidade do conhecimento; ii) uma nova metrópole; e iii) a cidade do Mondego.

Assim, a ORU da Frente de Rio 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).

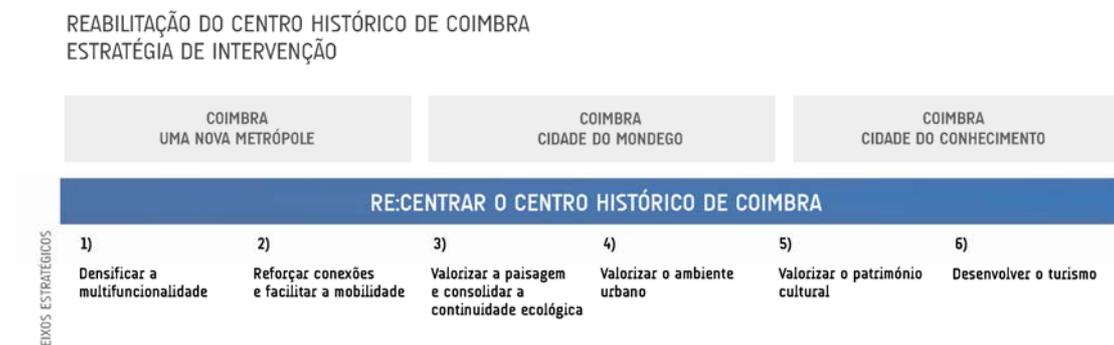


Figura 3| Visão e eixos estratégicos para a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra

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

Partindo desta visão estratégica, a ORU da Frente de Rio da Baixa tem como objetivo global a revitalização económica, social e cultural desta zona da cidade, tendo por base a reabilitação do edificado, a requalificação do espaço público, a valorização das funções presentes bem como a introdução de novas estruturas/edifícios e funções

Assim, a par dos investimentos a realizar pelos privados, designadamente ao nível da recuperação física do edificado e da construção de novas estruturas, esta ORU deverá contemplar um programa de investimento público (p.e. ao nível do espaço público, instalação de equipamentos e serviços e reestruturação da rede viária), 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 para o Centro Histórico de Coimbra

3. Âmbito da operação de reabilitação urbana

3.1. Tipologia da ORU

A operação a desenvolver na Frente de Rio da 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 Frente de Rio da Baixa de Coimbra.

3.2. Prazo de execução

A ORU da Frente de Rio 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

Tendo em vista a prossecução da visão de futuro para o Centro Histórico de Coimbra e considerando as opções estratégicas específicas estabelecidas para esta operação, é definido um conjunto de prioridades e objetivos para a ORU da Frente de Rio da Baixa.

Tratando-se de uma ORU sistemática, estamos perante uma operação de reabilitação de carácter integrado, pelo que estas prioridades e objetivos cobrem um vasto leque de domínios, procurando ir ao encontro das questões mais críticas da reabilitação e revitalização da Frente de Rio da Baixa de Coimbra.

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

- Reforçar a ligação do Centro Histórico ao Mondego, valorizando os espaços de interface cidade-rio;
- Potenciar o espaço livre deixado pela remoção das infraestruturas ferroviárias;
- Promover a ocupação dos imóveis devolutos, nomeadamente através da reconversão dos espaços industriais obsoletos;
- Reconverter a Estação de Coimbra A, transformando-a numa âncora funcional para visitantes e residentes na cidade;
- Criar e/ou valorizar as ligações pedonais ao núcleo central da Baixa da cidade e à margem esquerda do Mondego;
- Reforçar as ligações físicas, funcionais e simbólicas entre as duas margens;
- Reabilitar o parque edificado, nomeadamente através da consolidação dos programas de apoio aos proprietários;
- Requalificar os espaços públicos e jardins existentes melhorando as condições de vivência dos mesmos;
- Assegurar a construção do canal do metro e valorizá-lo enquanto espaço urbano de referência, salvaguardando a futura instalação da infraestrutura;
- Assegurar as adequadas condições de mobilidade nesta zona, assegurando a resolução dos conflitos entre os modos pedonal e rodoviário;
- Valorizar e dignificar a “entrada” norte do Centro Histórico;

- Contribuir para a valorização do percurso entre a Universidade (Alta) e Santa Clara;
- Valorizar a oferta hoteleira concentrada no eixo Av. Fernão Magalhães – Av. Emídio Navarro, em articulação com as novas unidades da Av. Marginal;
- Integrar esta zona nos percursos turísticos da cidade;
- Promover, em articulação com a agenda cultural do Centro Histórico, eventos temáticos de divulgação e fruição da frente ribeirinha 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 para a valorização urbana e patrimonial deste território



Figura 5 | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a frente de Rio 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 frente de Rio 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 Coimbra Rio

Fonte: Parque EXPO, 2012

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES
1) Densificar a multifuncionalidade		
	1.2. Coimbra com + vida	R 1.2.A – Parque edificado da frente de Rio R 1.2.B – Novas âncoras funcionais da frente de Rio
	1.3. Habitar Diferente	R 1.3.A – Viver o Rio [nova urbanização na frente ribeirinha]
	1.4. Coimbra Criativa – Quarteirão do Arnado	R 1.4.A – Marca Arnado Criativo R 1.4.B – Polo Arnado Criativo
2) Reforçar conexões e facilitar a mobilidade		
	2.1. Eixo Central de Coimbra	R 2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço poente
	2.3. Ligar as margens	R 2.3.A – Nova travessia pedonal do Rio Mondego
	2.4. + mobilidade	R 2.4.A – Plano de Mobilidade Baixa Rio R 2.4.B – Sistema de partilha de bicicletas e automóveis [Bike + Car Sharing] R 2.4.C – Edifício da Alegria
	2.5. Metro Mondego	B 2.5.A. – Transporte ligeiro de grande capacidade Metro Mondego
(...)		

3) Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica

3.1. Parque Ribeirinho do Mondego – troço Baixa Rio	R 3.1.A – Alameda do Rio R 3.1.B – Praça do Mondego R 3.1.C – Parque Manuel Braga
--	---

4) Valorizar o ambiente urbano

4.1. Avenida Fernão de Magalhães [Alameda de entrada no Centro Histórico]	R 4.1.A – Troço Sul da Avenida Fernão de Magalhães R 4.1.B. – Praça do Arnado
4.5. +espaço público	R 4.5.A – Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa Rio R 4.5.B – Rua da Sota R 4.5.C – Rua do Arnado

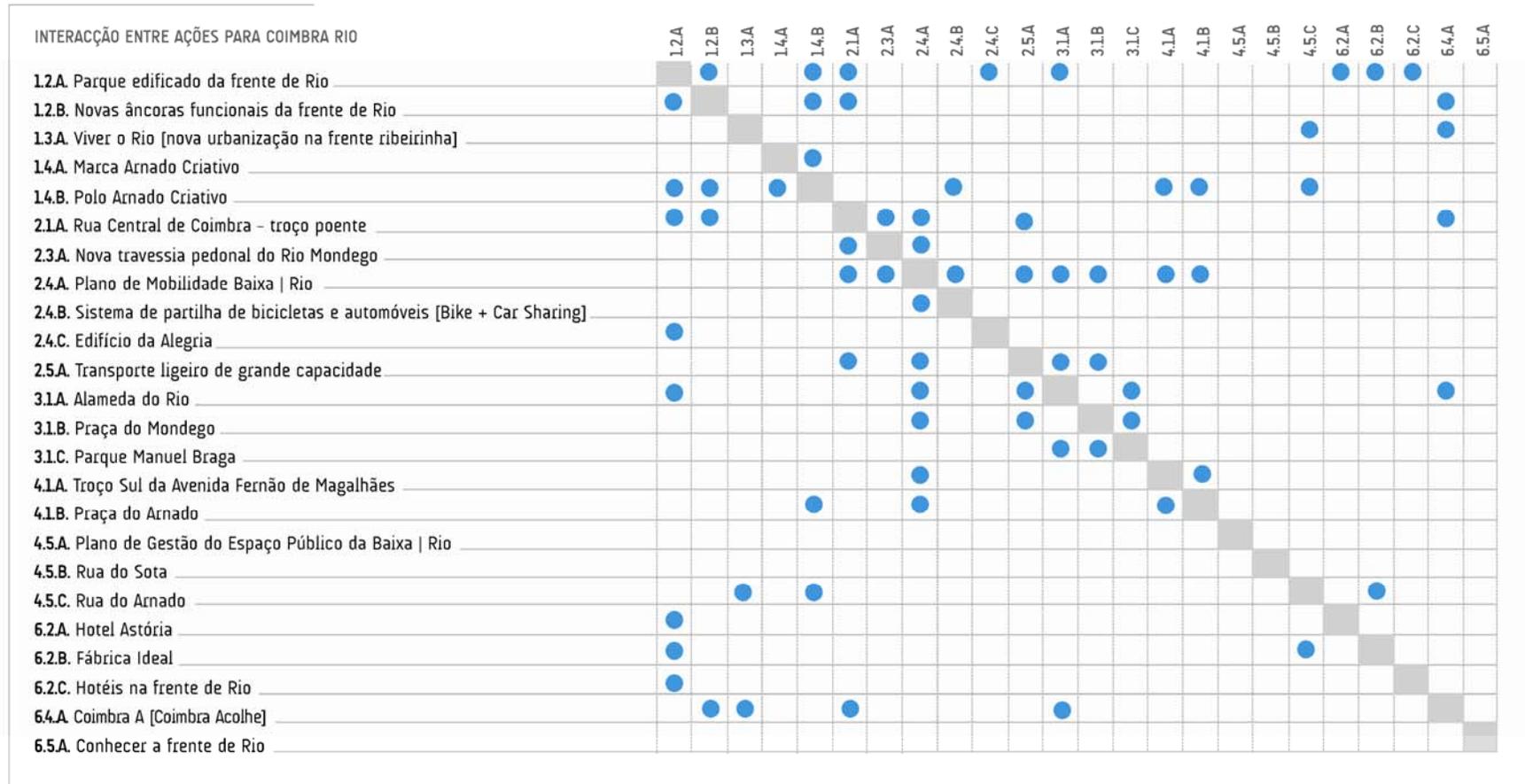
6) Desenvolver o turismo

6.2. +hotéis	R 6.2.A – Hotel Astória R 6.2 B – Fábrica Ideal R 6.2 C – Hotéis na frente de Rio
6.4. Coimbra A – espaço do visitante	R 6.4.A – Coimbra A [Coimbra Acolhe]
6.5. Conhece Coimbra	R 6.5. A – Conhecer a frente de Rio

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 24 ações.

Quadro 2 | Articulação entre as ações propostas para Coimbra Rio

Fonte: Parque EXPO, 2012



4.2. Investimento e financiamento

O montante global do investimento para as ações, apresentado no quadro 3, ascende a 69.007 milhares de euros, com IVA incluído, valor repartido por entidades públicas e privadas. O investimento público, ascende a 29.288 milhares de euros, com IVA incluído, enquanto o investimento privado ascende a 39.719 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 caracterização 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 de Coimbra Rio

Fonte: Parque EXPO, 2012

AÇÕES PARA COIMBRA RIO	UNIDADES	CUSTO UNITÁRIO ESTIMADO	ENTIDADES PROMOTORAS	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO C.M.C.
1.2. PROJETO ESTRUTURANTE COIMBRA COM + VIDA				16.524.000	0
R 1.2.A. - PARQUE EDIFICADO DA FRENTE DE RIO				14.500.000	0
Intervenção ligeira	42.000 m ²	250	Proprietários (Públicos e Privados)	10.500.000	0
Intervenção média	8.000 m ²	500		4.000.000	0
Intervenção profunda	0 m ²	700		0	0
R 1.2.B. - NOVAS ÂNCORAS FUNCIONAIS DA FRENTE DE RIO				2.024.000	0
Intervenção ligeira	440 m ²	350	Entidades Públicas	154.000	0
Intervenção média	1.250 m ²	600		750.000	0
Intervenção profunda	1.400 m ²	800		1.120.000	0
1.3. PROJETO ESTRUTURANTE HABITAR DIFERENTE				9.775.000	0
R 1.3.A. - VIVER O RIO [NOVA URBANIZAÇÃO NA FRENTE RIBEIRINHA]				9.775.000	0
Construção nova edificado - área do lote 21.500 m ²	10.750 m ²	800	Entidades Privadas	8.600.000	0
Construção nova áreas exteriores- área do lote 21.500 m ²	11.750 m ²	100	Entidades Privadas	1.175.000	0
1.4. PROJETO ESTRUTURANTE COIMBRA CRIATIVA QUARTEIRÃO DO ARNADO				4.327.500	50.000
R 1.4.A. - MARCA ARNADO CRIATIVO	1	50.000	SRU	50.000	50.000
R 1.4.B. - POLO ARNADO CRIATIVO				4.277.500	0
Construção nova	8.000 m ²	400	Entidades Privadas	3.200.000	0
Intervenção ligeira no edificado	7.400 m ²	100		740.000	0
Intervenção ligeira em espaço semi-público	6.750 m ²	50		337.500	0
2.1. PROJETO ESTRUTURANTE EIXO CENTRAL DE COIMBRA				1.125.000	562.500
R 2.1.A. - RUA CENTRAL DE COIMBRA - TROÇO POENTE				1.125.000	562.500
Intervenção profunda em espaço público	4.500 m ²	250	C.M. Coimbra e Metro Mondego	1.125.000	562.500
2.3. PROJETO ESTRUTURANTE LIGAR AS MARGENS				3.500.000	3.500.000
R 2.3.A. - NOVA TRAVESSIA PEDONAL DO RIO MONDEGO				3.500.000	3.500.000
De médio valor arquitetónico	2.500 m ²	1.400	C.M. Coimbra	3.500.000	3.500.000
2.4. PROJETO ESTRUTURANTE + MOBILIDADE				4.978.000	658.000
R 2.4.A. - PLANO DE MOBILIDADE BAIXA - RIO				30.000	30.000
Elaboração de plano de mobilidade	0,5 un	30.000	C.M. Coimbra	30.000	30.000
R 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
R 2.4.C. - EDIFÍCIO DA ALEGRIA				4.800.000	480.000
Construção nova	6.000 m ²	800	C.M. Coimbra	4.800.000	480.000
2.5. PROJETO ESTRUTURANTE METRO MONDEGO				0	0
R 2.5.A. - TRANSPORTE LIGEIRO DE GRANDE CAPACIDADE	n.a.		Metro Mondego	-	-
3.1. PROJETO ESTRUTURANTE PARQUE RIBEIRINHO DO MONDEGO TROÇO BAIXA RIO				13.774.000	13.774.000
R 3.1.A. - ALAMEDA DO RIO				5.950.000	5.950.000
Consolidação de muros na orla ribeirinha	400 m	2.500	C.M. Coimbra	1.000.000	1.000.000
Intervenção profunda	19.800 m ²	250	C.M. Coimbra	4.950.000	4.950.000
R 3.1.B. - PRAÇA DO MONDEGO				6.300.000	6.300.000
Consolidação de muro na orla ribeirinha	400 m	2.500	C.M. Coimbra	1.000.000	1.000.000
Intervenção profunda	21.200 m ²	250	C.M. Coimbra	5.300.000	5.300.000
R 3.1.C. - PARQUE MANUEL BRAGA				1.524.000	1.524.000
Consolidação de muro na orla ribeirinha	400 m	2.500	C.M. Coimbra	1.000.000	1.000.000
Intervenção ligeira - valorização de jardim	26.200 m ²	20	C.M. Coimbra	524.000	524.000
4.1. PROJETO ESTRUTURANTE AV. FERNÃO DE MAGALHÃES [ALAMEDA DE ENTRADA NO CENTRO HISTÓRICO]				2.685.000	2.685.000
R 4.1.A. - TROÇO SUL DA AV. FERNÃO DE MAGALHÃES				1.875.000	1.875.000
Intervenção média em espaço público	12.500 m ²	150	C.M. Coimbra	1.875.000	1.875.000
R 4.1.B. - PRAÇA DO ARNADO				810.000	810.000
Intervenção média em espaço público	5.400 m ²	150	C.M. Coimbra	810.000	810.000

(...)

AÇÕES PARA COIMBRA RIO	UNIDADES	CUSTO UNITÁRIO ESTIMADO	ENTIDADES PROMOTORAS	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO C.M.C.
4.5. PROJETO ESTRUTURANTE + ESPAÇO PÚBLICO				531.250	531.250
R 4.5.A. - PLANO DE GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DA BAIXA-RIO				50.000	50.000
Elaboração do plano	0,5 un	100.000	C.M. Coimbra	50.000	50.000
R 4.5.B. - RUA DA SOTA				110.000	110.000
Intervenção ligeira em espaço público	2.200 m ²	50	C.M. Coimbra	110.000	110.000
R 4.5.C. - RUA DO ARNADO				371.250	371.250
Intervenção média em espaço público	2.475 m ²	150	C.M. Coimbra	371.250	371.250
6.2. PROJETO ESTRUTURANTE + HOTÉIS				10.902.500	0
R 6.2.A. - HOTEL ASTÓRIA				3.100.000	0
Intervenção média	3.100 m ²	1.000	Proprietários privados	3.100.000	0
R 6.2.B. - FÁBRICA IDEAL				5.877.500	0
Construção nova	2.240 m ²	1.000		2.240.000	0
Intervenção profunda no edificado	3.900 m ²	800	Proprietários privados	3.120.000	0
Intervenção profunda nas áreas descobertas	5.175 m ²	100		517.500	0
R 6.2.C. - HOTELARIA NA FRENTE DE RIO				1.925.000	0
Intervenção ligeira	3.000 m ²	250	Proprietários privados	750.000	0
Intervenção média	2.350 m ²	500		1.175.000	0
6.4. PROJETO ESTRUTURANTE COIMBRA A - ESPAÇO DO VISITANTE				735.000	367.500
R 6.4.A. - COIMBRA A [COIMBRA ACOLHE]				735.000	367.500
Intervenção média na área coberta	875 m ²	600		525.000	262.500
Intervenção média na área descoberta	3.000 m ²	70	Refer e C.M. Coimbra	210.000	105.000
6.5. PROJETO ESTRUTURANTE CONHECE COIMBRA				150.000	150.000
R 6.5.A. - CONHECER A FRENTE DE RIO				150.000	150.000
Desenvolvimento da estratégia	1 un	150.000	C.M. Coimbra	150.000	150.000
TOTAL DO INVESTIMENTO				69.007.250	22.278.250

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

4.3. Planeamento operacional e financeiro

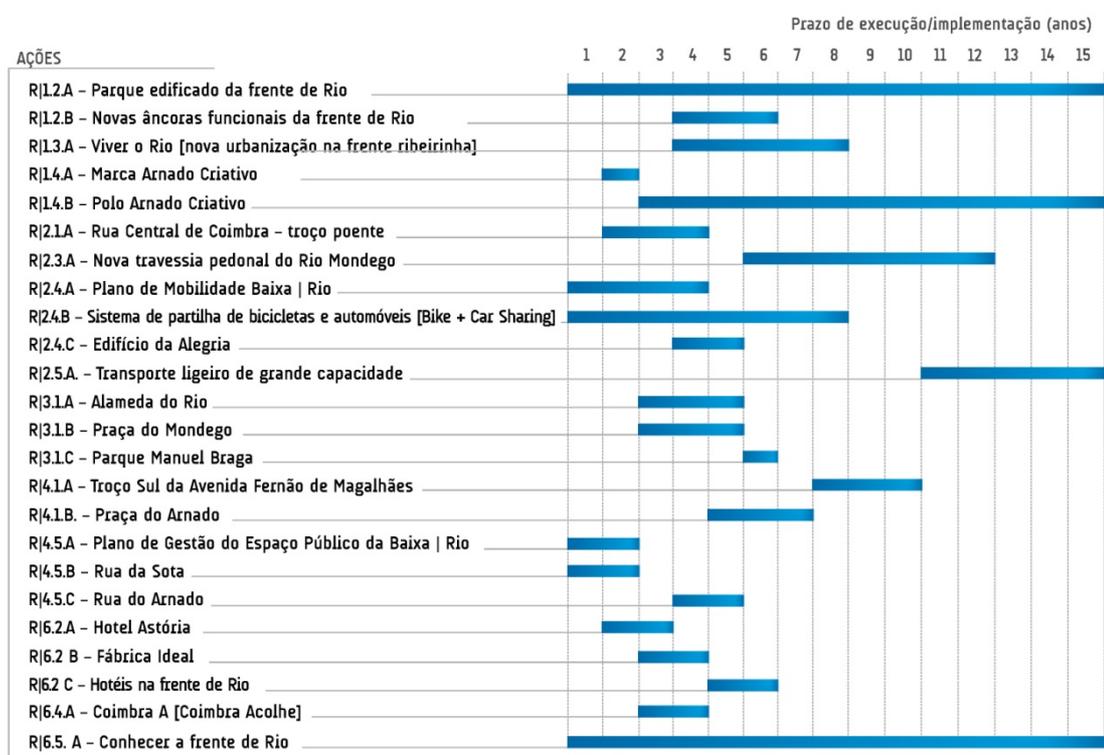
O Programa de Reabilitação Urbana da Baixa Rio congrega múltiplas intervenções, decorrentes das ações específicas da Área de Reabilitação Urbana. Para se conseguir a necessária articulação entre elas, procurando compatibilizar algumas intervenções que, necessariamente, deverão ser encadeadas e distribuir 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 características 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 caracteriza 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 69.007 milhares de euros. Estimou-se a seguinte repartição trienal:

- Triénio 1 – 14.789 milhares de euros (21,4% do investimento total);
- Triénio 2 – 31.162 milhares de euros (45,1% do investimento total);
- Triénio 3 – 12.526 milhares de euros (18,2% do investimento total).
- Triénio 4 – 6.627 milhares de euros (9,6% do investimento total);
- Triénio 5 – 3.902 milhares de euros (5,7% do investimento total).

Quadro 5 | Planeamento financeiro de investimento total por triénio

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.2. Coimbra com +vida															
R 1.2.A - Parque edificado da frente de Rio	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667
R 1.2.B - Novas âncoras funcionais da frente de Rio				674.667	674.667	674.667									
1.3. Habitar Diferente															
R 1.3.A - Viver o Rio (nova urbanização na frente ribeirinha)				977.500	977.500	1.955.000	1.955.000	3.910.000							
1.4. Coimbra Criativa – Quarteirão do Arnado															
R 1.4.A - Marca Arnado Criativo		50.000													
R 1.4.B - Polo Arnado Criativo			329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038
2.1. Eixo Central de Coimbra															
R 2.1.A - Rua Central de Coimbra – troço poente		225.000	450.000	450.000											
2.3. Ligar as margens															
R 2.3.A - Nova travessia pedonal do Rio Mondego						175.000	175.000	350.000	700.000	700.000	700.000	700.000			
2.4. +mobilidade															
R 2.4.A - Plano de Mobilidade Baixa Rio		1.500	24.000	3.000	1.500										
R 2.4.B - Sistema de partilha de bicicletas e automóveis (Bike + Car) Baixa		7.400	29.600	29.600	29.600	29.600	7.400	7.400	7.400						
R 2.4.C - Edifício da Alegria				2.400.000	2.400.000										
3.1. Parque Ribeirinho do Mondego - troço Baixa Rio															
R 3.1.A - Alameda do Rio			1.983.333	1.983.333	1.983.333										
R 3.1.B - Praça do Mondego			2.100.000	2.100.000	2.100.000										
R 3.1.C - Parque Manuel Braga						1.524.000									
Centro Histórico]															
R 4.1.A - Troço Sul da Avenida Fernão de Magalhães								625.000	625.000	625.000					
R 4.1.B - Praça do Arnado						270.000	270.000	270.000							
4.5. +espaço público															
R 4.5.A - Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa Rio		25.000	25.000												
R 4.5.B - Rua da Sota		55.000	55.000												
R 4.5.C - Rua do Arnado				185.625	185.625										
6.2. +hotéis															
R 6.2.A - Hotel Astória		1.550.000	1.550.000												
R 6.2.B - Fábrica Ideal			2.938.750	2.938.750											
R 6.2.C - Hotéis na frente de Rio					962.500	962.500									
6.4. Coimbra A - espaço do visitante															
R 6.4.A - Coimbra A (Coimbra Acolhe)			367.500	367.500											
6.5. Conhece Coimbra															
R 6.5.A - Conhecer a frente de Rio	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
	1.095.567	2.965.267	10.727.888	13.409.180	10.883.930	6.869.272	3.708.105	6.193.105	2.625.705	2.625.705	2.000.705	2.000.705	1.300.705	1.300.705	1.300.705
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	14.788.722			31.162.382			12.526.915		6.627.115				3.902.115		

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2012

Considerando separadamente as ações desenvolvidas pelos privados, no valor de 41.479 milhares de euros, correspondente a 60,1% do investimento total, a repartição trienal estimada do investimento é a seguinte:

- Triénio 1 – 9.268 milhares de euros (13,4% do investimento total);
- Triénio 2 – 14.685 milhares de euros (21,3% do investimento total);
- Triénio 3 – 9.752 milhares de euros (14,1% do investimento total);
- Triénio 4 – 3.887 milhares de euros (5,6% do investimento total);
- Triénio 5 – 3.887 milhares de euros (5,6% 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
1.2. Coimbra com +vida															
R 1.2.A – Parque edificado da frente de Rio	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667	966.667
R 1.2.B – Novas âncoras funcionais da frente de Rio			674.667	674.667	674.667										
1.3. Habitar Diferente															
R 1.3.A – Viver o Rio [nova urbanização na frente ribeirinha]			977.500	977.500	1.955.000	1.955.000	3.910.000								
1.4. Coimbra Criativa – Quarteirão do Amado															
R 1.4.B – Polo Amado Criativo		329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038	329.038
6.2. +hotéis															
R 6.2.A – Hotel Astória	1.550.000	1.550.000													
R 6.2.B – Fábrica Ideal		2.938.750	2.938.750												
R 6.2.C – Hotéis na frente de Rio				962.500	962.500										
	966.667	2.516.667	5.784.455	5.886.622	3.910.372	4.887.872	3.250.705	5.205.705	1.295.705	1.295.705	1.295.705	1.295.705	1.295.705	1.295.705	1.295.705
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	9.267.788			14.684.865			9.752.115			3.887.115			3.887.115		

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2012

Considerando separadamente as ações desenvolvidas diretamente pelo setor público, no valor de 27.528 milhares de euros, a repartição trienal estimada do investimento é a seguinte:

- Triénio 1 – 5.521 milhares de euros (8,0% do investimento total);
- Triénio 2 – 16.478 milhares de euros (23,9% do investimento total);
- Triénio 3 – 2.775 milhares de euros (4,0% do investimento total).
- Triénio 4 – 2.740 milhares de euros (4,0% do investimento total);
- Triénio 5 – 15 milhares de euros.

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

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.4. Coimbra Criativa – Quarteirão do Arnado															
R 1.4.A – Marca Arnado Criativo		50.000													
2.1. Eixo Central de Coimbra															
R 2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço poente		225.000	450.000	450.000											
2.3. Ligar as margens															
R 2.3.A – Nova travessia pedonal do Rio Mondego						175.000	175.000	350.000	700.000	700.000	700.000	700.000			
2.4. +mobilidade															
R 2.4.A – Plano de Mobilidade Baixa Rio	1.500	24.000	3.000	1.500											
R 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							
R 2.4.C – Edifício da Alegria				2.400.000	2.400.000										
3.1. Par															
R 3.1.A – Alameda do Rio			1.983.333	1.983.333	1.983.333										
R 3.1.B – Praça do Mondego			2.100.000	2.100.000	2.100.000										
R 3.1.C – Parque Manuel Braga						1.524.000									
4.1. Avenida Fernão de Magalhães [Alameda de entrada no Centro Histórico]															
R 4.1.A – Troço Sul da Avenida Fernão de Magalhães								625.000	625.000	625.000					
R 4.1.B – Praça do Arnado						270.000	270.000	270.000							
4.5. +espaço público															
R 4.5.A – Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa Rio	25.000	25.000													
R 4.5.B – Rua da Sota	55.000	55.000													
R 4.5.C – Rua do Arnado				185.625	185.625										
6.4. Coimbra A – espaço do visitante															
R 6.4.A – Coimbra A [Coimbra Acolhe]			367.500	367.500											
6.5. Conheça Coimbra															
R 6.5.A – Conhecer a frente de Rio	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
	128.900	448.600	4.943.433	7.522.558	6.973.558	1.981.400	457.400	987.400	1.330.000	1.330.000	705.000	705.000	5.000	5.000	5.000
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	5.520.933			16.477.517			2.774.800		2.740.000		15.000				

Valores em milhares de euros, com IVA incluído
 Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R | 1.2.A
Parque edificado de Coimbra-Rio

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.

ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES
R|1.2.B, R|1.4.B, R|2.1.A, R|2.4.C, R|3.1.A, R|6.2.A, R|6.2.B e R|6.2.C.

INDICADORES FÍSICOS
Área total: 50.000 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)
€ 14.500.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

Entidades privadas, proprietários e inquilinos.

LEGENDA

- Intervenção ligeira: 42.000 m²
- Intervenção média: 8.000 m²
- Sem intervenção
- Intervenções programadas noutras ações
- Sem informação disponível

Ação R | 1.2.B
Novas âncoras funcionais de Coimbra-Rio

DESCRIÇÃO

Trata-se de proceder à reconversão de uso dos edifícios ocupados por serviços públicos existentes, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da zona Rio de Coimbra.

Nesta ação estão incluídos edifícios cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, 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:

- Antigo edifício do Grémio da Lavoura sem ocupação (a norte da Estação Coimbra A) - dotar este edifício com uso coletivo, preferencialmente de índole cultural, que permita a integração da área no circuito turístico da cidade;
- Edifício da Junta de Freguesia (em funcionamento), penúltimo quarteirão poente da Av. Fernão Magalhães. Manter as características funcionais do edifício e fomentar a sua dinamização recreativa e cultural;
- Construção de edifício no lote entre a Rua da Alegria e a Av. Emídio Navarro, frente às escadilhas da Couraça de Lisboa, que possibilite a criação de ligação pedonal em ponte às escadilhas da Couraça de Lisboa. Esta solução de atravessamento deve ser integrada no projeto de arquitetura e articulada com as funções do edifício.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|1.2.A, R|1.4.B, R|2.1.A e R|6.4.A.

INDICADORES
FÍSICOS
Área total: 3.090 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 2.024.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

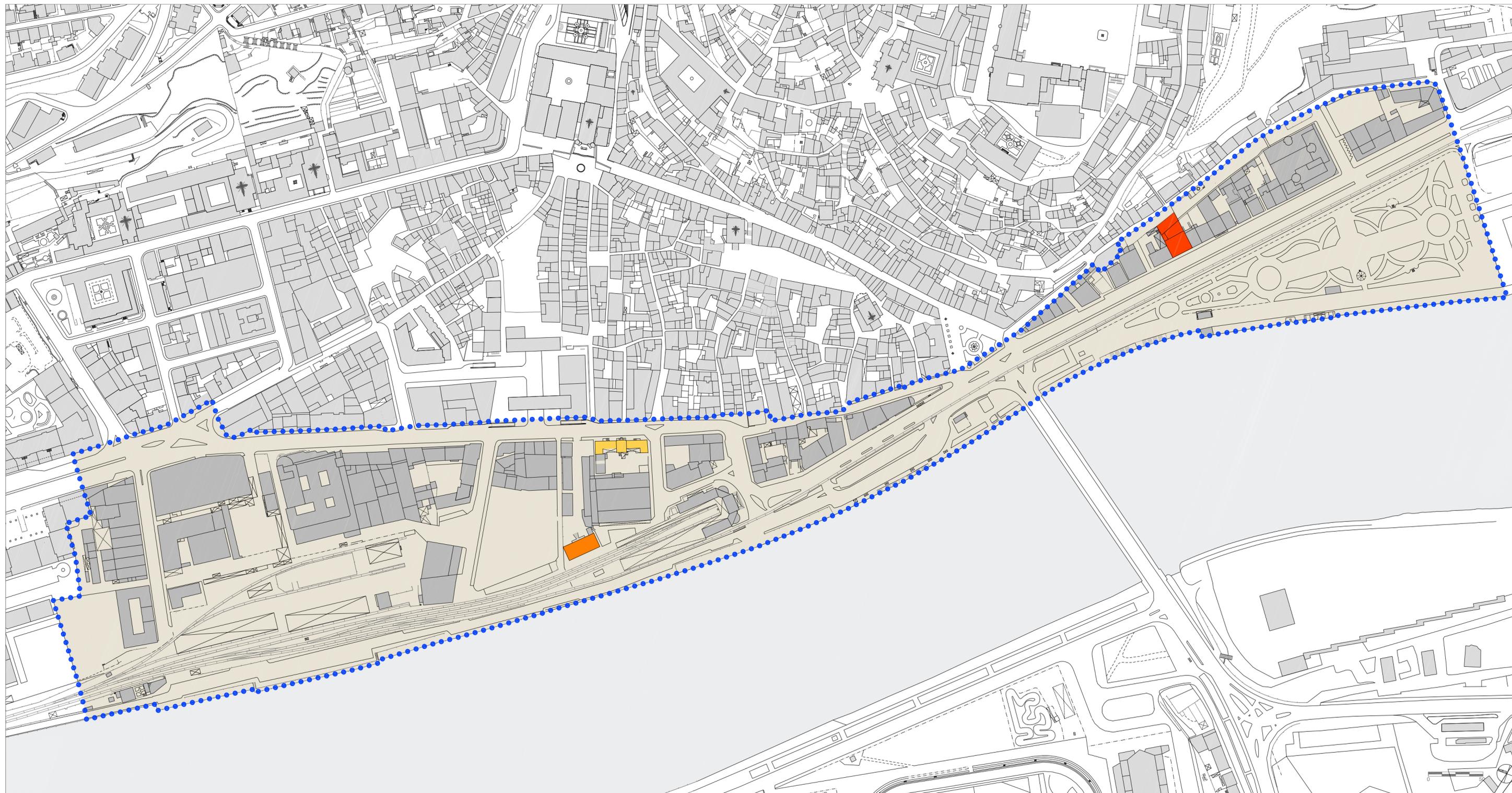


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, outras entidades públicas, privados

LEGENDA

- Intervenção ligeira: 440 m2 (1edifício)
- Intervenção média: 1.250 m2 (1edifício)
- Intervenção profunda: 1.400 m2 (1edifício proposto)



Ação R | 1.3.A
Viver o Rio [nova urbanização na frente ribeirinha]

DESCRIÇÃO

Implantação de nova urbanização, nos lotes que definem a frente ribeirinha, entre a Rua das Padeiras e a Rua do Arnado. A nova urbanização terá um caráter de multiusos com oferta de habitação, comércio, equipamentos e serviços. Abarca a criação de espaços verdes de uso público no interior e a criação de novos eixos viários e pedonais para a ligação e articulação da frente rio com a Av. Fernão Magalhães. A proposta deverá acautelar a salvaguarda e valorização do sistema de vistas que define a relação cénica da urbanização com o rio, a margem esquerda e o Centro Histórico. A área bruta de construção será determinada em função da operação urbanística desenvolvida para esta área e deverá ter em conta a negociação com os proprietários das parcelas que a integram e o desenvolvimento da ação R|6.4.A - Coimbra A (Coimbra Acolhe).

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|4.5.C e R|6.2.C.

INDICADORES
FÍSICOS

Total da área de intervenção: 21.500 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 9.775.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

Privados, proprietários

LEGENDA

■ - Área de intervenção

Ação R | 1.4.A

Marca Arnado Criativo

DESCRIÇÃO

Criação da marca “Arnado Criativo” cujo projeto visa estimular e dinamizar a criação de empresas, criativas e inovadoras, nos domínios científicos, técnicos e artísticos, com capacidades empreendedoras. Estas organizações podem constituir empresas residentes ou aceder a estruturas de apoio de modo pontual ou esporádico.

Pretende-se promover uma área criativa ocupada por empresas e profissionais da indústria que tenham origem na criatividade e fomentem o emprego e riqueza. Neste contexto integra-se um alargado leque de atividades, tais como: núcleos de investigação científica nos domínios do saber, saúde e novas tecnologias, e de desenvolvimento de novos produtos, e ainda a publicidade, arquitetura, artes visuais e antiguidades, artesanato e joalheria, design e design de moda, cinema, vídeo e audiovisual, software educacional e de entretenimento, música, artes performativas, edição, software e serviços de informática, televisão e rádio.

Esta ação poderá ser inserida no programa 'Europa Criativa' que comportará no período 2014-2020 um orçamento de 1,8 mil milhões de euros, pretendendo o reforço de cooperação política e fomento de abordagens inovadoras para a constituição de audiências e novos modelos comerciais.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R | 1.4.B

INDICADORES
FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 50.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, ACIC, Fundação Pedro Nunes, entidades privadas, proprietários e inquilinos.

Ação R | 1.4.B
Polo Arnado Criativo

DESCRIÇÃO

Revitalização e regeneração do edificado com vista à instalação das diversas atividades que integram as indústrias criativas e respetivas estruturas de apoio. Qualificação e dinamização do espaço público com vista ao ordenamento do trânsito viário e áreas de estacionamento automóvel e a possível instalação de esplanadas, feiras e mercados ocasionais. Esta ação visa rentabilizar as áreas vagas no quarteirão onde estão localizadas a Auto Industrial e a tipografia, fazendo benfeitorias ligeiras nos espaços livres, de modo a acolher as novas atividades, e dinamizar com os restantes proprietários a construção nova, ou intervenção profunda, necessárias para a expansão da oferta quando o projeto estiver em velocidade de cruzeiro.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|1.2.A, R|1.2.B, R|1.4.A, R|2.4.B, R|4.1.A, R|4.1.B e R|4.5.C.

INDICADORES
FÍSICOS

Construção nova 8.000 m²; intervenção ligeira 7.400 m²;
intervenção ligeira em espaço público 6.750 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 4.277.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

SRU, entidades privadas

LEGENDA

 - Área de intervenção

Ação R | 2.1.A
Rua Central de Coimbra - troço poente

DESCRIÇÃO

Abertura de uma nova artéria integrada no eixo central da cidade, ligando (prolongando) a Av. Central de Coimbra até à Av. Cidade de Aeminium, através do espaço canal produzido no âmbito das obras para instalação da linha de metropolitano, e estabelecendo uma ligação direta entre a zona da Câmara Municipal e a Av. Fernão de Magalhães.

A construção desta nova via, ocupando um "vazio urbano" criado pelo espaço canal do metropolitano, implica a demolição total ou parcial de uma banda, de antigos armazéns e indústrias na Av. Fernão de Magalhães.

Três 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 implantação da infraestrutura destinada ao metropolitano;
- O acréscimo das soluções viárias na Baixa e da acessibilidade da área oriental da cidade ao rio.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|1.2.A, R|1.2.B, R|2.3.A, R|2.4.A, R|2.5.A, R|6.4.A.

INDICADORES
FÍSICOS

Área de intervenção: 4.500 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 1.125.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

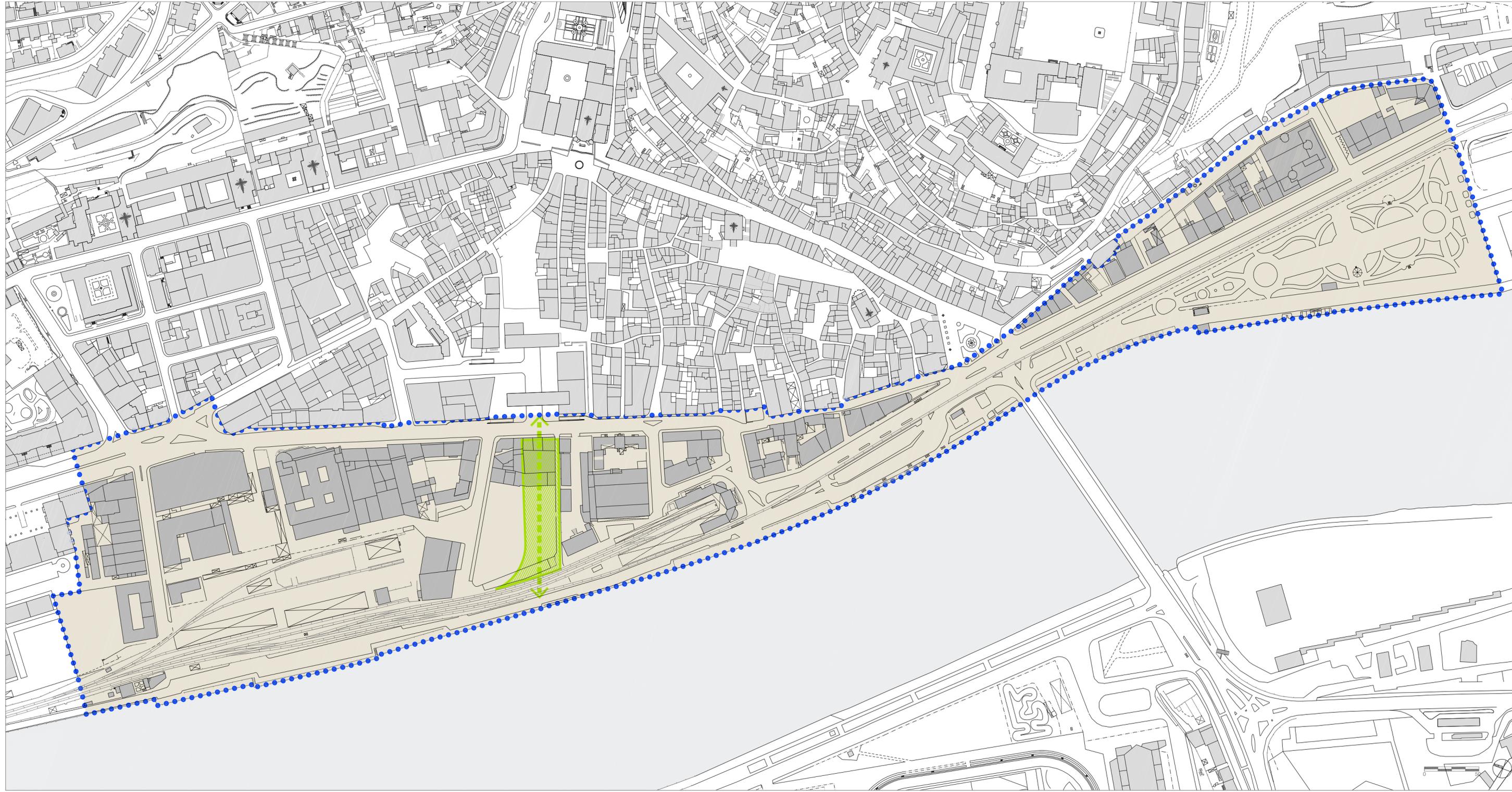


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

- Área de intervenção



Ação R | 2.3.A
Nova travessia pedonal do Rio Mondego

DESCRIÇÃO

Construção de uma nova travessia pedonal do Mondego, no prolongamento do eixo central de Coimbra, ligando a nova estação de metro Aeminium/Loja do Cidadão e a Avenida de Conimbriga na margem esquerda do rio, nas proximidades da Escola Básica Poeta Manuel da Silva Gaio.

Para além do acréscimo da acessibilidade criada à rede de metropolitano, esta nova travessia incrementa a conexão entre as margens do Mondego e possibilita também uma ainda maior centralidade ao novo equipamento da cidade Coimbra A, com evidentes vantagens do ponto de vista das alternativas de percursos turísticos.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|2.1.A e R|2.4.A.

INDICADORES
FÍSICOS
Área: 2.500 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 3.500.000

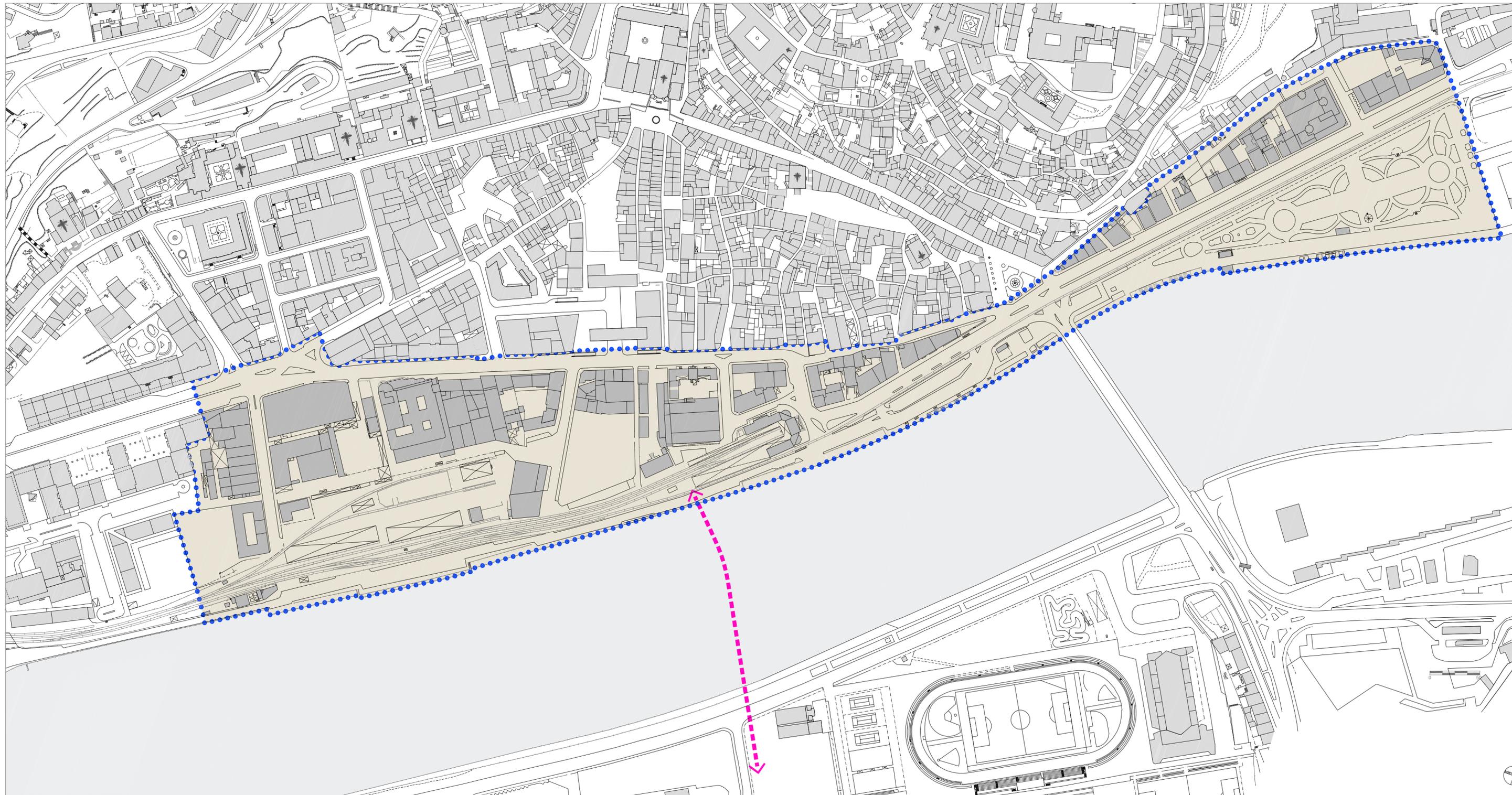
PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER
CMC

LEGENDA

■■■■ - Nova travessia pedonal



Ação R | 2.4.A

Plano de Mobilidade Baixa-Rio

DESCRIÇÃO

A proposta de mobilidade para a reabilitação da Baixa e Baixa-Rio 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 que novas necessidade e soluções se poderão 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

R|2.1.A, R|2.3.A, R|2.4.B, R|2.5.A, R|3.1.A e R|3.1.B, R|4.1.A e R|4.1.B.

INDICADORES
FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 30.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃOPARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

Ação R | 2.4.B Sistema de partilha de bicicletas e automóveis [Bike + Car Sharing]

DESCRIÇÃO

Criação em Coimbra 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. Poderá 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) Arnado; ii) Coimbra A; iii) Parque Manuel Braga.

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, cuja localização sugerida é entre a estação Nova (Coimbra A) e o Largo da Portagem.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|2.4.A.

INDICADORES
FÍSICOS
n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 148.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER
CMC

LEGENDA

- Pontos de Bike sharing

Ação R | 2.4.C
Edifício da Alegria

DESCRIÇÃO

Construção de edifício, em terreno do domínio privado municipal, que, para além dos usos de habitação e serviços, inclua um parque de estacionamento público, que terá como principal público-alvo a oferta de estacionamento aos residentes e utilizadores da Alta.

O parque de estacionamento deste edifício tem como objetivo fundamental aumentar a oferta de estacionamento em resposta às limitações de lugares de estacionamento no interior da área de intervenção, devendo ter tarifas adequadas às necessidades dos residentes e, supletivamente, dos trabalhadores e estudantes.

A taxa de ocupação do parque de estacionamento poderá ser maximizada através da complementaridade entre estes dois segmentos (residente - horário noturno e fins-de-semana; trabalhadores - horário diurno). Este parque complementa a oferta existente a norte, no parque de estacionamento do Mercado D. Pedro V.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R | 1.2.A.

INDICADORES
FÍSICOS
Área: 6.000 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 4.800.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

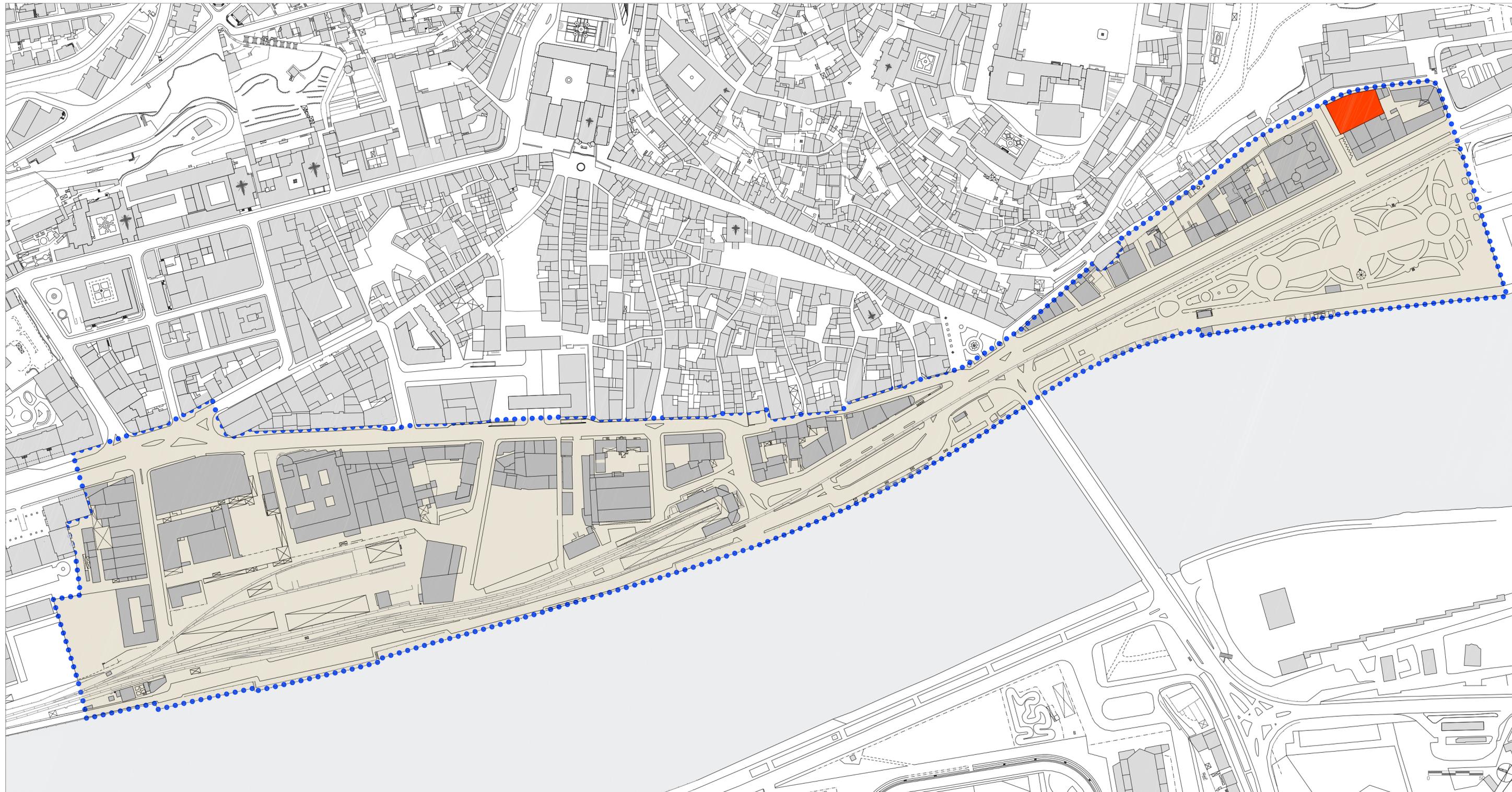


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, SMTUC, privados

LEGENDA

 Edifício proposto



Ação R | 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 como para as condições de integração territorial e de planeamento e ordenamento urbano.

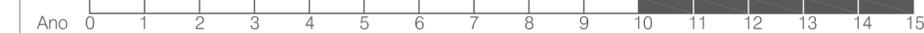
O Metro Mondego desenvolver-se-á em duas fases: a primeira corresponde à modernização da Linha da Lousã, a partir de Coimbra B, e a segunda à construção da Linha do Hospital, entre o Mondego, no Centro Histórico, e o novo hospital pediátrico. Na área da Baixa-Rio processa-se a ligação das linhas, na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

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|2.1.A, R|2.4.A, R|3.1.A e R|3.1.B.

INDICADORES
FÍSICOS
n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
n.a.

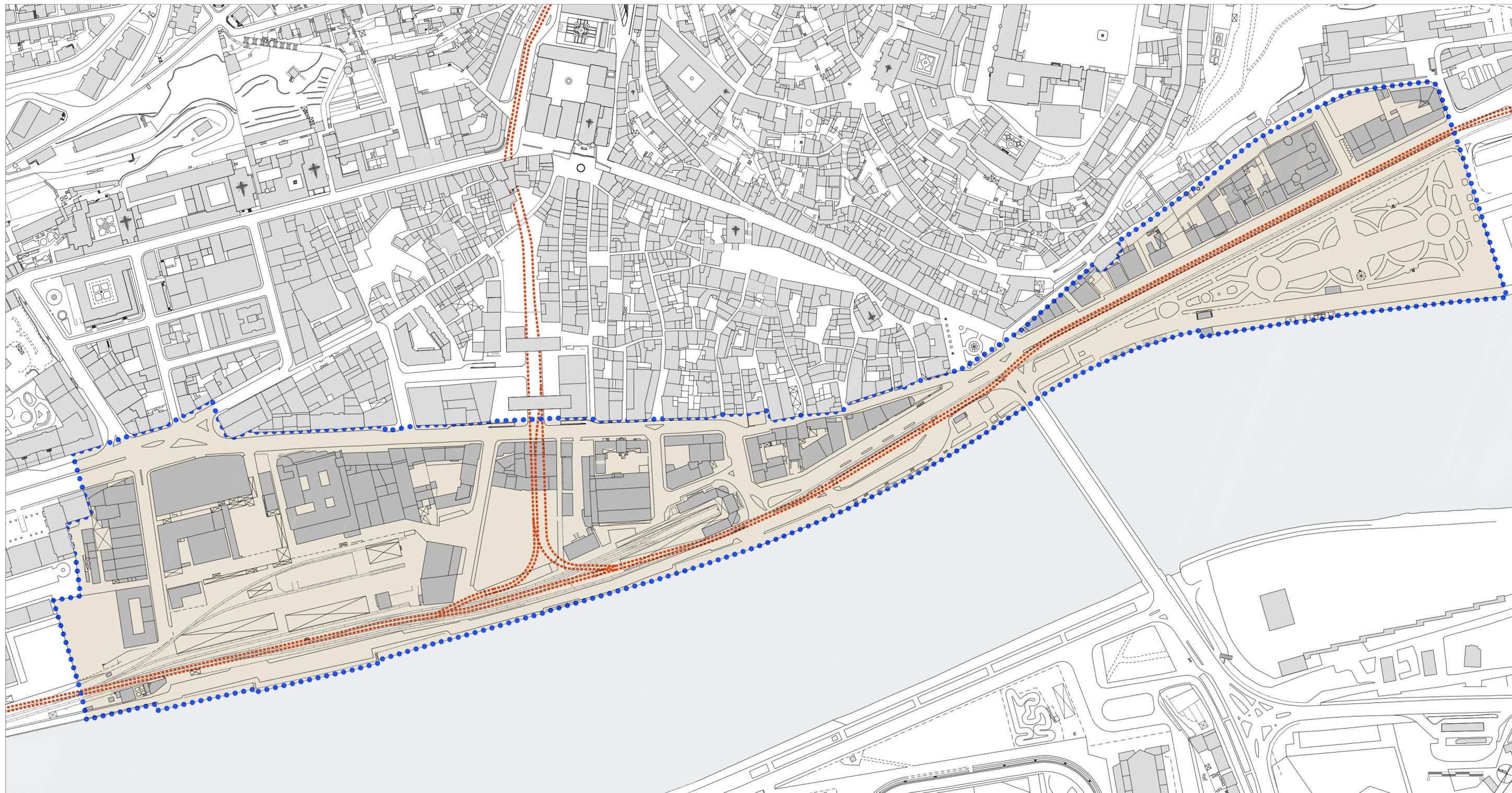
PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER
Metro Mondego, CMC

LEGENDA

■ ■ ■ - Transporte ligeiro de grande capacidade



Ação R | 3.1.A
Alameda do Rio

DESCRIÇÃO

Esta ação visa a criação de uma sequência áreas pedonais, no troço entre o Arnado e a Estação Coimbra A, numa faixa de cerca de 40m de largura junto ao rio, francamente arborizada, com amplos passeios e áreas ajardinadas, áreas de estadia formal (bancos, conjuntos de mesas e cadeiras, etc.), quiosques com esplanada, zonas de recreio infantil e sanitários públicos. O projeto implica ainda a pavimentação, drenagem, plantações e respetivo sistema de rega, iluminação pública e sinalética. A área deverá integrar parte do troço urbano da ciclovía do Mondego e um percurso de manutenção em continuidade com o já existente na Mata do Choupal. Este projeto implica, naturalmente, a retirada da linha de comboio e será compatível com a implantação do Metro Mondego.

O caráter destes jardins enquadra-se numa estratégia que estabeleça a continuidade ente a estrutura naturalizada da Mata do Choupal e o desenho formal do Jardim Manuel Braga e deve ser concretizada através do lançamento de um concurso público para o projeto.

Esta ação visa ainda a consolidação do muro da orla ribeirinha em toda a extensão da área sujeita a intervenção.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|1.2.A, R|2.4.A, R|2.5.A, R|3.1.C, R|6.4.A.

INDICADORES
FÍSICOS

Área total: 19.800 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 5.950.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

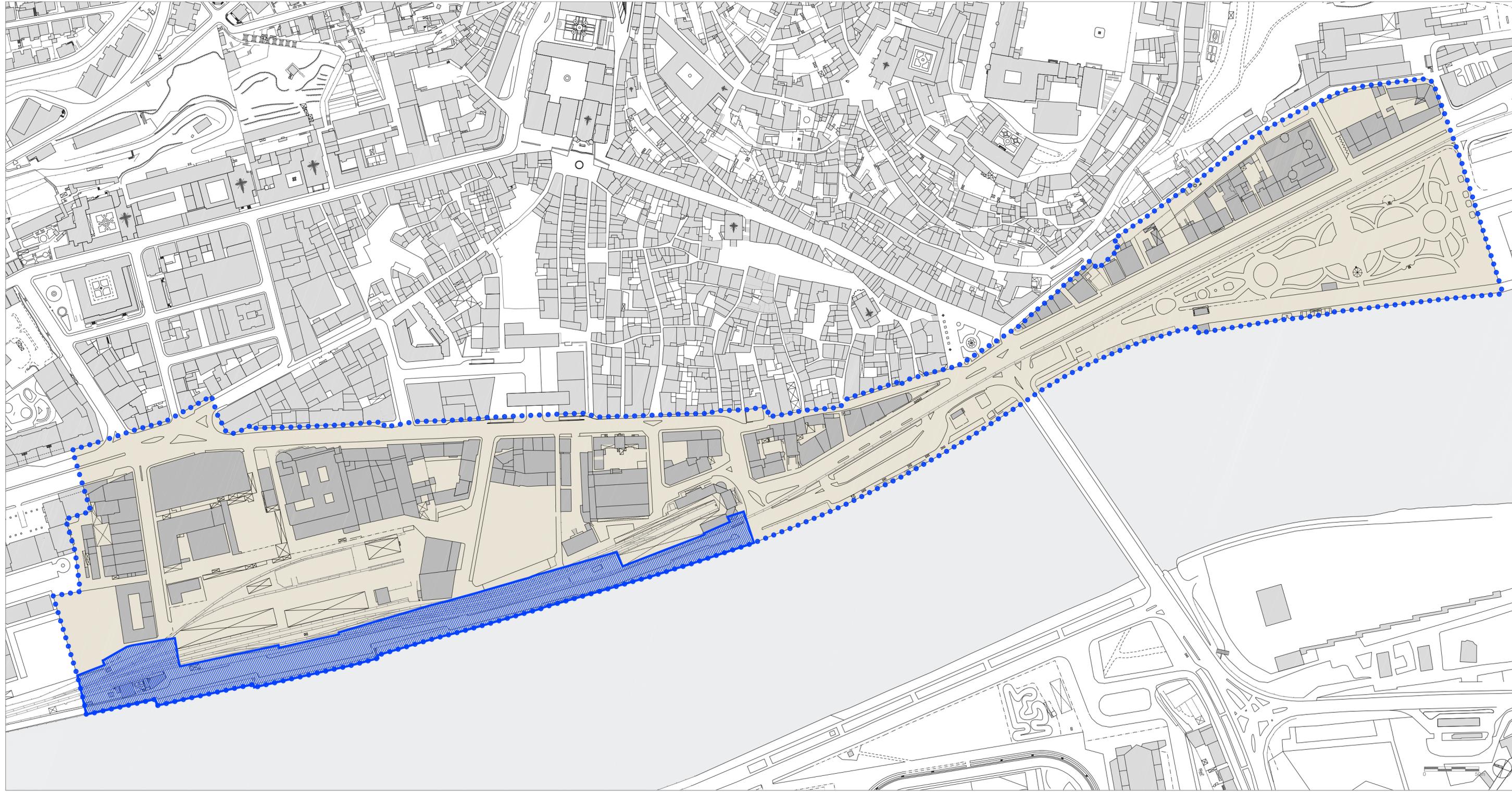


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

- Área de intervenção



Ação R | 3.1.B
Praça do Mondego

DESCRIÇÃO

A intervenção visa a resolução dos conflitos entre a circulação viária e pedonal no pressuposto de facilitar a circulação pedonal ao longo do rio e o atravessamento transversal do troço norte da Av. Emídio Navarro.

Esta ação deve ser concretizada através do lançamento de concurso público para o espaço público da frente ribeirinha entre estação Coimbra A e o quarteirão do hotel Astória com a criação de uma ampla praça sobre o rio Mondego.

Esta ação visa ainda a consolidação do muro da orla ribeirinha em toda a extensão da área sujeita a intervenção.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|2.4.A, R|2.5.A, R|3.1.C.

INDICADORES
FÍSICOS

Área total: 21.200 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 6.300.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

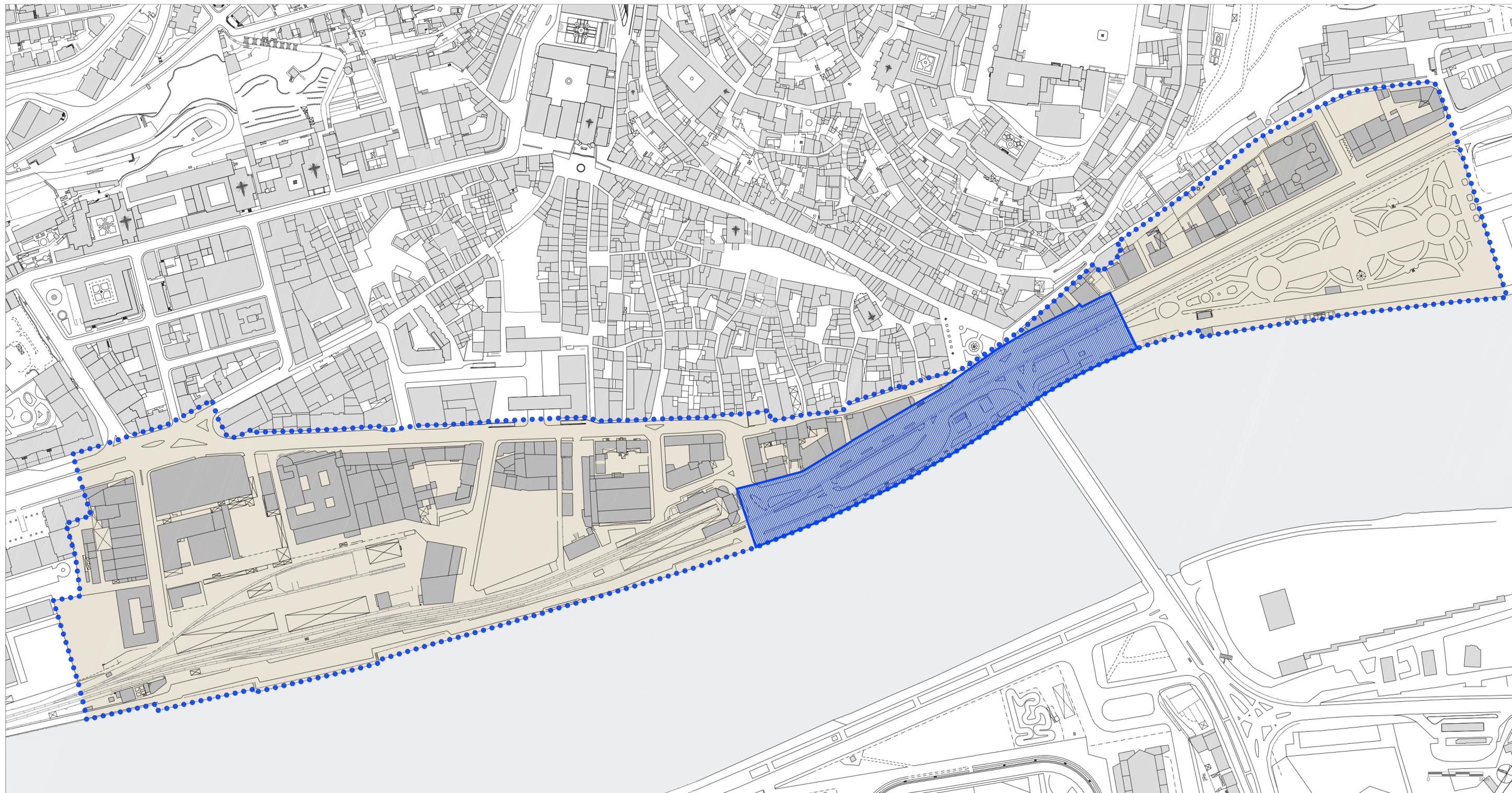
Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

■ - Área de Intervenção



Ação R | 3.1.C
Parque Manuel Braga

DESCRIÇÃO

Requalificação do Parque Manuel Braga através de obras de beneficiação que implicam um conjunto de obras de restauro e renovação. Esta ação pressupõe a requalificação do equipamento de restauração existente, a substituição de espécies vegetais (arbóreas, arbustivas e revestimentos de solo), a recarga de pavimento, entre outros trabalhos que se considerem, à data da intervenção, relevantes para o bom estado de conservação do jardim, e a consolidação do muro da orla ribeirinha em toda a extensão do parque.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|3.1.A e R|3.1.C

INDICADORES
FÍSICOS

Total: 26.200 m².

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 1.524.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

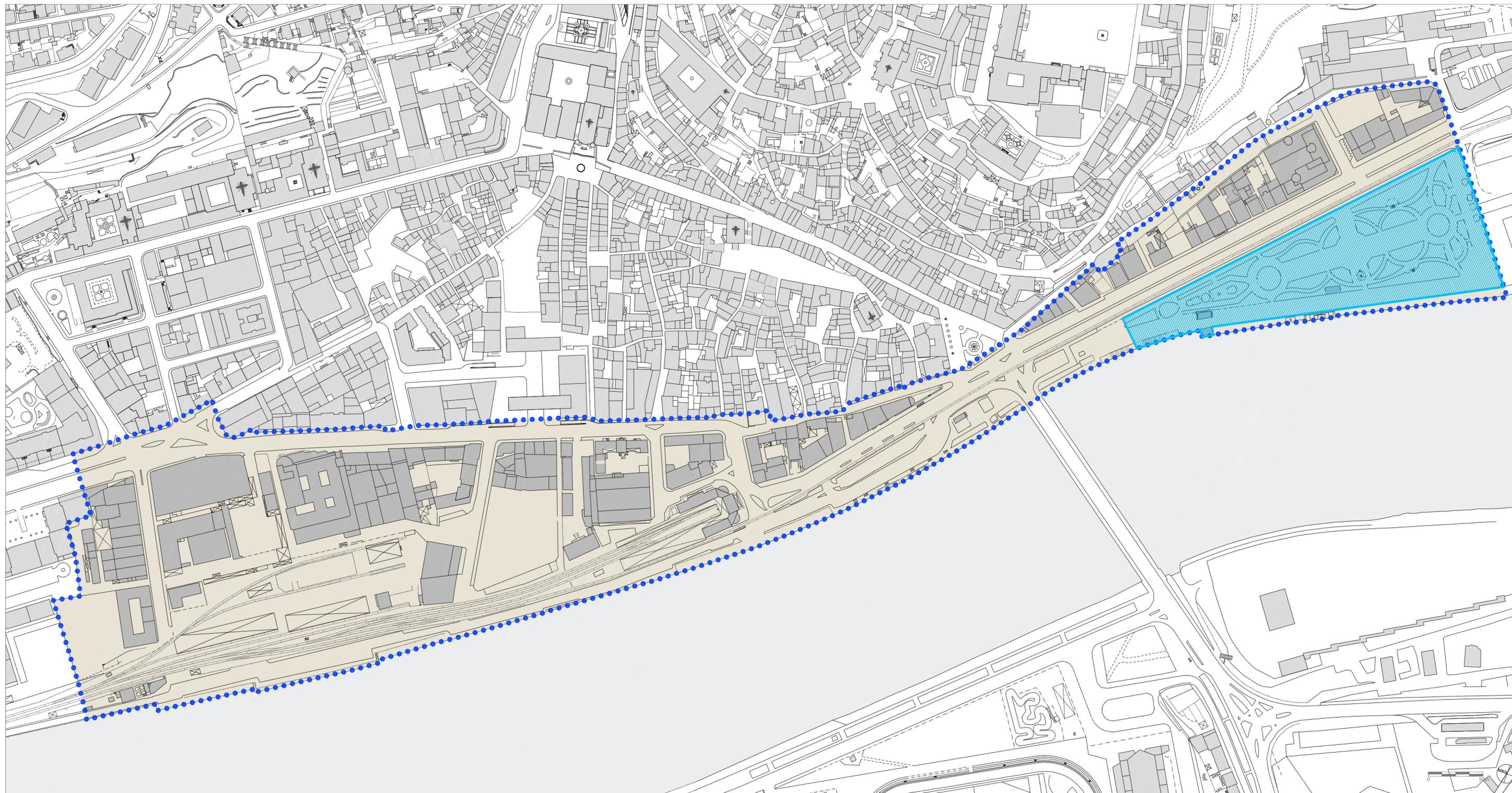


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

- Área de Intervenção



Ação R | 4.1.A
Troço Sul da Av. Fernão de Magalhães

DESCRIÇÃO

Esta ação visa a qualificação do troço da Avenida entre o Largo do Amado e o Largo das Ameias, incluindo a Rua Antigo Granjo e o troço norte que as une.

Proceder-se-á ao redesenho do perfil da Avenida para ampliação das áreas de circulação pedonal e espaço público de estadia. Esta ação implicará a diminuição das áreas de circulação viária e a redução do impacto do automóvel neste eixo.

Se necessário deve proceder-se à avaliação das redes de infraestruturas urbanas presentes no subsolo para eventuais modernizações tidas por convenientes. Quando exijam obras na via pública, deverão ser reguladas e executadas de forma concertada, de forma a coincidirem, 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

R|2.4.A e R|4.1.B.

INDICADORES
FÍSICOS

Área total: 12.500 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 1.875.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

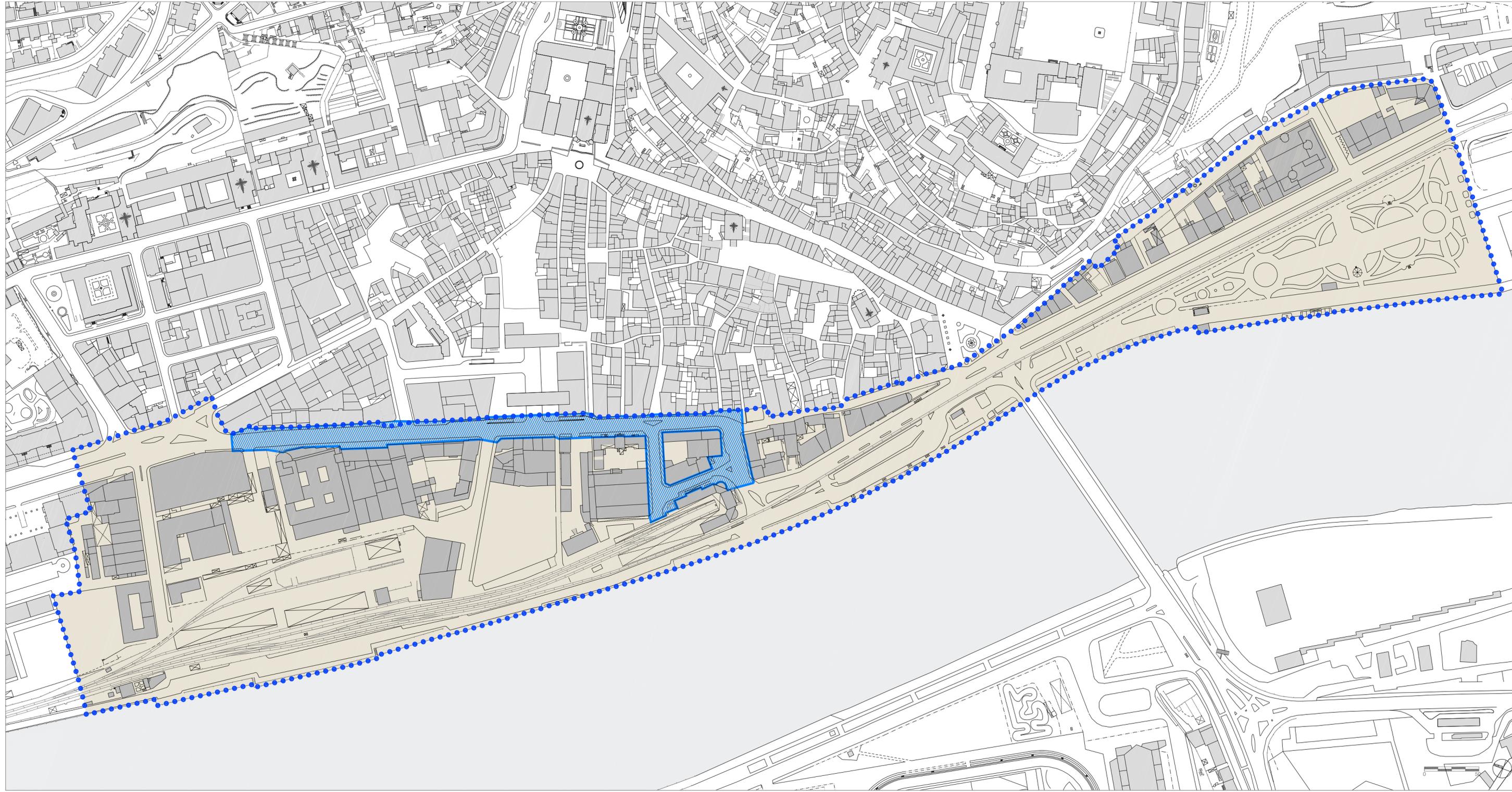


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

- Área de Intervenção



Ação R | 4.1.B
Praça do Arnado

DESCRIÇÃO

A presente ação consiste na requalificação da Praça do Arnado como espaço público urbano estruturante de ligação entre a Baixa, a Alta e o Rio. O projeto visa a melhoria da circulação viária em face da redução de tráfego proposta para a Rua da Sofia e da qualificação do troço sul da Av. Fernão de Magalhães. Trata-se de proceder ao redesenho do perfil da praça como rótula de distribuição fundamental no acesso ao Centro Histórico. Implicará, em paralelo, a melhoria de sinalética, das condições de iluminação e introdução de algum mobiliário urbano.

Deverá também, sempre que necessário, ser dada prossecução à renovação de redes de infraestruturas urbanas presentes no subsolo. Quando exijam obras na via pública, deverão ser reguladas e executadas de forma concertada, de forma a coincidirem, 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

R|1.4.B, R|2.4.A e R|4.1.A.

INDICADORES
FÍSICOS

Área total: 5.400 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 810.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

- Área de intervenção

Ação R | 4.5.A

Plano de Gestão do Espaço Público da Baixa | Rio

DESCRIÇÃO

Elaboração de um plano de gestão do espaço público que deverá ter em conta o carácter da Baixa-Rio de Coimbra. O plano de gestão do 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 carácter 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

n.a.

INDICADORES
FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 50.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

Ação R | 4.5.B
Rua da Sota

DESCRIÇÃO

Qualificação do espaço público da Rua da Sota para melhoria das acessibilidades pedonais e sua conjugação com o acesso viário e estacionamento de cargas e descargas. Melhoria das condições de iluminação e introdução ou substituição de algum mobiliário urbano, tendo em vista a homogeneização dos vários troços desta via e a otimização da utilização pelo peão.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

n.a.

INDICADORES
FÍSICOS

Área total: 2.200 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 110.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

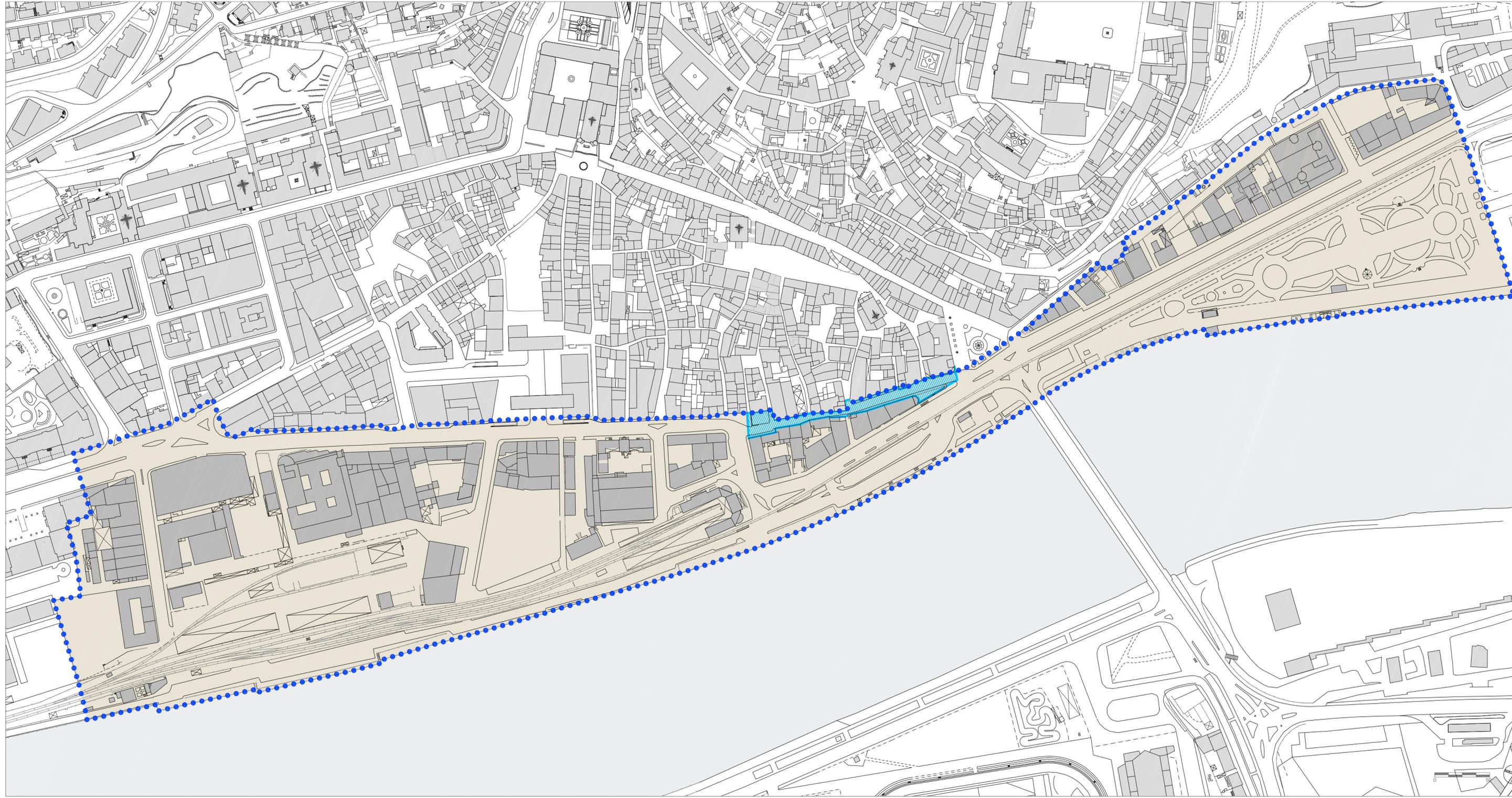


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

 - Área de intervenção



Ação R | 4.5.C
Rua do Arnado

DESCRIÇÃO

O percurso constituído pelas Ruas Ferreira Borges, Visconde da Luz e da Sofia constitui o principal eixo comercial da cidade e um dos mais importantes cartões-de-visita de Coimbra em termos turísticos e comerciais.

A reabilitação do edificado, a valorização do espaço público e a modernização comercial deste percurso constituem 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.

Neste contexto de preparação de um percurso pedonal das duas margens, a Rua do Arnado estabelecerá a ligação ao rio nesta área, oferecendo condições de vantagem mútua com o desenvolvimento do projeto "Arnado Criativo" (c.f. ações R|1.4.A e R|1.4.B).

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 boas condições para a circulação pedonal em toda a sua extensão.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|1.4.A, R|1.4.B e R|6.2.B.

INDICADORES
FÍSICOS
Total: 2.475 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 371.250

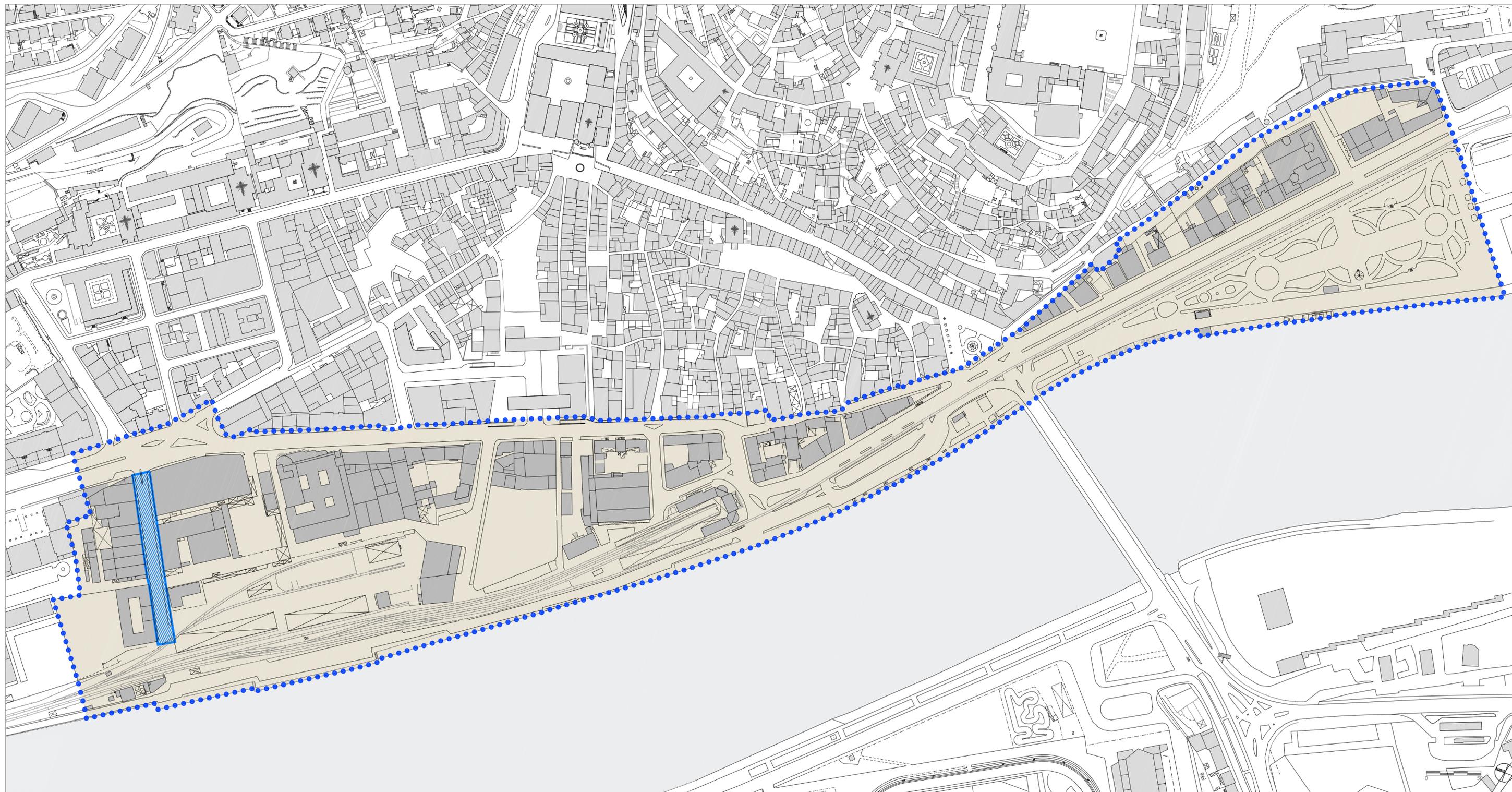
PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER
CMC, privados

LEGENDA

- Área de intervenção



Ação R | 6.2.A
Hotel Astória

DESCRIÇÃO

Recuperação do edifício do hotel Astória integrando a estratégia de melhoria da oferta hoteleira de qualidade.

Valorização do caráter patrimonial do edifício que apresenta características arquitetónicas excecionais e uma localização privilegiada entre o rio e o Centro Histórico. Pretende-se, assim, tirar partido da excelente qualidade do edifício e da sua localização estratégica na cidade, preservando o seu valor patrimonial.

A intervenção será executada de forma a garantir a manutenção do caráter arquitetónico e do valor patrimonial do edifício.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R | 1.2.A.

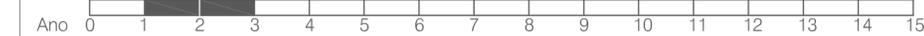
INDICADORES
FÍSICOS

Área de intervenção ligeira: 3.100 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 3.100.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

Privados

LEGENDA

 - Área de intervenção

Ação R | 6.2.B
Fábrica Ideal

DESCRIÇÃO

Instalação duma unidade hoteleira no edifício da Fábrica Ideal, na zona do Arnado, a norte da estação Coimbra A.

O edifício encontra-se desocupado e apresenta características arquitetónicas excecionais e uma localização privilegiada relativamente à praça e a todo o Centro Histórico. Pretende-se, assim, tirar partido da qualidade arquitetónica do edifício e da sua localização estratégica na cidade, preservando o seu valor patrimonial e garantindo que a sua ampliação seja integrada neste conjunto.

De acordo com a viabilidade recentemente aprovada pela CMC, ficará ainda a cargo da entidade promotora a construção do prolongamento da Rua Padre Estevão Cabral, que fará a ligação com a Rua do Arnado.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES

R|1.2.A e R|4.5.C.

INDICADORES
FÍSICOS

Construção nova: 2.240 m²; Área edificado : 3.900 m²;
Área descoberta: 5.175 m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 5.877.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

Privados

LEGENDA

 - Área de intervenção

Ação R | 6.2.C
Hotéis na frente de Rio

DESCRIÇÃO

Melhoria dos equipamentos hoteleiros existentes - Hotel Íbis, Hotel Mondego, Hotel Oslo e Hotel Bragança, integrando a estratégia de melhoria da oferta hoteleira de qualidade.

As intervenções serão executadas conforme o estado de conservação dos edifícios e tendo em vista a sua modernização e aumento da qualidade da oferta.

A reabilitação e valorização deste parque edificado serão executadas em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 3 níveis de intervenção:

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional;
- 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.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|1.2.A.

INDICADORES
FÍSICOS Área de intervenção ligeira 3.000m²;
Área de intervenção média 2.350m²

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 1.925.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO

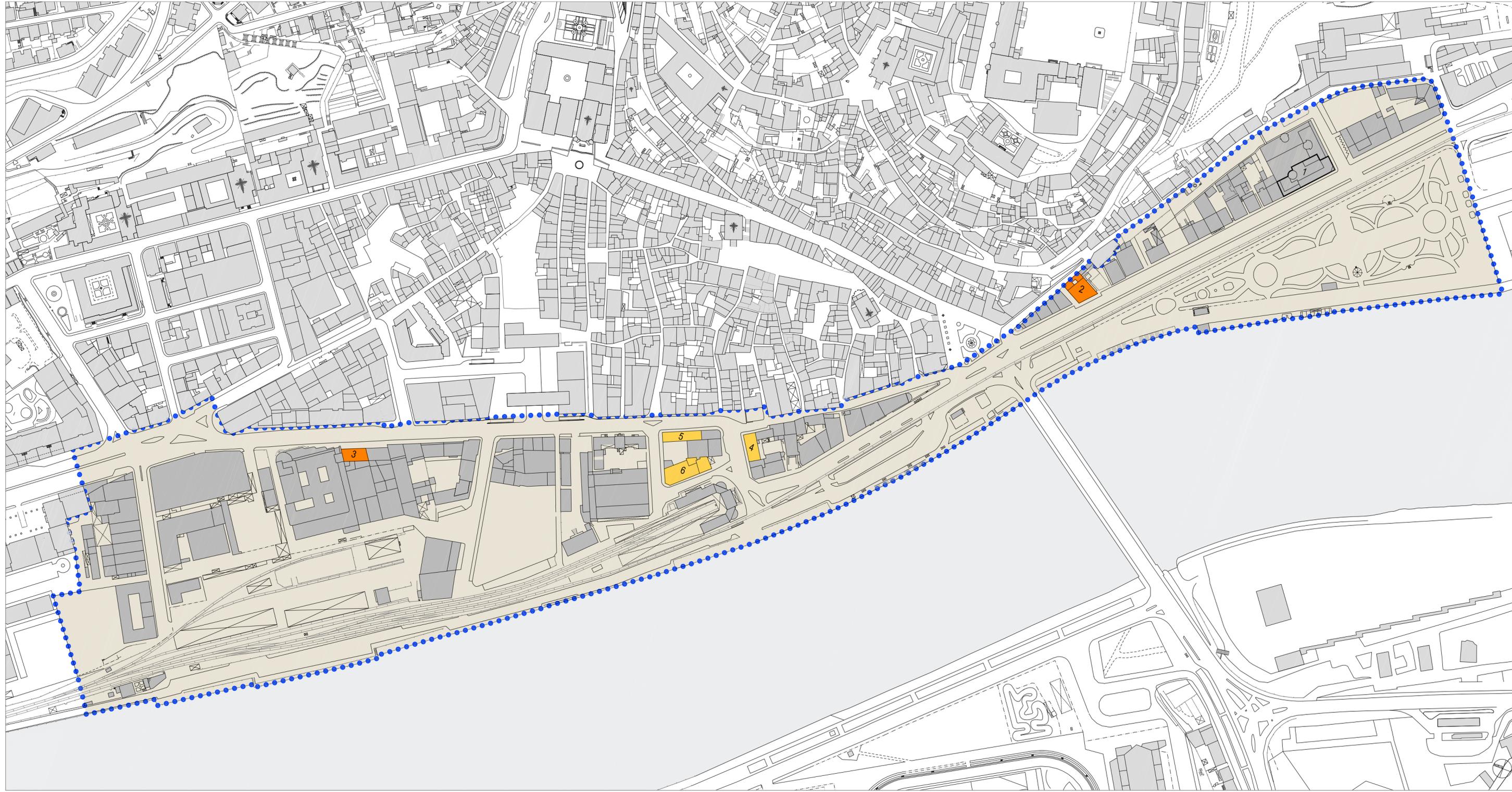


PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

Privados

LEGENDA

- 1- Hotel Ibis
- 4- Hotel Mondego
- 2- Hotel Avenida
- 5- Hotel Oslo
- 3- Residencial Almedina
- 6- Hotel Bragança



Ação R | 6.4.A
Coimbra A [Coimbra Acolhe]

DESCRIÇÃO

Conversão do edifício e espaço envolvente como grande equipamento de oferta recreativa e cultural, tendo em vista a consolidação da oferta turística e de lazer em conformidade com a reabilitação do Centro Histórico, da Baixa e da zona Rio.

Instalação de um centro de acolhimento ao visitante de Coimbra, de um centro de recreio e lazer para a população local e do posto de turismo.

O espaço do visitante centralizará toda a informação turística e cultural e integrará espaços comerciais, de serviços (v.g. bilhetes para transportes e espetáculos, *rent-a-car*, *rent-a-bike*) de interesse turístico e atendimento policial de vocação turística.

A área de lazer integra espaços comerciais, equipamento de bares e restauração (v.g. esplanadas sobre o Mondego). Contempla igualmente diversas ofertas de equipamento para a prática de desportos urbanos de ar livre (v.g. bicicleta, skate, patins).

Na reconversão deste edifício deverá ser mantida a memória do edifício anterior, enquanto estação ferroviária, e deverá albergar um núcleo museológico associado à temática dos transportes.

Qualificação do espaço público envolvente e sua articulação com os jardins do Mondego e ponte pedonal do eixo central, no sentido da sua valorização patrimonial e paisagística, com predomínio do uso pedonal e ciclável.

ARTICULAÇÃO
COM OUTRAS AÇÕES
R|1.2.B, R|1.3.A, R|2.1.A e R|3.1.A.

INDICADORES
FÍSICOS
Área coberta 875 m2; Área descoberta 3.000 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)
€ 735.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER
CMC, Refer

LEGENDA

- Área de intervenção

Ação R | 6.5.A

Conhecer a frente de Coimbra

DESCRIÇÃO

Integração da Baixa-Rio 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. Deverá conter o desenvolvimento do seguinte conjunto de ações, que devem complementar e potenciar a criação da agenda cultural do Arnado e a criação de um “open day” anual do Arnado:

- Elaboração e implementação de um plano de "marketing territorial" da cidade de Coimbra;
- Criação de percursos e roteiros específicos para o Centro Histórico da cidade, a acrescentar aos já existentes, e monitorização do sucesso da sua implementação;
- Implementação de uma rede de sinalética comum para evidenciar os diversos pontos notáveis;
- 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

n.a.

INDICADORES
FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
(C/ IVA)

€ 150.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

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 imóveis¹ e da sua reabilitação², com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço público, os equipamentos 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.

¹ Cfr. estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação.

² 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, conseqüentemente, da celeridade e eficácia dos respetivos procedimentos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização de edifícios.

Com esse objetivo, no âmbito dos procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas, 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março.

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 conseqüente 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.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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 definitivo 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, sejam da competência municipal ou do seu presidente.

Assim, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, consideram-se delegados na entidade gestora, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana, os poderes previstos nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, bem como a capacidade para utilizar os instrumentos de execução de política urbanística previstos nas alíneas a) a i) do n.º 1 do Artigo 54.º do referido Decreto-Lei:

- Procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização compreendidos em ações de reabilitação de edifícios ou frações localizadas na área de reabilitação urbana – Art.º 45.º | Controlo prévio de operações urbanísticas;
- Competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização – Art.º 46.º | Inspeções e vistorias;
- Competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística – Art.º 47.º | Medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor – Art.º 48.º | Cobrança de taxas e de compensações;
- Competências para impor ao proprietário de um edifício ou fração a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários – Art.º 55.º | Obrigação de reabilitar e obras coercivas.
- Competências para promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única – Art.º 56.º | Empreitada única.

- Competências para ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade e cuja reabilitação seja inviável – Art.º 57.º | Demolição de edifícios.
- Preferência nas transmissões a título oneroso de terrenos, edifícios ou frações situados na área de reabilitação urbana – Art.º 58.º | Direito de preferência.
- Competências para arrendar edifício ou fração, por concurso público, se, após conclusão de obras realizadas pela entidade gestora nos termos do n.º 2 do Art.º 55.º, o proprietário não proceder ao ressarcimento das despesas incorridas – Art.º 59.º | Arrendamento forçado.
- Competências para constituir servidões administrativas necessárias à reinstalação de atividades localizadas na zona de intervenção – Art.º 60.º | Servidões.
- Competência para, na estrita medida do necessário, proceder à expropriação de terrenos, edifícios ou frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana – Art.º 61.º | Expropriação.
- Competências para proceder á venda em hasta pública, de edifícios ou frações, a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido – 62.º | Venda forçada.
- Competências para promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis – Art.º 64.º | Reestruturação da propriedade.

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 carácter 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 frente de Rio 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 Manual 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 frente de Rio 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 frente de Rio 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 frente de Rio 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 frente de Rio 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 frente de Rio 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 frente de Rio 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 frente de Rio 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 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 frente de Rio da 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 RECRUA 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 frente de Rio 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 FDU 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 frente Rio 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 ARU 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 de três (3) unidades de intervenção, considerando a sua relevância para a implementação da visão e estratégia de reabilitação urbana definidas para a frente Rio da Baixa de Coimbra, particularmente no que concerne à oportunidade da intervenção, ao estado de necessidade em matéria de reabilitação e renovação urbana e, também, ao papel e simbolismo histórico e cultural que estas áreas representam, enquanto elementos fundamentais na estruturação urbana da frente ribeirinha e da Baixa de Coimbra (espacial, económica, social e cultural): “Emídio Navarro”, “Coimbra A” e “Viver o Rio”.

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 parceria 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-Rio – Unidades de Intervenção sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012

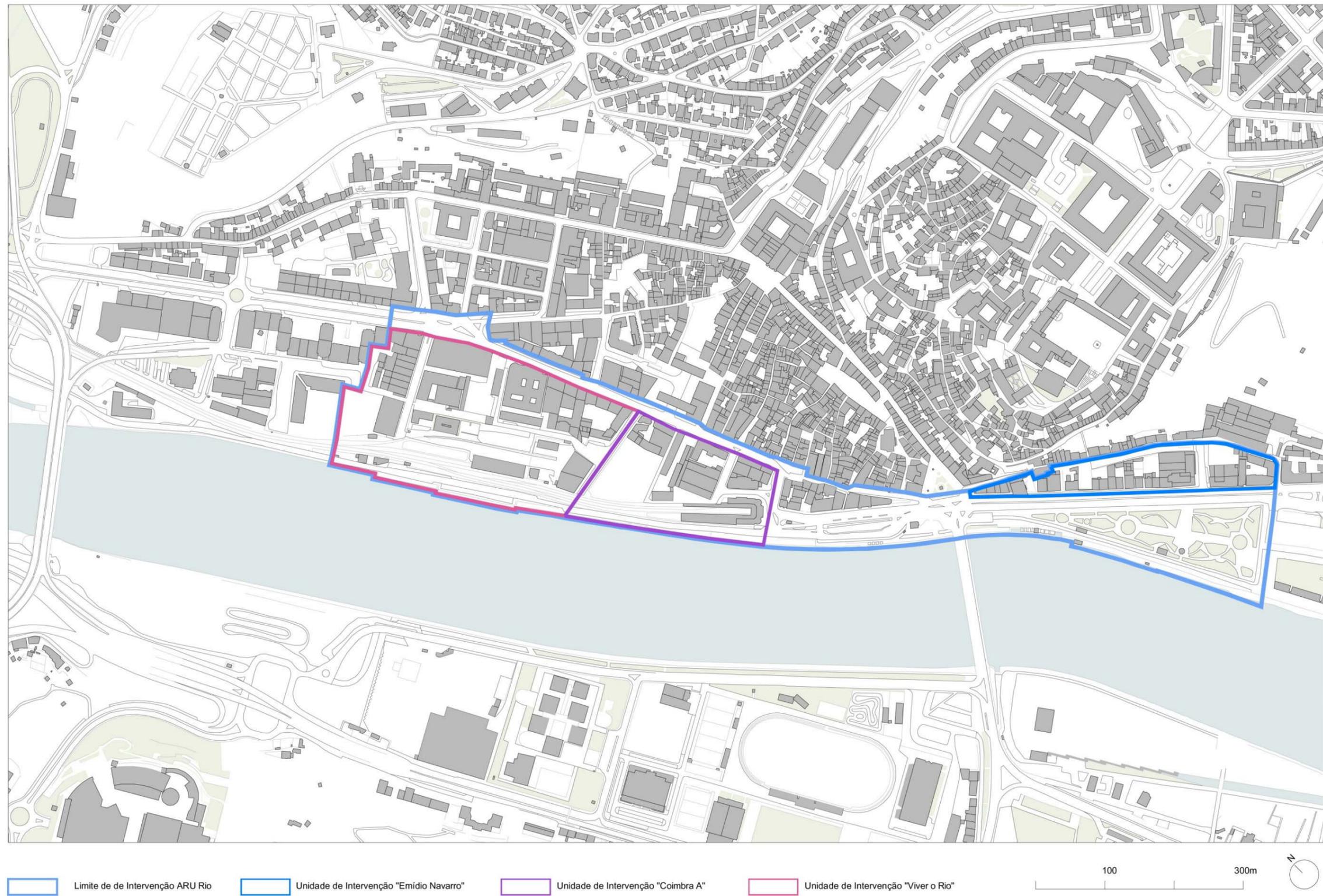


Figura 7 | Coimbra-Rio – Unidades de Intervenção sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

7.1. “Emídio Navarro” [UI.R1]

Identificação da área de intervenção

A unidade de intervenção “Emídio Navarro” [UI.R1] abrange uma área com cerca de 2,1ha, limitada a nascente pela Rua da Alegria e a poente pela Avenida Emídio Navarro, no troço compreendido entre o Parque Verde e o Largo da Portagem, em frente ao Parque Manuel Braga. Esta faixa de terreno, com uma localização privilegiada na frente de Rio da cidade de Coimbra, estabelece a ligação/ o remate entre a cota alta e a cota baixa da cidade, entre a Alta e a frente de Rio, tendo na sua frente o aprazível *plateau* de recreio e lazer sobre o rio que é o Parque Manuel Braga.

A área é composta por dois quarteirões; um quarteirão a norte, de maiores dimensões, e que apresenta um conjunto de edifícios com idêntica tipologia e uma cêrcea que varia entre os 2 e os 4 pisos, sendo rematado no seu gaveto sul|poente por um edifício de grande dimensão, mais recente e atingindo os 7 pisos na esquina, que alberga o Hotel Ibis e um centro de escritórios; o quarteirão de sul, de menores dimensões – sensivelmente metade do comprimento do quarteirão norte –, apresenta um conjunto de edifícios mais recentes e com um maior número de pisos, apresentando uma frente urbana de 7 pisos para a Avenida Emídio Navarro.



Figura 8 | “Emídio Navarro” – Algumas imagens da área de intervenção
Fonte: Parque EXPO, 2012



Figura 9 | “Emídio Navarro” – Limite sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012



Figura 10 | “Emídio Navarro” – Limite sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

Identificação dos prédios abrangidos

A Unidade de Intervenção “Emídio Navarro” abrange, aproximadamente, 24 edifícios, dos quais 17 encontram-se em bom estado de conservação. Dos restantes 7 edifícios, 3 encontram-se em razoável estado de conservação, 2 encontram-se em mau estado de conservação; 1 encontra-se em ruína e num deles encontram-se já em curso as obras de reabilitação.

Os edifícios existentes apresentam um *mix* funcional que torna difícil a eleição de um uso como dominante: a habitação está presente em 9 edifícios mas em 6 deles em articulação com o comércio; o comércio está igualmente presente em mais 7 edifícios – em 2 deles como uso exclusivo e nos outros 5 em articulação com o uso para serviços e/ ou equipamento; em 2 dos 5 edifícios que apresentam uma utilização exclusiva para serviços e/ ou equipamento encontram-se em funcionamento dois hotéis – Avenida e Ibis.

Dos 24 edifícios existentes, 10 possuem 2 pisos, 5 possuem 3 pisos e 4 possuem 4 pisos, surgindo como exceção volumétrica nesta frente urbana, mas apesar de tudo integrada e coerente, a existência de 4 edifícios com um máximo de 7 pisos.

Modalidade de execução

A Unidade de Intervenção “Emídio Navarro” foi delimitada de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção e da sua envolvente, a possibilitando uma justa repartição de benefícios e encargos pelos diversos proprietários abrangidos e, acima de tudo, garantindo a coerência na intervenção de reabilitação nesta frente urbana e a sua articulação com o centro histórico, e potenciando uma intervenção integrada nos vários imóveis envolvidos que permita a consolidação deste tecido urbano.

A concretização da Unidade de Intervenção “Emídio Navarro” deverá partir da iniciativa da entidade gestora para a sua promoção/ dinamização e, assentar, na sua totalidade ou em parte, numa parceria entre essa entidade 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 – na frente da Avenida Emídio Navarro –, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, no que diz respeito aos imóveis e à cedência para o domínio público

municipal de alguns dos logradouros existentes à cota baixa, ao longo da Rua da Alegria, bem como a construção de uma nova frente urbana a tardoz.

Programa de intervenção

A intervenção de reabilitação urbana na unidade de intervenção “Emídio Navarro” deverá enquadrar-se nas linhas gerais e objetivos da estratégia global de reabilitação e de requalificação da ARU da frente de Rio da cidade de Coimbra estabelecidos no seu PERU.

Objetivos

O programa de intervenção para esta unidade intervenção deverá ter presente os seguintes objetivos:

- Promover a reabilitação dos edifícios localizados na frente urbana poente do quarteirão norte da unidade de intervenção, ao longo da Avenida Emídio Navarro, ponderando, caso a caso, em face da tipologia e do desenho do edificado existente, a viabilidade do aumento do seu número de pisos;
- Promover, associada à reabilitação do edificado existente, a construção de uma frente urbana ao longo da cota baixa que acompanha a Rua da Alegria, para que o impasse aí existente deixe de transmitir o carácter de traseiras que hoje é dominante;
- Promover a viabilidade de uma solução que possibilite ligar, pedonalmente, o fim desse mesmo impasse com a Avenida Emídio Navarro;
- Promover a concretização de uma passagem, no prolongamento da escada que faz a ligação entre a Couraça de Lisboa e a Rua da Alegria, que permita a ligação pedonal entre a Rua da Alegria (cota alta) e a Avenida Emídio Navarro (cota baixa);
- Promover a construção de um edifício no gaveto formado pelas Rua de Olivença e Rua da Alegria, destinado a usos mistos e estacionamento;
- Promover o reperfilamento dos arruamentos existentes na área de intervenção, melhorando a qualidade do espaço público e as condições de circulação pedonal e disciplinado o estacionamento.

Conceito

O conceito para a intervenção de reabilitação urbana a realizar na unidade de intervenção “Emídio Navarro” deverá assentar na consolidação urbana dos quarteirões e arruamentos existentes, melhorando a qualidade do espaço público existente e criando alternativas à circulação pedonal que não se limitem ao acompanhamento dos arruamentos.

Ações

R|1.2.A – Parque edificado de Coimbra-Rio

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

R|1.2.B – Novas âncoras funcionais de Coimbra-Rio

Trata-se de proceder à reconversão de uso dos edifícios ocupados por serviços públicos existentes, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da zona Rio de Coimbra.

Nesta ação estão incluídos edifícios cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, 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:

- Construção de edifício no lote entre a Rua da Alegria e a Av. Emídio Navarro, frente às escadinhas da Couraça de Lisboa, que possibilite a criação de ligação pedonal em ponte às escadinhas da Couraça de Lisboa. Esta solução de atravessamento deve ser integrada no projeto de arquitetura e articulada com as funções do edifício.

R|2.4.C – Edifício da Alegria

Construção de edifício, em terreno do domínio privado municipal, que, para além dos usos de habitação e serviços, inclua um parque de estacionamento público, que terá como principal público-alvo a oferta de estacionamento aos residentes e utilizadores da Alta.

O parque de estacionamento deste edifício tem como objetivo fundamental aumentar a oferta de estacionamento em resposta às limitações de lugares de estacionamento no interior da área de intervenção, devendo ter tarifas adequadas às necessidades dos residentes e, supletivamente, dos trabalhadores e estudantes.

A taxa de ocupação do parque de estacionamento poderá ser maximizada através da complementaridade entre estes dois segmentos (residente - horário noturno e fins-de-semana: trabalhadores - horário diurno). Este parque complementa a oferta existente a norte, no parque de estacionamento do Mercado D. Pedro V.

R|6.2.C – Hotéis na frente de Rio

Melhoria dos equipamentos hoteleiros existentes – Hotel Íbis, Hotel Mondego, Hotel Oslo e Hotel Bragança, integrando a estratégia de melhoria da oferta hoteleira de qualidade.

As intervenções serão executadas conforme o estado de conservação dos edifícios e tendo em vista a sua modernização e aumento da qualidade da oferta.

A reabilitação e valorização deste parque edificado serão executadas em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 3 níveis de intervenção:

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional;
- 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.

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 R | 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 R|1.2.B - Novas âncoras funcionais da frente de Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a adaptação dos edifícios existentes às novas funcionalidades, nomeadamente, a reorganização interior dos edifícios para responder aos novos programas funcionais, alterações estruturais, trabalhos nas fachadas e nas coberturas e nova construção.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 350/m ²
Intervenção média	€ 600/m ²
Intervenção profunda	€ 800/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|2.4.C - Edifício da Alegria

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a construção de edifício, em terreno do domínio privado municipal, que, para além dos usos de habitação e serviços, inclua um parque de estacionamento público.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Construção nova	€800/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|6.2 C - Hotéis na frente de Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a reabilitação e valorização deste parque edificado, que será executado em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 2 níveis de intervenção:

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

Fonte: Parque EXPO, 2012

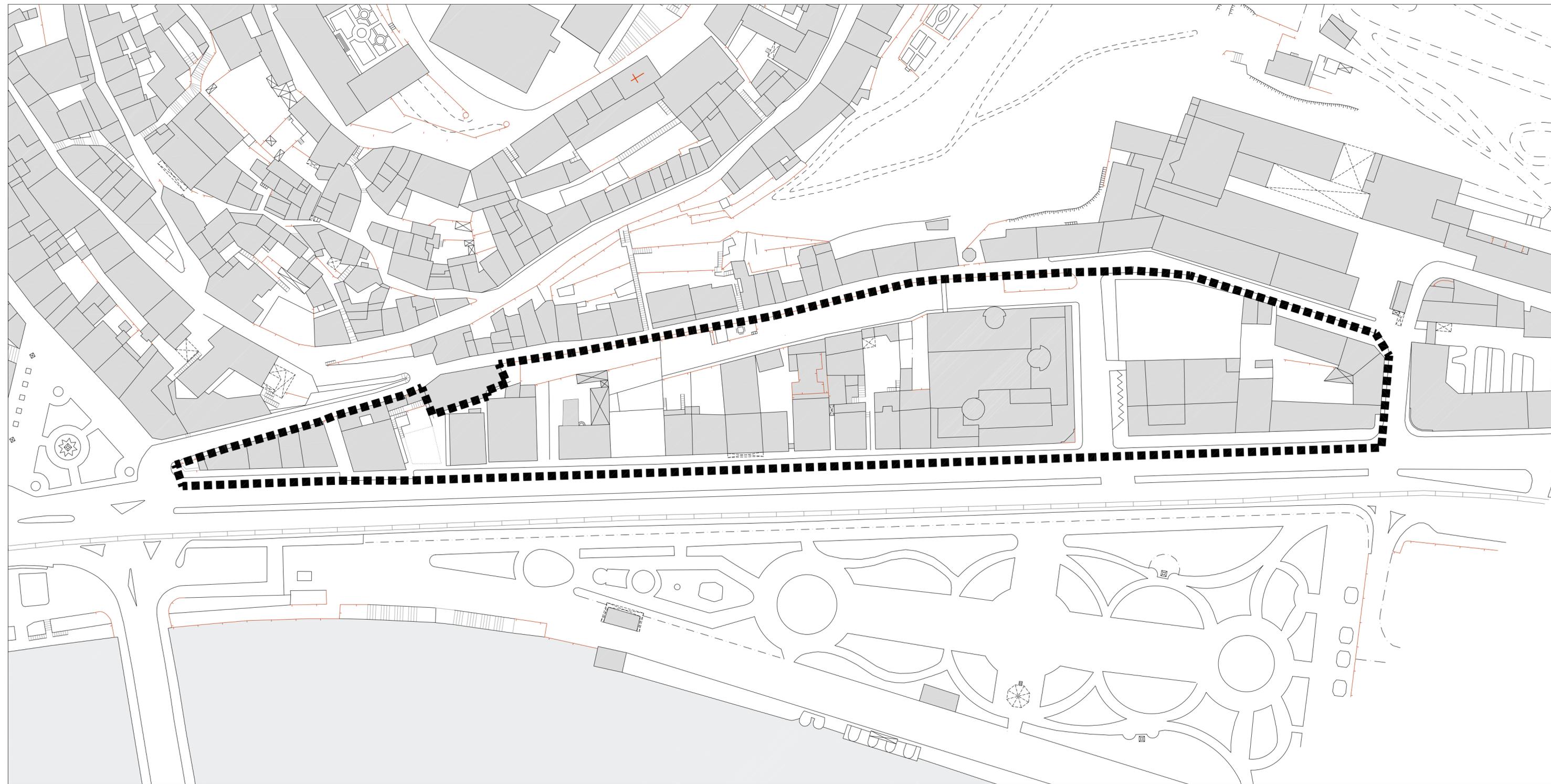
Programa operacional

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

Planeamento operacional

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.2. Coimbra com +vida															
R 1.2.A – Parque edificado da frente de Rio															
R 1.2.B – Novas âncoras funcionais da frente de Rio															
2.4. +mobilidade															
R 2.4.C – Edifício da Alegria															
6.2. +hotéis															
R 6.2.C – Hotéis na frente de Rio															

Fonte: Parque EXPO, 2012



LEGENDA:

■ ■ ■ Unidade de intervenção

Coimbra.
Área de
Reabilitação
Urbana **rio**

PARQUExPO

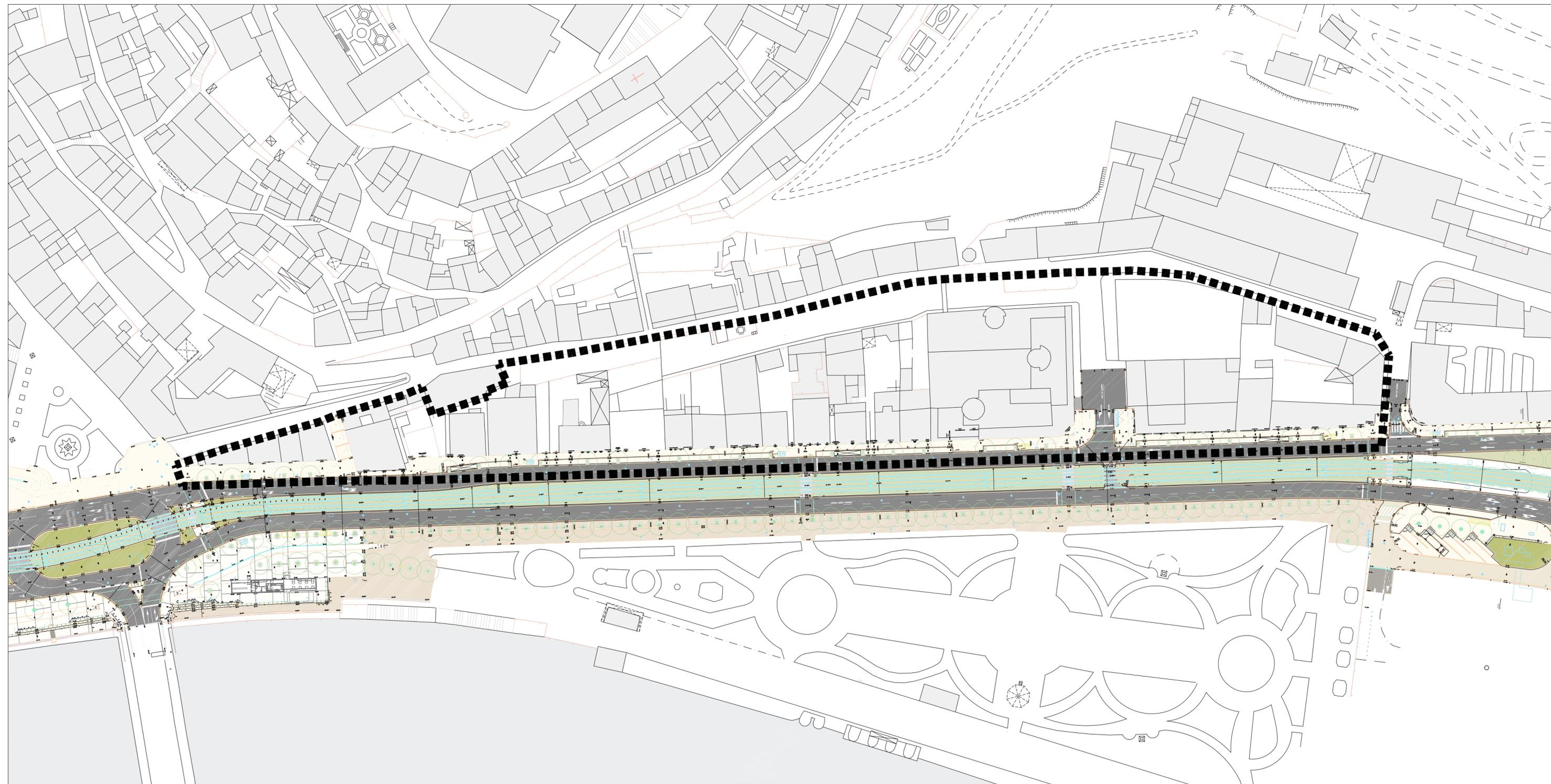
Unidade de Intervenção "Emídio Navarro" [UI.R1]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1 000

Existente



LEGENDA:

■ ■ ■ Unidade de intervenção

Coimbra.
Área de Reabilitação
Unidade **110**

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Emídio Navarro" [UI.R1]

novembro 2010

METRO MONDEGO

1:1 000

Projeto de Execução



LEGENDA:

■ ■ ■ Unidade de intervenção

Coimbra.
Área de Reabilitação Urbana **rio**

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Emídio Navarro"

[UI.R1]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1 000

Proposto



Coimbra . rio

Área de Reabilitação Urbana

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Emídio Navarro" [UI.R1]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

sem escala

Visualização 3D

7.2. “Coimbra A” [UI.R2]

Identificação da área de intervenção

A unidade de intervenção “Coimbra A” [UI.R2] abrange uma área com cerca de 3,6ha, é limitada a norte pela Rua dos Oleiros, a sul e a nascente pela Avenida Fernão de Magalhães, abrangendo o Largo das Ameias, e a poente pela Avenida Cidade de Aeminium, e localiza-se ao longo da frente de Rio da Cidade de Coimbra.

Considerando a volumetria e a implantação das construções nela existentes, poder-se-ia dizer que esta unidade de intervenção é constituída por quatro quarteirões; contudo, em face da ausência de arruamentos públicos e da forte presença que as linhas férreas têm nesta área, apenas é possível identificar um quarteirão perfeitamente regular e autonomizado do restante contexto.

Dos vários edifícios existentes nesta unidade de intervenção são de destacar, pelas suas características arquitetónicas e pelos usos que albergam ou albergaram a Estação Nova, o edifício do antigo Grémio da Lavoura e a antiga Escola Primária onde hoje funciona a Junta de Freguesia de São Bartolomeu.



Figura 11 | “Coimbra A” – Algumas imagens da área de intervenção
Fonte: Parque EXPO, 2012



Figura 12 | "Coimbra A" – Limite sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012

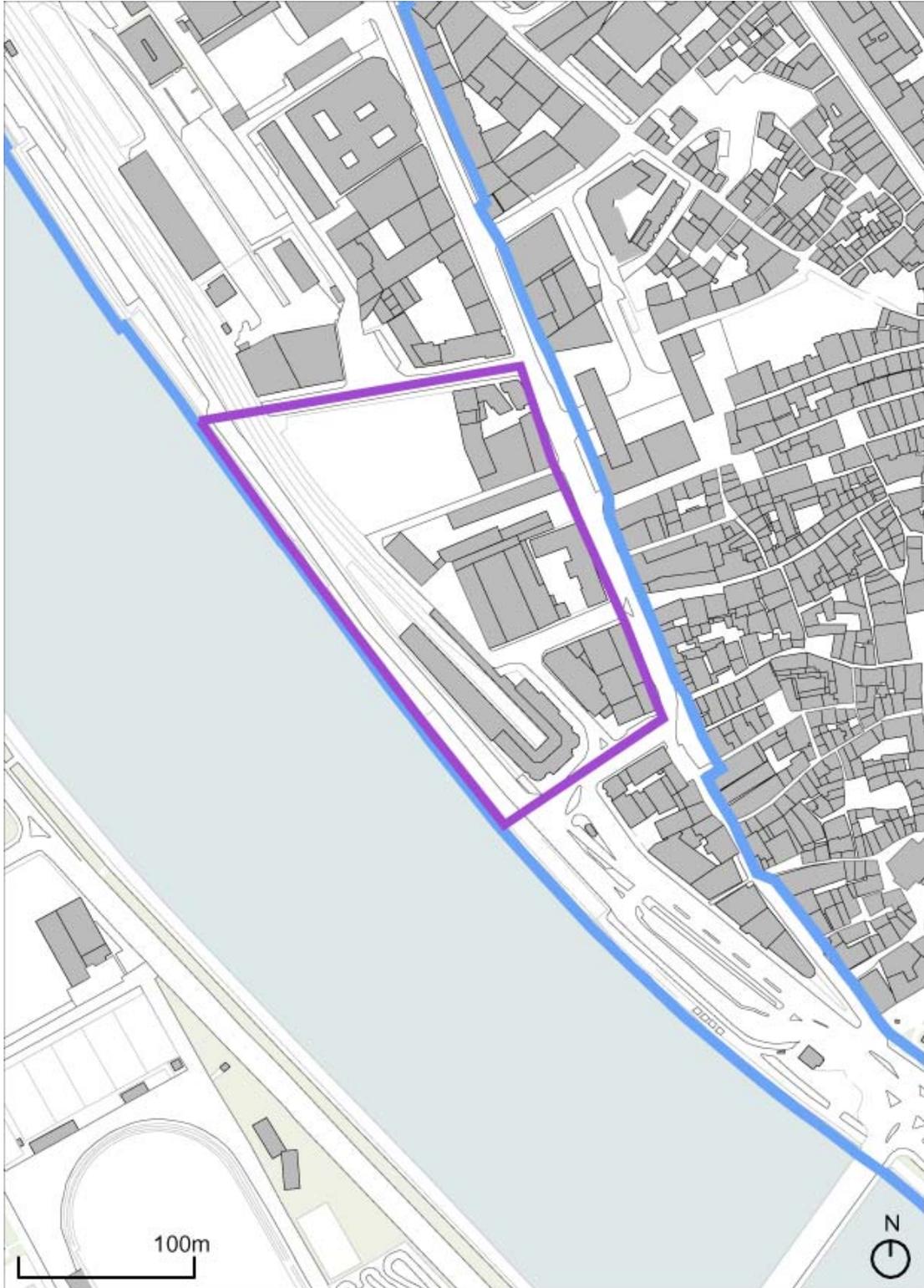


Figura 13 | "Coimbra A" – Limite sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

Identificação dos prédios abrangidos

A Unidade de Intervenção “Coimbra A” abrange, aproximadamente, 15 edifícios e mais um conjunto de construções menos qualificadas dispersas por alguns dos logradouros, dos quais 1 se encontra em bom estado de conservação. Dos restantes 14 edifícios, 5 encontram-se em razoável estado de conservação e 9 encontram-se em mau estado de conservação. As construções existentes no interior dos logradouros encontram-se, na sua quase totalidade, em mau estado de conservação. Existe igualmente uma área onde anteriormente já estiveram implantadas algumas construções mas que hoje se encontra já limpa e a aguardar um desenvolvimento futuro, sendo igualmente de referir que esta unidade de intervenção é atravessada pelas linhas férreas que partem da chamada Estação Nova.

Os usos dominantes nos edifícios existentes na Unidade de Intervenção são equipamento – 4 edifícios – e comércio e serviços – 5 edifícios –; o uso comércio está igualmente presente no rés-do-chão dos 4 edifícios que apresentam nos pisos superiores a função residencial, a qual é, assim, residual nesta Unidade de Intervenção. A área apresenta ainda 2 edifícios que se encontram atualmente devolutos.

Dos edifícios existentes nesta Unidade de Intervenção importará destacar 3 que pelas suas características arquitetónicas se podem considerar como edifícios notáveis e relevantes do ponto de vista patrimonial – a Estação Nova, o edifício do antigo Grémio da Lavoura e a antiga Escola Primária, hoje Junta de Freguesia.

Modalidade de execução

A Unidade de Intervenção “Coimbra A” foi delimitada de forma a conseguir assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção e da sua envolvente, tendo por objetivo possibilitar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos diversos proprietários abrangidos e a garantir a coerência e a qualidade urbana da intervenção, potenciando uma intervenção integrada e integradora, envolvendo num processo conjunto os vários cadastros abrangidos, que permita uma abertura desta área ao rio, através da criação de espaços de recreio e lazer em articulação direta com a margem do Mondego.

A concretização da Unidade de Intervenção “Coimbra A” deverá contar com uma participação ativa da entidade gestora na criação das condições necessárias ao envolvimento na operação das várias entidades privadas presentes na área de intervenção.

A modalidade de execução a adotar deverá possibilitar 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 a iniciativa de promoção de uma operação imobiliária 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.

Programa de intervenção

A intervenção de reabilitação urbana na unidade de intervenção “Coimbra A” deverá enquadrar-se nas linhas gerais e objetivos da estratégia global de reabilitação e de requalificação da ARU da frente de Rio da cidade de Coimbra estabelecidos no seu PERU.

Objetivos

O programa de intervenção para esta unidade intervenção deverá ter presente os seguintes objetivos:

- Promover a desativação e remoção da linha ferroviária que estabelece a ligação entre a Estação Nova e Coimbra B;
- Promover a conversão do edifício da Estação Nova e do seu espaço envolvente num equipamento de oferta recreativa e cultural, onde possa ser instalado um centro de acolhimento ao visitante de Coimbra, com posto de turismo, e um polo de recreio e lazer para a população residente na Baixa e na frente de Rio;
- Promover a concretização urbana do troço poente da chamada Rua Central de Coimbra;
- Promover a reabilitação e o uso público do edifício do antigo Grémio da Lavoura;
- Promover a construção e entrada em funcionamento da Central logística da Baixa Comercial;
- Promover a reabilitação e consolidação urbana do quarteirão definido pela Avenida Fernão de Magalhães e a pela Rua António Granjo;
- Promover a construção da nova travessia pedonal do Rio Mondego.

Conceito

Criar na área desta unidade de intervenção o mais amplo espaço público de contacto entre a Baixinha da cidade de Coimbra e o Rio Mondego, associado à supressão da linha de comboio, à atribuição de um uso público turístico à Estação Nova e público cultural ao antigo Grémio da Lavoura, à abertura e consolidação urbana do corredor público do prolongamento da Rua Central de Coimbra e à construção de uma nova travessia pedonal que faça neste ponto a ligação com a margem esquerda do Rio Mondego.

Ações

B| 1.1.A – Central logística da Baixa Comercial

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 CO₂.

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.

R|1.2.A – Parque edificado de Coimbra-Rio

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

R|1.2.B – Novas âncoras funcionais de Coimbra-Rio

Trata-se de proceder à reconversão de uso dos edifícios ocupados por serviços públicos existentes, de forma a contribuírem para a dinamização e atratividade económicas da zona Rio de Coimbra.

Nesta ação estão incluídos edifícios cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, 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:

- Antigo edifício do Grémio da Lavoura sem ocupação (a norte da Estação Coimbra A) – dotar este edifício com uso coletivo, preferencialmente de índole cultural, que permita a integração da área no circuito turístico da cidade;
- Edifício da Junta de Freguesia (em funcionamento), penúltimo quarteirão poente da Av. Fernão Magalhães. Manter as características funcionais do edifício e fomentar a sua dinamização recreativa e cultural.

R|2.1.A – Rua Central de Coimbra – troço poente

Abertura de uma nova artéria integrada no eixo central da cidade, ligando (prolongando) a Av. Central de Coimbra até à Av. Cidade de Aeminium, através do espaço canal produzido no âmbito das obras para instalação da linha de metropolitano, e estabelecendo uma ligação direta entre a zona da Câmara Municipal e a Av. Fernão de Magalhães.

A construção desta nova via, ocupando um “vazio urbano” criado pelo espaço canal do metropolitano, implica a demolição total ou parcial de uma banda, de antigos armazéns e indústrias na Avenida Fernão de Magalhães.

Três 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 implantação da infraestrutura destinada ao metropolitano;
- O acréscimo das soluções viárias na Baixa e da acessibilidade da área oriental da cidade ao rio.

R|2.3.A – Nova travessia pedonal do Rio Mondego

Construção de uma nova travessia pedonal do Mondego, no prolongamento do eixo central de Coimbra, ligando a nova estação de metro Aeminium/ Loja do Cidadão e a Avenida de Conimbriga na margem esquerda do rio, nas proximidades da Escola Básica Poeta Manuel da Silva Gaio.

Para além do acréscimo da acessibilidade criada à rede de metropolitano, esta nova travessia incrementa a conexão entre as margens do Mondego e possibilita também uma ainda maior centralidade ao novo equipamento da cidade Coimbra A, com evidentes vantagens do ponto de vista das alternativas de percursos turísticos.

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-Rio processa-se a ligação das linhas, na estação de Aeminium/ Loja do Cidadão, e englobará ainda as estações de Arnado e Portagem.

R|3.1.A – Alameda do Rio

Esta ação visa a criação de uma sequência áreas pedonais, no troço entre o Arnado e a Estação Coimbra A, numa faixa de cerca de 40m de largura junto ao rio, francamente arborizada, com amplos passeios e áreas ajardinadas, áreas de estadia formal (bancos, conjuntos de mesas e cadeiras, etc.), quiosques com esplanada, zonas de recreio infantil e sanitários públicos. O projeto implica ainda a pavimentação, drenagem, plantações e respetivo sistema de rega, iluminação pública e sinalética. A área deverá integrar parte do troço urbano da ciclovia do Mondego e um percurso de manutenção em continuidade com o já existente na Mata do Choupal. Este projeto implica, naturalmente, a retirada da linha de comboio e será compatível com a implantação do Metro Mondego.

O caráter destes jardins enquadra-se numa estratégia que estabeleça a continuidade ente a estrutura naturalizada da Mata do Choupal e o desenho formal do Jardim Manuel Braga e deve ser concretizada através do lançamento de um concurso público para o projeto.

Esta ação visa ainda a consolidação do muro da orla ribeirinha em toda a extensão da área sujeita a intervenção.

R|6.2.C – Hotéis na frente de Rio

Melhoria dos equipamentos hoteleiros existentes – Hotel Íbis, Hotel Mondego, Hotel Oslo e Hotel Bragança, integrando a estratégia de melhoria da oferta hoteleira de qualidade.

As intervenções serão executadas conforme o estado de conservação dos edifícios e tendo em vista a sua modernização e aumento da qualidade da oferta.

A reabilitação e valorização deste parque edificado serão executadas em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 3 níveis de intervenção:

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional;
- 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.

R|6.4.A – Coimbra A [Coimbra Acolhe]

Conversão do edifício e espaço envolvente como grande equipamento de oferta recreativa e cultural, tendo em vista a consolidação da oferta turística e de lazer em conformidade com a reabilitação do Centro Histórico, da Baixa e da zona Rio.

Instalação de um centro de acolhimento ao visitante de Coimbra, de um centro de recreio e lazer para a população local e do posto de turismo.

O espaço do visitante centralizará toda a informação turística e cultural e integrará espaços comerciais e de serviços (v.g. bilhetes para transportes e espetáculos, *rent-a-car*, *rent-a-bike*) de interesse turístico e atendimento policial de vocação turística.

A área de lazer integra espaços comerciais, equipamento de bares e restauração (v.g. esplanadas sobre o Mondego). Contempla igualmente diversas ofertas de equipamento para a prática de desportos urbanos de ar livre (v.g. bicicleta, skate, patins).

Na reconversão deste edifício deverá ser mantida a memória do edifício anterior, enquanto estação ferroviária, e deverá albergar um núcleo museológico associado à temática dos transportes.

Qualificação do espaço público envolvente e sua articulação com os jardins do Mondego e ponte pedonal do eixo central, no sentido da sua valorização patrimonial e paisagística, com predomínio do uso pedonal e ciclável.

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:

B|1.1.A – Central logística da Baixa Comercial

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a construção da central logística.

**VALOR DE
REFERÊNCIA POR
ABC
(IVA INCLUÍDO)**

Construção nova	€600/m ²
-----------------	---------------------

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|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 R|1.2.B - Novas âncoras funcionais da frente de Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a adaptação dos edifícios existentes às novas funcionalidades, nomeadamente, a reorganização interior dos edifícios para responder aos novos programas funcionais, alterações estruturais, trabalhos nas fachadas e nas coberturas e nova construção.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção ligeira	€ 350/m ²
Intervenção média	€ 600/m ²
Intervenção profunda	€ 800/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|2.1.A - Rua Central de Coimbra – troço poente:

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a abertura do troço poente da Rua Central de Coimbra.

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

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|2.3.A - Nova travessia pedonal do Rio Mondego

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a construção de uma nova travessia pedonal do Mondego, no prolongamento do eixo central de Coimbra, ligando a nova estação de metro Aeminium/ Loja do Cidadão e a Avenida de Conimbriga na margem esquerda do rio, nas proximidades da Escola Básica Poeta Manuel da Silva Gaio.

VALOR DE REFERÊNCIA
POR ABC
(IVA INCLUÍDO)

Construção nova	€ 2.500/m ²
-----------------	------------------------

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|3.1.A - Alameda do Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a criação de uma sequência de áreas pedonais, no troço entre o Arnado e a Estação Coimbra A, numa faixa de cerca de 40m de largura junto ao rio e a consolidação do muro na orla ribeirinha.

VALOR DE
REFERÊNCIA
(IVA INCLUÍDO)

Intervenção profunda no espaço público	€ 250/m ²
Consolidação de muro na orla ribeirinha	€ 2.500/m

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|6.2 C - Hotéis na frente de Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a reabilitação e valorização deste parque edificado, que será executado em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 2 níveis de intervenção:

VALOR DE
REFERÊNCIA POR ABC
(IVA INCLUÍDO)

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	
Intervenção ligeira	€ 250/m ²
Intervenção média	€ 500/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|6.4.A - Coimbra A [Coimbra Acolhe]

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a conversão do edifício e espaço envolvente como grande equipamento de oferta recreativa e cultural.

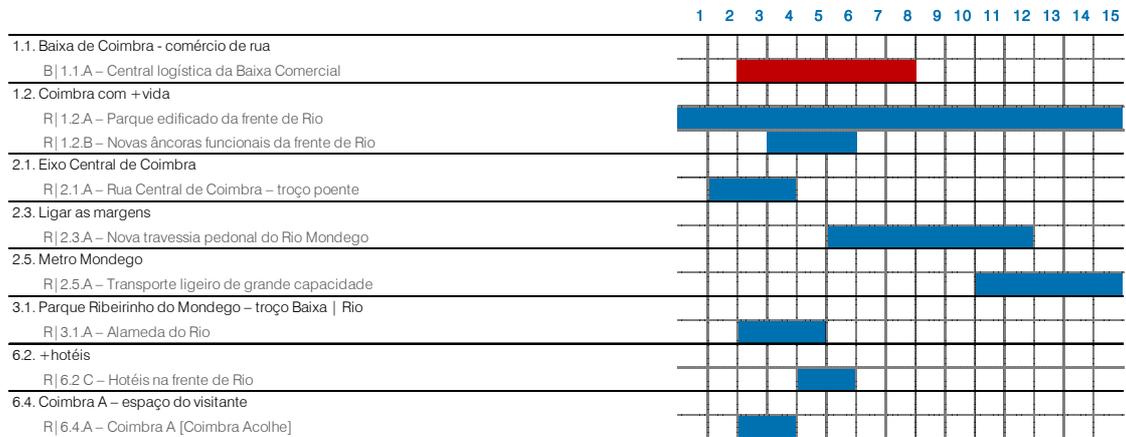
NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média na área coberta	€ 250/m ²
Intervenção média na área descoberta	€ 500/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

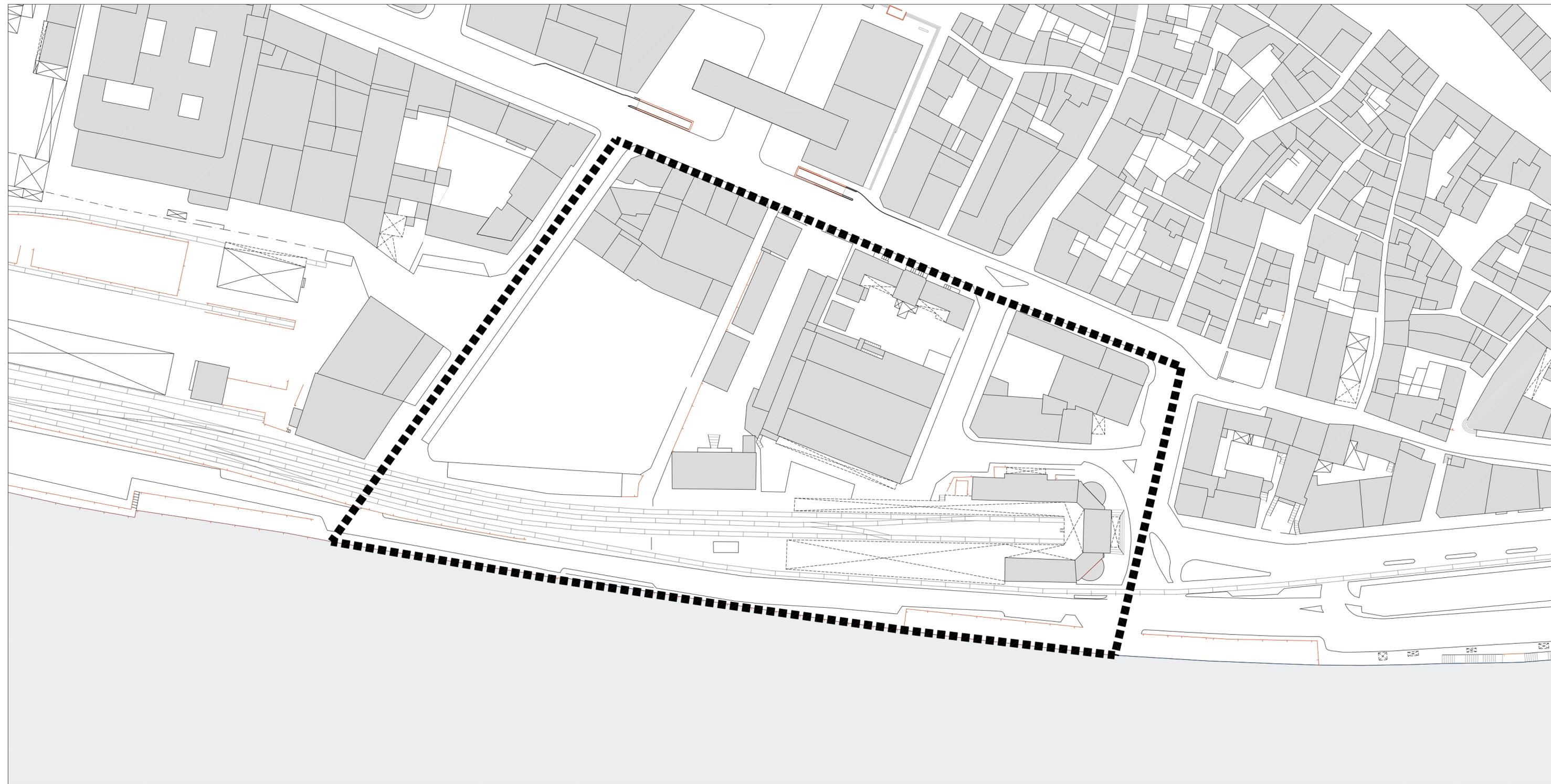
Programa operacional

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.
Área de
Reabilitação
Urbana **rio**

PARQUExPO

Unidade de Intervenção "Coimbra A"

[UI.R2]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1 000

Existente



LEGENDA:

■ ■ ■ Unidade de intervenção

Coimbra
Área de
Reabilitação
Urbana **110**

PARQU XPO

Unidade de Intervenção "Coimbra A"

[UI.R2]

outubro 2009 | novembro 2010

METRO MONDEGO

1:1 000

Projeto de Execução



Coimbra.

Área de
Reabilitação
Urbana

rio

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Coimbra A"

[UI.R2]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

sem escala

Visualização 3D

7.3. “Viver o Rio” [UI.R3]

Identificação da área de intervenção

A unidade de intervenção “Viver o Rio” [UI.R3] abrange uma área com cerca de 7,5ha, é limitada a norte pelos cadastros existentes a norte da Rua do Arnado e que permitem a sua ligação à Rua Abel Dias Urbano, a sul pela Rua dos Oleiros, a nascente pela Avenida Fernão de Magalhães e a poente pela Avenida Cidade de Aeminium, e localiza-se ao longo da frente de Rio da Cidade de Coimbra.

Dos vários edifícios existentes nesta unidade de intervenção são de destacar, pelas suas características arquitetónicas e pelo potencial que apresentam para albergar novos usos o edifício da antiga Fábrica Ideal, o edifício da Auto Industrial e o edifício da tipografia.



Figura 14 | “Viver o-Rio” – Algumas imagens da área de intervenção

Fonte: Parque EXPO, 2012

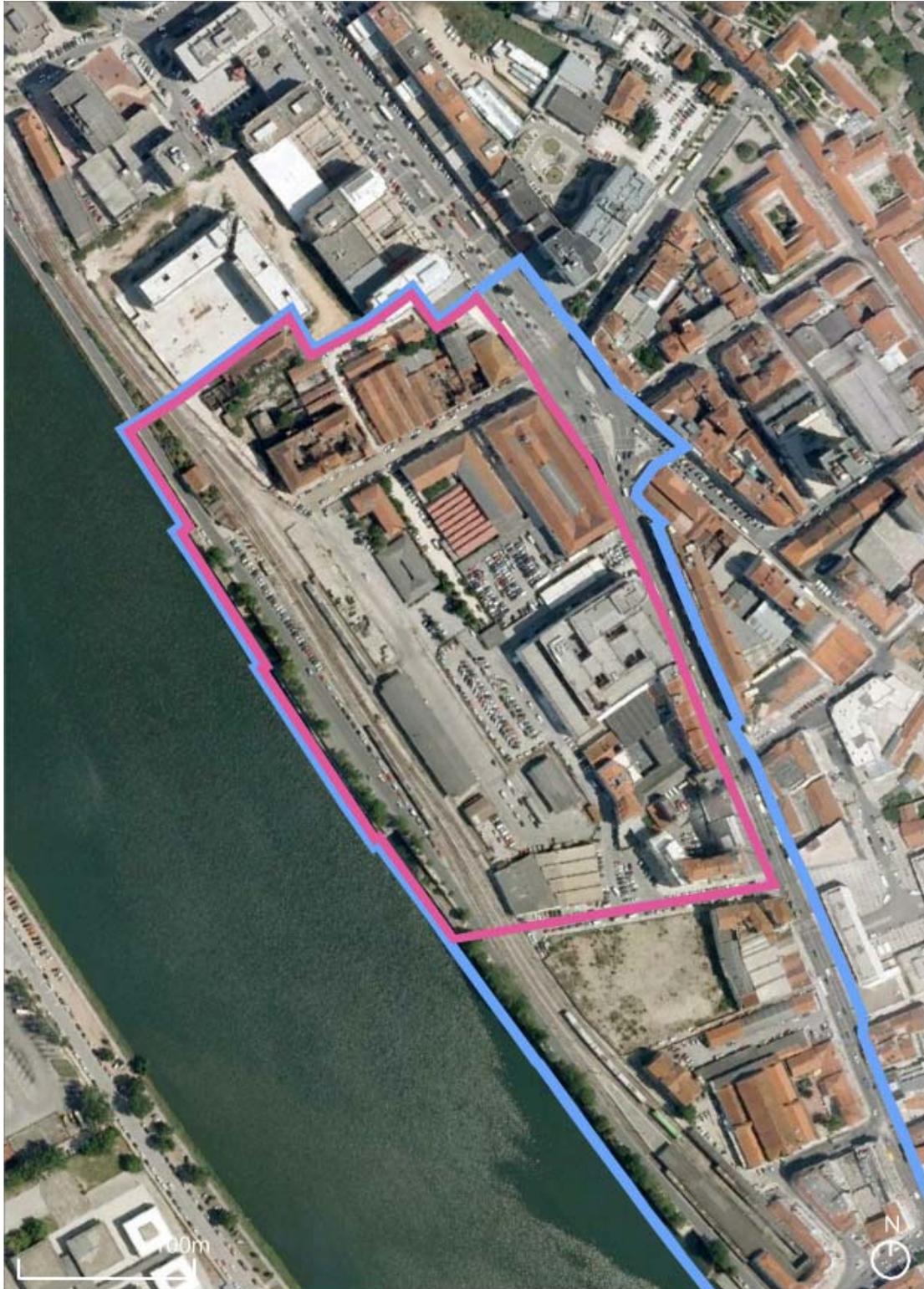


Figura 15 | "Viver o Rio" – Limite sobre ortofotomapa
Fonte: Parque EXPO, 2012



Figura 16 | "Viver o Rio" – Limite sobre cartografia
Fonte: Parque EXPO, 2012

Identificação dos prédios abrangidos

A Unidade de Intervenção “Viver o Rio” abrange, aproximadamente, 30 edifícios e mais um conjunto de construções menos qualificadas dispersas pela área do domínio público ferroviário e por alguns dos logradouros. Dos 30 edifícios, 2 encontram-se em bom estado de conservação, 10 encontram-se em razoável estado de conservação, 13 encontram-se em mau estado de conservação, 3 encontram-se em ruína e em 2 deles encontram-se já em curso obras de construção. As construções existentes no interior dos logradouros encontram-se em razoável ou mau estado de conservação. Existe igualmente um conjunto de construções precárias na área do domínio público ferroviário, com funções relacionadas com o apoio à atividade ferroviária; havendo também a registar a presença das linhas férreas que partem da Estação Nova e das que servem estes armazéns de apoio.

Os usos dominantes nos edifícios existentes nesta Unidade de Intervenção são, claramente, comércio e serviços – com um total de 6 edifícios, de dimensão considerável –, serviços – com 2 edifícios – e indústria – com um total de 7 edifícios –; aos quais haverá a acrescentar 3 edifícios que já terão albergado usos industriais mas que atualmente se encontram devolutos. O uso habitação, embora esteja presente em 9 edifícios – todos eles com comércio ao nível do rés-do-chão –, acaba por ter, em face da dimensão dos edifícios envolvidos quando comparada com a dos restantes edifícios, uma presença minoritária na área da Unidade de Intervenção.

Dos edifícios existentes nesta Unidade de Intervenção importará salientar, pelas suas características arquitetónicas, o edifício da antiga fábrica Ideal, o qual se pode considerar como notável e relevante do ponto de vista patrimonial.

Modalidade de execução

A Unidade de Intervenção “Viver o Rio” foi delimitada de forma a conseguir assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção e da sua envolvente, tendo por objetivo possibilitar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos diversos proprietários abrangidos e a garantir a coerência e a qualidade urbana da intervenção, potenciando uma intervenção integrada e integradora, envolvendo num processo conjunto os vários cadastros abrangidos, que permita uma abertura desta área ao rio, através da criação de espaços de recreio e lazer em articulação direta com a margem do Mondego.

A concretização da Unidade de Intervenção “Coimbra A” deverá contar com uma participação ativa da entidade gestora na criação e promoção da marca “Arnado Criativo”, bem como na criação das condições necessárias ao desenvolvimento da operação, estimulando o envolvimento das várias entidades privadas presentes na área de intervenção.

A modalidade de execução a adotar deverá possibilitar 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 a iniciativa de promoção de uma operação imobiliária 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.

Programa de intervenção

A intervenção de reabilitação urbana na unidade de intervenção “Viver o Rio” deverá enquadrar-se nas linhas gerais e objetivos da estratégia global de reabilitação e de requalificação da ARU da frente de Rio da cidade de Coimbra estabelecidos no seu PERU.

Objetivos

O programa de intervenção para esta unidade intervenção deverá ter presente os seguintes objetivos:

- Promover a desativação e remoção da linha ferroviária que estabelece a ligação entre a Estação Nova e Coimbra B, bem como das áreas de armazenagem que lhe são adjacentes;
- Promover a Implantação de uma nova urbanização na frente ribeirinha, acolhendo os usos de habitação, comércio, equipamentos e serviços;
- Promover a marca Arnado Criativo e a revitalização e regeneração do edificado industrial desativado com vista à instalação de atividades que integrem as indústrias criativas e respetivas estruturas de apoio;

- Promover a criação de uma sequência áreas pedonais, na frente ribeirinha desta unidade de intervenção, numa faixa de cerca de 40m de largura junto ao rio, francamente arborizada, com amplos passeios e áreas ajardinadas devidamente equipadas;
- Promover a instalação de uma unidade hoteleira no edifício da Fábrica Ideal;
- Promover a consolidação urbana do gaveto entre a Avenida Fernão de Magalhães e a Rua do Arnado, bem com a ligação viária e pedonal entre a Rua do Arnado e a Rua Abel Dias Urbano.

Conceito

Criar na área desta unidade de intervenção um importante polo de atividades criativas, a partir do aproveitamento e dinamização das instalações de algumas das indústrias que antigamente aqui funcionaram e que hoje se encontram desativadas, bem como uma zona residencial de excelência, tirando partido dos terrenos disponíveis na frente do Rio Mondego após a supressão da ligação ferroviária atualmente existente.

Ações

R|1.2.A – Parque edificado da frente de Rio

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

R|1.3.A – Viver o Rio [nova urbanização na frente ribeirinha]

Implantação de nova urbanização, nos lotes que definem a frente ribeirinha, entre a Rua dos Oleiros e a Rua do Arnado. A nova urbanização terá um carácter de multiusos com oferta de habitação, comércio, equipamentos e serviços. Abarca a criação de espaços verdes de uso público no interior e a criação de novos eixos viários e pedonais para a ligação e articulação da frente rio com a Av. Fernão Magalhães. A proposta deverá acautelar a salvaguarda e valorização do sistema de vistas que define a relação cénica da urbanização com o rio, a margem esquerda e o Centro Histórico. A área bruta de construção será determinada em função da operação urbanística desenvolvida para esta área e deverá ter em conta a negociação com os proprietários das parcelas que a integram e o desenvolvimento da ação R|6.4.A – Coimbra A (Coimbra Acolhe).

R|1.4.A – Marca Arnado Criativo

Criação da marca “Arnado Criativo” cujo projeto visa estimular e dinamizar a criação de empresas, criativas e inovadoras, nos domínios científicos, técnicos e artísticos, com capacidades empreendedoras. Estas organizações podem constituir empresas residentes ou aceder a estruturas de apoio de modo pontual ou esporádico.

Pretende-se promover uma área criativa ocupada por empresas e profissionais da indústria que tenham origem na criatividade e fomentem o emprego e riqueza. Neste contexto integra-se um alargado leque de atividades, tais como: núcleos de investigação científica nos domínios do saber, saúde e novas tecnologias, e de desenvolvimento de novos produtos, e ainda a publicidade, arquitetura, artes visuais e antiguidades, artesanato e joalheria, design e design de moda, cinema, vídeo e audiovisual, software educacional e de entretenimento, música, artes performativas, edição, software e serviços de informática, televisão e rádio.

Esta ação poderá ser inserida no programa ‘Europa Criativa’ que comportará no período 2014-2020 um orçamento de 1,8 mil milhões de euros, pretendendo o reforço de cooperação política e fomento de abordagens inovadoras para a constituição de audiências e novos modelos comerciais.

R|1.4.B – Polo Arnado Criativo

Revitalização e regeneração do edificado com vista à instalação das diversas atividades que integram as indústrias criativas e respetivas estruturas de apoio. Qualificação e dinamização do espaço público com vista ao ordenamento do trânsito viário e áreas de estacionamento automóvel e a possível instalação de esplanadas, feiras e mercados ocasionais. Esta ação visa rentabilizar as áreas vagas no quarteirão onde estão localizadas a Auto Industrial e a tipografia, fazendo benfeitorias ligeiras nos espaços livres, de modo a acolher as novas atividades, e dinamizar com os restantes proprietários a construção nova, ou intervenção profunda, necessárias para a expansão da oferta quando o projeto estiver em velocidade de cruzeiro.

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-Rio processa-se a ligação das linhas, na estação de Aeminium/ Loja do Cidadão, e englobará ainda as estações de Arnado e Portagem.

R|3.1.A – Alameda do Rio

Esta ação visa a criação de uma sequência áreas pedonais, no troço entre o Arnado e a Estação Coimbra A, numa faixa de cerca de 40m de largura junto ao rio, francamente arborizada, com amplos passeios e áreas ajardinadas, áreas de estadia formal (bancos, conjuntos de mesas e cadeiras, etc.), quiosques com esplanada, zonas de recreio infantil e sanitários públicos. O projeto implica ainda a pavimentação, drenagem, plantações e respetivo sistema de rega, iluminação pública e sinalética. A área deverá integrar parte do troço urbano da ciclovia do Mondego e um percurso de manutenção em continuidade com o já existente na Mata do Choupal. Este projeto implica, naturalmente, a retirada da linha de comboio e será compatível com a implantação do Metro Mondego.

O caráter destes jardins enquadra-se numa estratégia que estabeleça a continuidade ente a estrutura naturalizada da Mata do Choupal e o desenho formal do Jardim Manuel Braga e deve ser concretizada através do lançamento de um concurso público para o projeto.

Esta ação visa ainda a consolidação do muro da orla ribeirinha em toda a extensão da área sujeita a intervenção.

R|4.5.C – Rua do Arnado

O percurso constituído pelas Ruas Ferreira Borges, Visconde da Luz e da Sofia constitui o principal eixo comercial da cidade e um dos mais importantes cartões-de-visita de Coimbra em termos turísticos e comerciais.

A reabilitação do edificado, a valorização do espaço público e a modernização comercial deste percurso constituem 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.

Neste contexto de preparação de um percurso pedonal das duas margens, a Rua do Arnado estabelecerá a ligação ao rio nesta área, oferecendo condições de vantagem mútua com o desenvolvimento do projeto “Arnado Criativo” (c.f. ações R|1.4.A e R|1.4.B).

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 boas condições para a circulação pedonal em toda a sua extensão.

R|6.2.B – Fábrica Ideal

Instalação duma unidade hoteleira no edifício da Fábrica Ideal, na zona do Arnado, a norte da estação Coimbra A.

O edifício encontra-se desocupado e apresenta características arquitetónicas excecionais e uma localização privilegiada relativamente à praça e a todo o Centro Histórico. Pretende-se, assim, tirar partido da qualidade arquitetónica do edifício e da sua localização estratégica na cidade, preservando o seu valor patrimonial e garantindo que a sua ampliação seja integrada neste conjunto.

De acordo com a viabilidade recentemente aprovada pela CMC, ficará ainda a cargo da entidade promotora a construção do prolongamento da Rua Padre Estevão Cabral, que fará a ligação com a Rua do Arnado.

R|6.2.C – Hotéis na frente de Rio

Melhoria dos equipamentos hoteleiros existentes – Hotel Íbis, Hotel Mondego, Hotel Oslo e Hotel Bragança, integrando a estratégia de melhoria da oferta hoteleira de qualidade.

As intervenções serão executadas conforme o estado de conservação dos edifícios e tendo em vista a sua modernização e aumento da qualidade da oferta.

A reabilitação e valorização deste parque edificado serão executadas em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados 3 níveis de intervenção:

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional;
- 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.

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:

Parque edificado da Baixa: Ação R|1.2.A

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 R | 1.3.A - Viver o Rio [nova urbanização na frente ribeirinha]

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a Implantação de nova urbanização nos lotes que definem a frente ribeirinha, entre a Rua das Padeiras e a Rua do Arnado.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Construção nova	€ 800/m ²
Construção de áreas exteriores	€ 100/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R | 1.4.A - Marca Arnado Criativo

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a criação da marca “Arnado Criativo”.

	VALOR DE REFERÊNCIA (IVA INCLUÍDO)
Valor global	€ 50.000

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R | 1.4.B - Polo Arnado Criativo

A intervenção inclui os trabalhos necessários para revitalização e regeneração do edificado com vista à instalação das diversas atividades que integram as indústrias criativas.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Construção nova	€ 400/m ²
Intervenção ligeira no edificado	€ 100/m ²
Intervenção ligeira em espaço semi-público	€ 50/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|3.1.A - Alameda do Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a criação de uma sequência de áreas pedonais, no troço entre o Arnado e a Estação Coimbra A, numa faixa de cerca de 40m de largura junto ao rio e a consolidação do muro na orla ribeirinha.

	VALOR DE REFERÊNCIA (IVA INCLUÍDO)
Intervenção profunda no espaço público	€ 250/m ²
Consolidação de muro na orla ribeirinha	€ 2.500/m

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|4.5.C - Rua do Arnado

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a criação de uma imagem conjunta para o percurso, em termos de materiais, mobiliário urbano e sinalização turística e comercial, e boas condições para a circulação pedonal em toda a sua extensão.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média em espaço público	€ 150/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|6.2 B - Fábrica Ideal

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a instalação duma unidade hoteleira no edifício da Fábrica Ideal, na zona do Arnado, a norte da estação Coimbra A.

	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Construção nova	€ 1.000/m ²
Intervenção profunda no edificado	€ 800/m ²
Intervenção profunda nas áreas descobertas	€ 100m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

Ação R|6.2 C - Hotéis na frente de Rio

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a melhoria dos equipamentos hoteleiros existentes – Hotel Íbis, Hotel Mondego, Hotel Oslo e Hotel Bragança, integrando a estratégia de melhoria da oferta hoteleira de qualidade. As intervenções serão executadas conforme o estado de conservação dos edifícios e tendo em vista a sua modernização e aumento da qualidade da oferta.

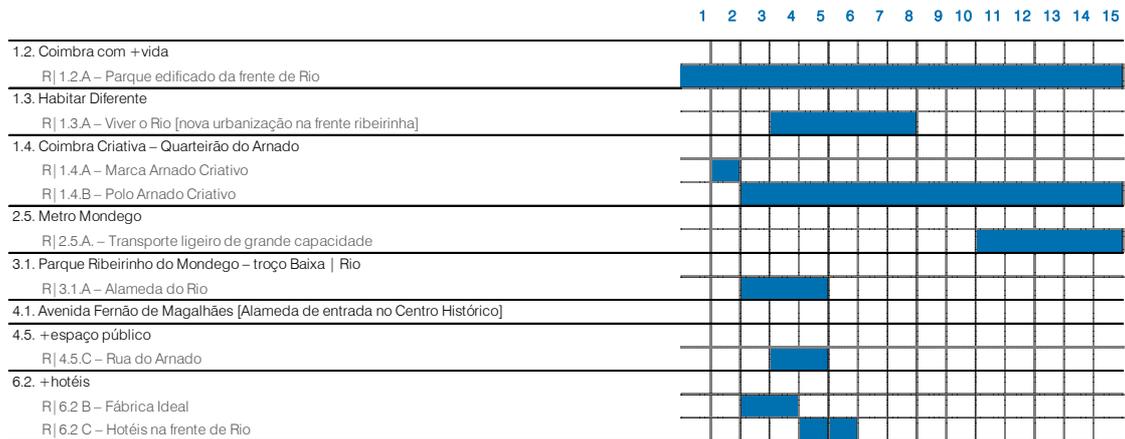
	VALOR DE REFERÊNCIA POR ABC (IVA INCLUÍDO)
Intervenção média	€ 500/m ²
Intervenção ligeira	€ 250/m ²

Fonte: Parque EXPO, 2012

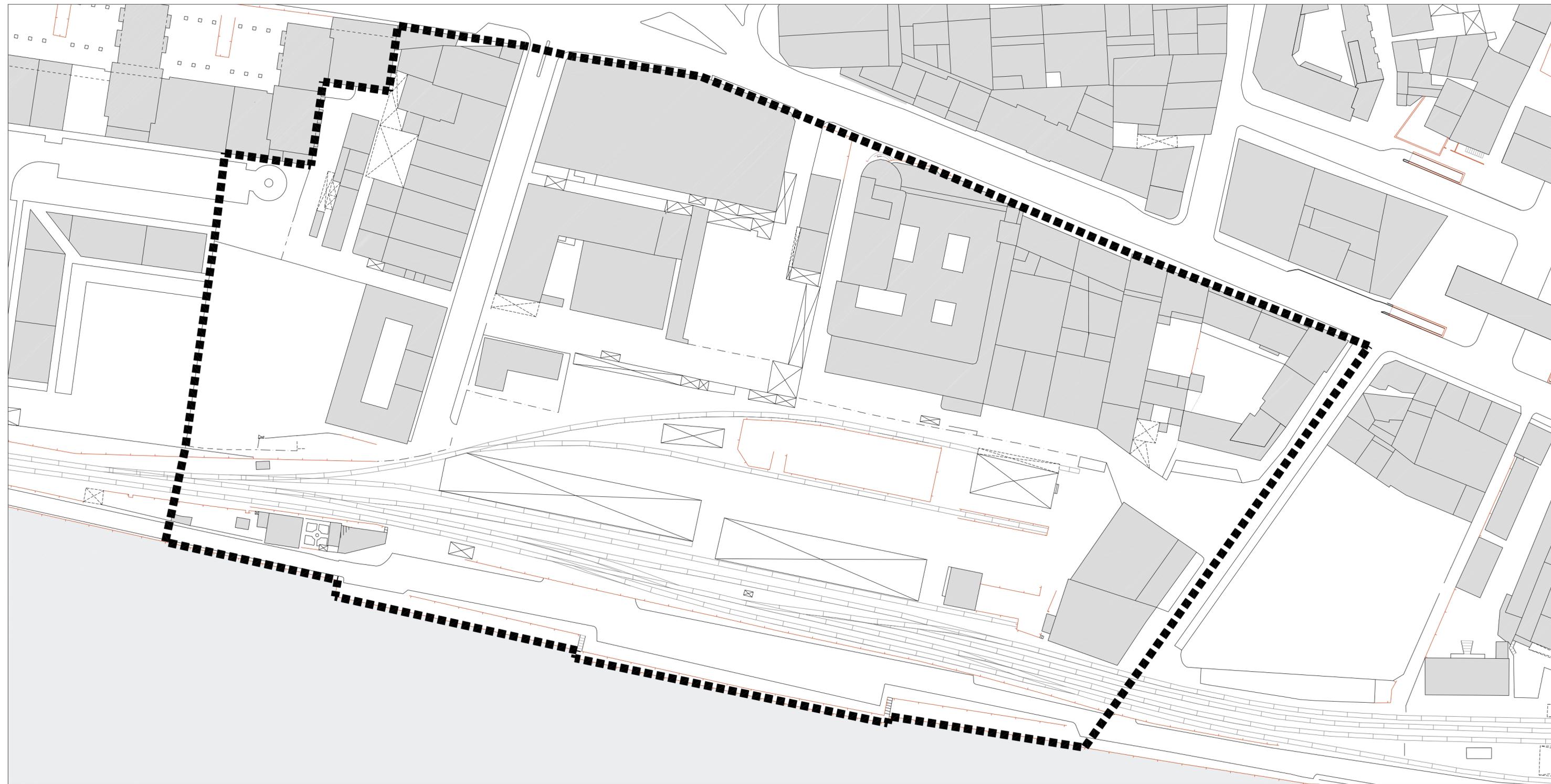
Programa operacional

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.
Área de
Reabilitação
Urbana **rio**

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Viver o Rio" [UI.R3]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1 000

Existente



LEGENDA:

■ ■ ■ Unidade de intervenção

Coimbra.
Área de
Reabilitação
Urbana **rio**

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Viver o Rio"

[UI.R3]

outubro 2009

METRO MONDEGO

1:1 000

Projeto de Execução



LEGENDA:

■ ■ ■ Unidade de intervenção

Coimbra.
Área de Reabilitação Urbana **rio**

PARQUEXPO

Unidade de Intervenção "Viver o Rio"

[UI.R3]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

1:1 000

Proposto



PARQUExPO

Coimbra.

Área de
Reabilitação
Urbana

rio

Unidade de Intervenção "Viver o Rio" [UI.R3]

maio 2012

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

sem escala

Visualização 3D

8. Medidas específicas de gestão urbanística

Conforme anteriormente referido, 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 Reversão 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 frente de Rio da Baixa da cidade de Coimbra.

Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão 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

- a) 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).
- b) 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:
- c) «Adaptação»: as ações que têm como objetivo a alteração do uso decorrente da alteração do propósito social, cultural ou económico da edificação;
- d) «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;
- e) «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;
- f) «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;
- g) «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;
- h) «Manutenção e limpeza»: as ações com carácter preventivo que permitem prolongar a vida do edifício, visando o seu correto funcionamento;
- i) «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;

- j) «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;
 - k) «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;
 - l) «Reinterpretação»: a reformulação de elementos existentes ou desaparecidos com base numa (re)construção de algumas características originais/tradicionais, identificáveis, selecionadas (dimensões, geometrias regrantas, materiais, volumetria, proporções, métrica), distinguindo-se destas outras características que permitam identificar a contemporaneidade da intervenção;
 - m) «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;
 - n) «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;
 - o) «Translocação»: a desmontagem, a remoção e a remontagem de um edifício ou de elementos arquitetónicos noutra 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, papelarias 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 irreversíveis, 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 excepcionalmente a utilização de vidro duplo nos casos em que seja possível proceder à correção térmica e acústica sem adular 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) Excetua-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) Excetua-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/tradicionais;
- 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/tradicionais;
- 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/tradicionais;
- 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 Reversão 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 afectada ao Regulamento

■ Área afectada 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



Legenda

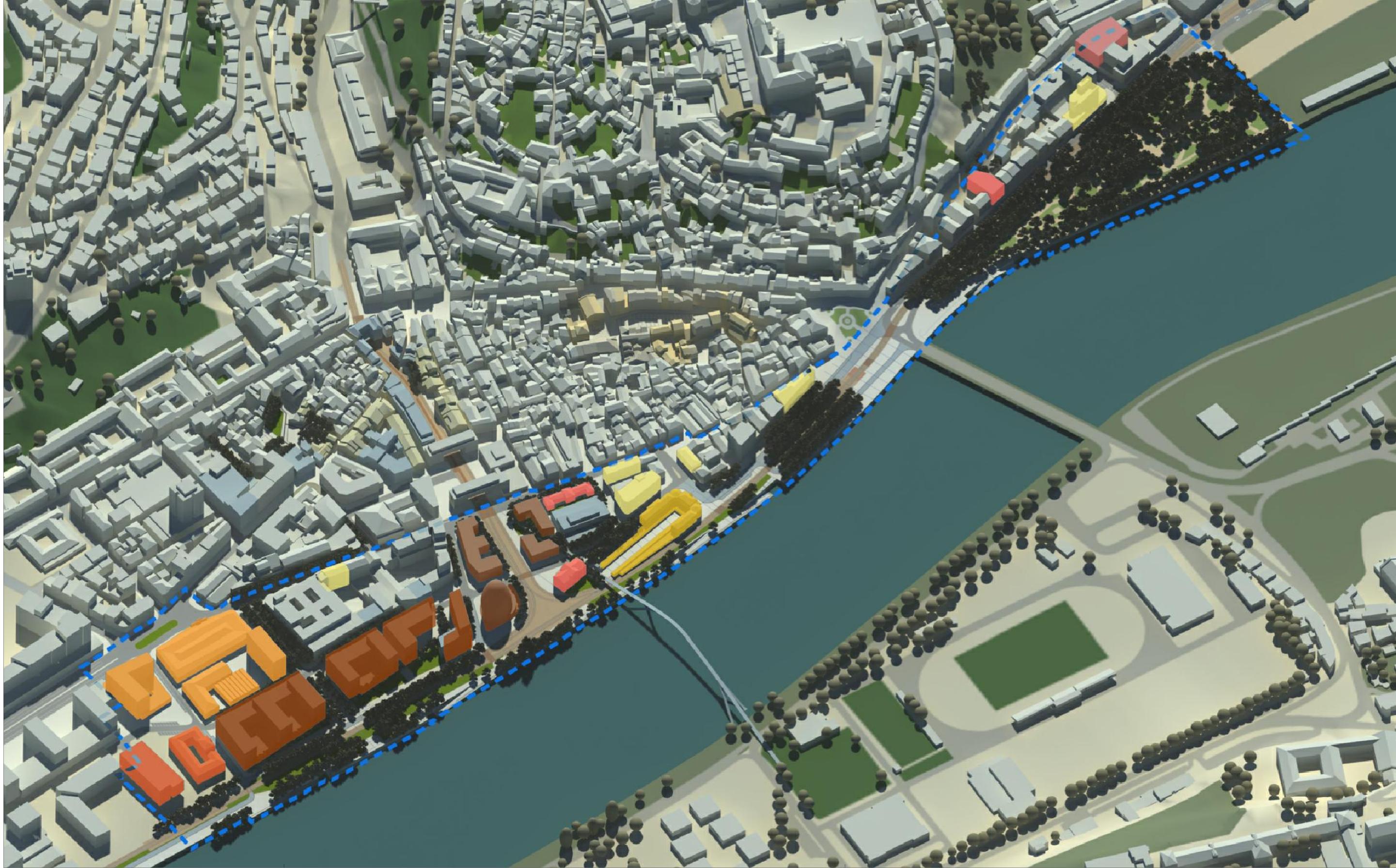
- E01- Paço das Escolas
- E02- Colégio de Jesus
- E03- Real Colégio das Artes
- E04- Colégio de São Jerónimo
- E05- Colégio de São Bento
- E06- Colégio da Santíssima Trindade
- E07- Colégio de Santo António da Pedreira
- E08- Colégio de Santa Rita
- E09- Imprensa da Universidade
- E10- Laboratório Químico
- 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

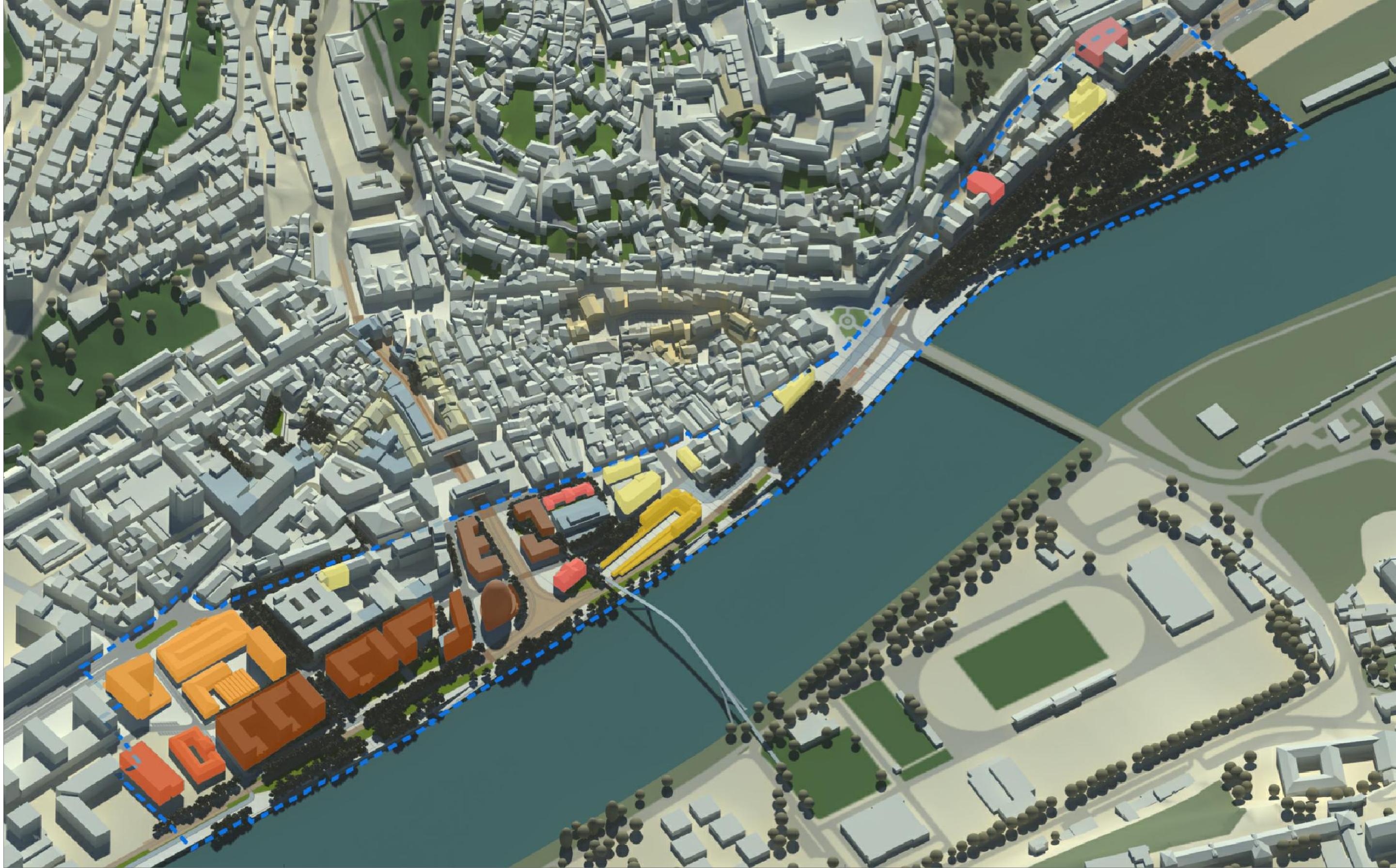
ANEXOS PARTE II.
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO
URBANA PARA A FRENTE DE RIO DE COIMBRA
SÍNTESE DAS AÇÕES - EDIFICADO
SÍNTESE DAS AÇÕES - ESPAÇO PÚBLICO





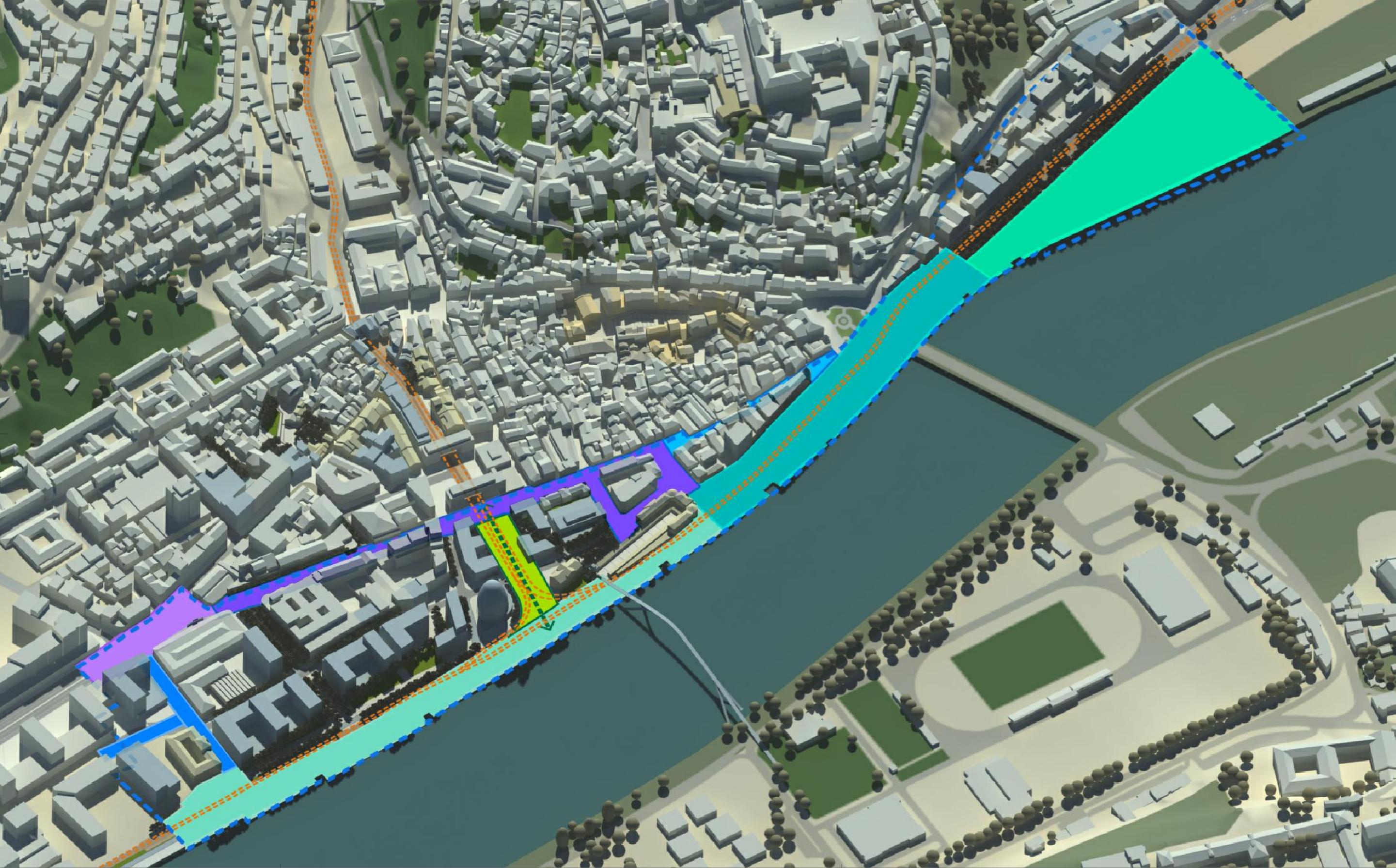
LEGENDA:

- R | 1.2B Novas âncoras funcionais na frente de Rio
- R | 1.3A Viver o Rio [Nova urbanização na frente ribeirinha]
- R | 1.4B Polo Amado Criativo
- R | 2.4C Edifício da Alegria
- R | 6.2A Hotel Astória
- R | 6.2B Fábrica Ideal
- R | 6.2C Hotéis na frente de Rio
- R | 6.4A Coimbra A [Coimbra acolhe]



LEGENDA:

- R | 1.2B Novas âncoras funcionais na frente de Rio
- R | 1.3A Viver o Rio [Nova urbanização na frente ribeirinha]
- R | 1.4B Polo Amado Criativo
- R | 2.4C Edifício da Alegria
- R | 6.2A Hotel Astória
- R | 6.2B Fábrica Ideal
- R | 6.2C Hotéis na frente de Rio
- R | 6.4A Coimbra A [Coimbra acolhe]



LEGENDA:

- R | 2.1A Rua Central de Coimbra - troço ponte
- R | 2.3A Nova travessia pedonal do Rio Mondego
- R | 2.5A Transporte ligeiro de grande capacidade
- R | 3.1A Alameda do Rio
- R | 3.1B Praça do Mondego
- R | 3.1C Parque Manuel Braga
- R | 4.1A Troço Sul da Avenida Fernão de Magalhães
- R | 4.1B Praça do Amado
- R | 4.5B Rua da Sota
- R | 4.5C Rua do Amado

PARQUE XPO

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