

A.1

---

# Coimbra . baixa

Área de  
Reabilitação  
Urbana

Programa  
Estratégico de  
Reabilitação  
Urbana

PARQU  XPO

## Sumário executivo

*“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*

Esta referência, expressa no preâmbulo do atual regime jurídico da reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), introduz os grandes desafios que se colocam na atualidade às nossas cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações.

Desafios que exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas cidades e dos seus centros históricos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e aproveite as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

É neste quadro que Coimbra Viva, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. determinou iniciar o processo formal de definição do instrumento próprio para a reabilitação urbana da Baixa de Coimbra – tomando por referência a atual área de intervenção da Coimbra Viva, SRU – que consubstancia o “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra” (PERU) que ora se apresenta.

Para o efeito foi contratada a Parque EXPO, que, recorrendo à sua equipa multidisciplinar e à assessoria técnica especializada da empresa MW, planeamento e arquitetura Lda, representada pelo Prof. Arq. Walter Rossa, desenvolveu um Estudo com base numa metodologia integrada de abordagem do território, já testada com sucesso, estruturada em quatro fases: (i) Caracterização e Diagnóstico; (ii) Visão Estratégica para o Centro Histórico; (iii) Programa Estratégico de Reabilitação Urbana; e, (iv) Operacionalização.

A fase de caracterização e diagnóstico centrou-se na análise do vasto conjunto de informação disponível, no reconhecimento do território e num conjunto alargado de reuniões com as entidades mais representativas neste território, que de forma generalizada manifestaram a sua disponibilidade para participarem ativamente neste processo de reabilitação urbana.



A Baixa de Coimbra, núcleo de origem medieval historicamente associado ao núcleo primitivo da cidade (a Alta muralhada), peça fundamental na memória da cidade de Coimbra, constituiu-se ao longo dos tempos como um espaço fulcral de articulação entre a Alta e o Mondego e um lugar de forte vivência urbana resultante da grande concentração de pessoas, bens e serviços.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros históricos portugueses, a Baixa de Coimbra debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que acrescem processos de erosão social e económica e novos desafios de reabilitação urbana e de reurbanização, de que é exemplo a recente intervenção de abertura do canal do Bota Abaixo para a instalação do metro ligeiro de superfície.

Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com grande articulação das entidades e agentes investidos nesta missão, com destaque para o papel que a Coimbra Viva, SRU tem vindo a desempenhar na reabilitação urbana desta área da cidade. É esta realidade que justifica a delimitação da Baixa de Coimbra como «área de reabilitação urbana (ARU)».

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra – tal como o programa análogo atualmente em desenvolvimento para a frente rio da Baixa de Coimbra e a estratégia de reabilitação urbana elaborada para a Alta de Coimbra – não pode ser dissociado de um pensamento global para o Centro Histórico de Coimbra, sob risco de se enveredar por soluções descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação de Coimbra.

Esta condição conduziu à formulação de uma proposta estratégica para o Centro Histórico de Coimbra, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expeáveis, que se constitui como o quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A visão de futuro – Re:Centrar o Centro Histórico de Coimbra – assenta num Centro Histórico que concorre para a afirmação de Coimbra como grande centralidade regional, com condições para se vir a afirmar como elemento federador da cidade, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural nele presentes. Desta forma é possível responder às ambições de Coimbra nas suas diferentes escalas territoriais (global, nacional, regional e local), inscrevendo-se esta visão numa estratégia territorial mais vasta que ambiciona consolidar Coimbra como: uma nova metrópole, cidade do Mondego e cidade do conhecimento.

Para tal são definidos seis eixos estratégicos de intervenção no Centro Histórico, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais: Densificar a multifuncionalidade; Reforçar conexões e facilitar a mobilidade; Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica; Valorizar o ambiente urbano; Valorizar o património cultural; e, Desenvolver o turismo.

A “face” operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de 30 projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo territorial que reflete as opções fundamentais de organização territorial a médio/ longo prazo que permitirão ao Centro Histórico ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da cidade e da região e reafirmando-se como a grande centralidade urbana que já foi e que ambiciona voltar a ser.

Estes projetos estruturantes e as ações inerentes traduzem uma resposta concreta aos problemas e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do Centro Histórico de Coimbra.

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações e uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governança que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz desta operação, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

Daqui resulta uma nova estrutura responsável por promover e implementar a estratégia de reabilitação urbana para todo o Centro Histórico, suportada na orgânica interna do Município, que se traduz na criação de uma unidade específica, ou, alternativamente, numa estrutura societária autónoma de natureza pública – sociedade veículo.

É com base nesta visão de futuro e na sua resposta operacional que se “desenha” o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que – hoje e no futuro próximo – se colocam à reabilitação e revitalização desta área

Com efeito, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a implementar num prazo de 15 anos, e que reveste a tipologia de ORU sistemática, foca-se na reabilitação do edificado, espaço público (espaços urbanos e verdes de utilização coletiva), infraestruturas, equipamentos, acessibilidades e transportes e atividades económicas, segundo uma perspetiva integradora que considera todas as componentes urbanas capazes de influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar.

Assim, são definidas 34 ações (estruturadas a partir dos projetos estruturantes) que integram as ações sobre o edificado (10), com um valor global de investimento estimado em cerca de 112,5 milhões de euros, e o conjunto de ações sobre os outros domínios de intervenção (24), com um valor global de investimento estimado em cerca de 11,6 milhões de euros.

Para a realização destes investimentos, identifica-se um conjunto alargado de apoios e incentivos, de âmbito nacional e municipal, bem como de fontes de financiamento potencialmente mobilizáveis. Complementarmente aos apoios disponíveis propõe-se um novo instrumento financeiro – Coimbra Incentiva – que visa reforçar o apoio da autarquia aos particulares, incentivando a realização de obras nos edifícios de que são proprietários.

A gestão e a coordenação da ORU da Baixa de Coimbra serão asseguradas pela Coimbra Viva, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A., enquanto entidade gestora, de forma articulada com o Município, pressupondo-se uma atuação pró-ativa na dinamização das ações de reabilitação urbana e no enquadramento da iniciativa dos particulares, designadamente nas vertentes técnica, processual, fiscal e da promoção e marketing. Para que a Coimbra Viva, SRU possa exercer as suas funções de uma forma eficaz, face à sua missão renovada, destaca-se a importância no reforço dos seus meios técnicos e humanos.

Pela sua importância para a gestão da ORU, o PERU da Baixa de Coimbra integra as medidas específicas de gestão urbanística decorrentes da aplicação do novo Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção.

## APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

### 1. Âmbito e objetivos

O presente trabalho surge na sequência do contrato celebrado entre a Coimbra Viva, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A. (SRU) e a Parque EXPO para a realização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Baixa de Coimbra, o instrumento próprio previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

O PERU estabelece as bases de suporte à realização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza sistemática (artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), centrada numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) cuja delimitação teve como referência a atual área de intervenção da Coimbra Viva, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana<sup>1</sup>, constituída por oito zonas de intervenção, onde se incluem as duas zonas prioritárias do Canal do Metro Mondego e Terreiro da Erva. Esses limites foram ajustados tendo em conta uma leitura das necessidades de reabilitação urbana e o objetivo de se constituir uma área coerente face às opções estratégicas e à necessidade de articulação desta área com as ARU da Alta e da frente rio da Baixa de Coimbra.

A ARU da Baixa de Coimbra (Figura 1) abrange, essencialmente, a malha urbana medieval da Baixa, estendendo-se para norte e nascente de forma a abranger o conjunto urbano da Rua da Sofia e encosta, os quarteirões adjacentes à Avenida Fernão de Magalhães, o Mosteiro de Santa Cruz e a Rua Olímpio Nicolau, onde se integra o Mercado D. Pedro V e a Escola Secundária Jaime Cortesão.

Abrangendo o núcleo medieval formado pelo conjunto denso de quarteirões irregulares e arruamentos estreitos, bem como os eixos de maior regularidade e escala formados pela Rua Ferreira Borges, Rua Visconde Luz, Rua da Sofia e Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, esta área desde sempre se constituiu como o principal centro das atividades económicas da cidade, com uma atividade urbana intensa.

Atualmente, não obstante as ações de reabilitação urbana já levadas a cabo, são notórios os sinais de degradação física e desqualificação funcional, bem como os fenómenos de erosão social e económica, situação que deve ser contrariada através de uma estratégia renovada de reabilitação urbana que opere as necessárias transformações neste território.

---

<sup>1</sup> Definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, aprovado pela Câmara Municipal em 30 de março de 2005.





 Coimbra - Baixa



Figura 1 | Coimbra-Baixa – Área de Reabilitação Urbana, com área de 30 hectares  
Fonte: Parque EXPO, 2012



Neste quadro, o principal desafio que se coloca a uma intervenção de reabilitação urbana nesta área da cidade de Coimbra passa pelo estabelecimento de um PERU que defina com clareza as opções estratégicas e as prioridades, bem como as ações estruturantes que, envolvendo no processo de reabilitação todos os agentes, públicos e privados, presentes na área de intervenção e interessados neste processo, contribuam para uma efetiva e coerente operação de reabilitação urbana, no quadro de uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.



Figura 2 | Coimbra-Baixa – imagem da Área de Reabilitação Urbana  
Fonte: Parque EXPO, 2012

Para este efeito é necessário conciliar o importante trabalho de reabilitação da Baixa que tem vindo a ser desenvolvido pela Coimbra Viva, SRU e pela Câmara Municipal de Coimbra (CMC) – assim como na Alta –, com uma visão de futuro para o Centro Histórico de Coimbra, que constitui o quadro global de coerência do processo de reabilitação urbana e que reflete as grandes opções de desenvolvimento urbano da cidade e do seu centro tradicional.

O presente documento configura-se, assim, como um instrumento de natureza estratégica e operacional que, num primeiro momento, numa perspetiva de compreender e agir sobre o todo, desenvolve uma visão de conjunto e integradora para o Centro Histórico de Coimbra e, num segundo momento, centrando-se na ARU da Baixa de Coimbra, desenvolve o PERU para este território particular.

## 2. Notas metodológicas

A concretização de uma ORU desta natureza exige, necessariamente, uma compreensão plena do território, nas suas diferentes escalas e dinâmicas, e uma ampla concertação dos interesses dos diferentes agentes, públicos e privados. Deste modo, justifica-se a opção por uma metodologia de abordagem integrada e integradora, quer no que respeita à conceção da operação, quer no que respeita à interligação da conceção com a sua concretização, de forma a garantir uma efetiva capacidade de resposta em todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores de cada uma das propostas/ações em relação a um conjunto que se pretende que seja coerente e sustentável.

O presente relatório é o produto final de um trabalho desenvolvido no quadro de uma metodologia integrada de abordagem ao território, que se pode sintetizar do seguinte modo:

<b>FASE 0</b> Preparação	Assinatura do contrato Preparação metodológica
<b>FASE 1</b> Caracterização / Diagnóstico	Reconhecimento do território Caracterização do território Diagnóstico estratégico
<b>FASE 2</b> Visão Estratégica para o Centro Histórico	Ambição e futuro desejável Modelo territorial Projetos estruturantes
<b>FASE 3</b> Definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	Delimitação da ARU Opções estratégicas Definição de âmbito da ORU Identificação das ações Modelo institucional
<b>FASE 4</b> Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	Investimento Planeamento operacional e financeiro

Figura 3 | Quadro metodológico  
Fonte: Parque EXPO, 2012

Numa primeira fase foi desenvolvido o processo de caracterização e diagnóstico do território. Este processo centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas da cidade em vários domínios. O trabalho de caracterização e diagnóstico foi efetuado em articulação com a Coimbra Viva, SRU e CMC.



Na segunda fase, com base na caracterização e diagnóstico prévios, foi estabelecida uma visão de futuro, consubstanciada num modelo territorial de intervenção e no conjunto de projetos estruturantes, definindo uma proposta estratégica para o Centro Histórico de Coimbra que se constitui como o quadro de coerência do PERU da Baixa de Coimbra.

Na terceira e na quarta fase desenvolveu-se o PERU, detalhando as propostas de atuação ao nível operativo e territorial. Procedeu-se à delimitação da área de reabilitação urbana, à definição das opções estratégicas de reabilitação e à identificação das condições programáticas, operativas, financeiras e institucionais que permitirão implementar a ORU.

Destacam-se as principais atividades que estruturaram o desenvolvimento do trabalho:

- **Análise e tratamento da informação disponibilizada pela Coimbra Viva, SRU e CMC**, complementada com o trabalho de campo necessário, referente ao enquadramento histórico e patrimonial; caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico; caracterização urbanística, incluindo análise do edificado, dos usos dominantes, do espaço público e das infraestruturas; e caracterização das acessibilidades e mobilidade.
- **Análise dos documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial** em vigor, em elaboração ou em revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelaram importantes para a definição da estratégia a desenvolver.
- **Análise dos pressupostos, condicionantes e potencialidades do território**, através da elaboração de um diagnóstico prospetivo sobre várias óticas (urbanística, ambiental, sociocultural e económico-financeira), permitindo a definição de conceitos e orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização, bem como a resolução eficaz de possíveis constrangimentos.
- **Estabelecimento de uma visão de futuro**, com a definição de um conceito global para o Centro Histórico de Coimbra e identificação da sua vocação e/ou vocações, bem como de um conceito de regeneração urbana e ambiental que permita apostar nas suas especificidades e, assim, contribuir para uma maior dinâmica deste território.
- **Definição de uma estratégia integrada de desenvolvimento e de um modelo territorial** para o Centro Histórico de Coimbra, harmonizada com a sua envolvente e com as outras polaridades da cidade, que promova o seu desenvolvimento, de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável. Esta estratégia articula-

se com os objetivos estratégicos estabelecidos pelo Município e apoia-se num conjunto de projetos estruturantes.

- **Delimitação da ARU e seu enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do Município**, particularmente na visão e na estratégia de desenvolvimento e territorial para o Centro Histórico. São sistematizados e sintetizados os elementos de caracterização necessários para legitimar a delimitação da ARU que, pelas suas características de obsolescência ou degradação, justifica a intervenção.
- **Definição dos elementos de base do PERU**, designadamente:
  - Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana, com identificação das linhas estratégicas de intervenção e dos projetos estruturantes que, pela sua natureza, localização e importância, sejam capazes de gerar fenómenos de contaminação positiva para a regeneração e valorização da ARU e sua envolvente. Estas opções estão associadas à visão de futuro para o Centro Histórico;
  - Tipologia da ORU;
  - Prazo de execução da ORU;
  - Prioridades e objetivos na execução da ORU;
  - Ações estruturantes da ORU no domínio da reabilitação do edificado, espaço público, infraestruturas, equipamentos, atividades económicas, mobilidade e acessibilidades;
  - Estimativa do investimento, com discriminação do investimento público e das ações de iniciativa pública, e identificação das fontes de financiamento;
  - Planeamento físico previsional e estimativa orçamental, com a programação temporal da execução das ações e a respetiva repartição do investimento.
  - Modelo de gestão e de execução da ORU, com identificação da entidade gestora e poderes conferidos;
  - Quadro de apoios e incentivos e soluções de financiamento às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos;
  - Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana legalmente previstos; e,
  - Identificação de eventuais medidas específicas de gestão territorial e urbanística a adotar para implementação da operação.

- **Identificação de linhas de orientação para o desenvolvimento de ações de marketing territorial**, tendo em vista uma estratégia de comunicação capaz de contribuir para divulgação da operação e, conseqüentemente aumentar o seu potencial de atratividade.

Neste trabalho, a Parque EXPO contou com a assessoria técnica especializada da empresa MW, planeamento e arquitetura, Lda., representada pelo seu coordenador técnico Prof. Arq. Walter Rossa. Esta assessoria técnica, mercê da experiência consolidada nos domínios do planeamento urbano e da reabilitação urbana e também no vasto conhecimento do território em questão, revelou-se de particular importância para a leitura do território e definição da proposta nas suas múltiplas dimensões.

## Reuniões de trabalho

As reuniões de trabalho realizadas revelaram-se de extrema importância para a aquisição e consolidação do conhecimento da equipa técnica sobre a realidade da área de intervenção e da sua envolvente, através da recolha de um conjunto de informação relevante que contribuiu para um adequado conhecimento do território em todas as suas vertentes e interesses.

Essa informação revelou-se fundamental na definição da visão estratégica – conceito global e objetivos gerais – para o Centro Histórico de Coimbra, no estabelecimento das opções estratégicas de reabilitação e revitalização para a ARU da Baixa de Coimbra, bem como na definição dos eixos prioritários de intervenção e respetivas ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana.

Todas as entidades participantes nestas reuniões manifestaram, de forma generalizada, vontade e disponibilidade em colaborar, das mais variadas formas ao seu alcance, no processo de reabilitação urbana da área de estudo, bem como uma significativa compreensão pela necessidade de uma operação de reabilitação urbana global que possa vir a contribuir, de forma decisiva, para a inversão da situação atualmente existente, promovendo um efetivo processo de regeneração urbana.

Para além das reuniões iniciais, para preparação do trabalho a realizar, e específicas, para acompanhar o seu desenvolvimento, realizadas com a Coimbra Viva, SRU e com a Direção Municipal da Administração do Território da CMC, foram realizadas reuniões de trabalho com as seguintes entidades:

- Diversas direções e departamentos da CMC
- Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra
- Turismo de Coimbra
- Junta de Freguesia da Almedina
- Junta de Freguesia de Santa Cruz
- Junta de Freguesia de São Bartolomeu
- Junta de Freguesia da Sé Nova
- Autoridade Nacional de Proteção Civil | Comando Distrital de Operações de Socorro
- Direção Regional de Cultura do Centro
- Universidade de Coimbra
- Universidade de Coimbra | Gabinete de candidatura à UNESCO
- Fundação Bissaya Barreto
- Ateneu de Coimbra
- Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra
- Associação dos Industriais de Hotelaria e Restauração do Centro
- Metro Mondego

Refira-se, também, as reuniões de trabalho realizadas com o Gabinete para o Centro Histórico da CMC, no âmbito da preparação e acompanhamento do trabalho centrado na reabilitação urbana da ARU da Alta de Coimbra, que em muito contribuíram para uma compreensão integral do Centro Histórico de Coimbra e das diferentes áreas que o compõem.

## Reconhecimento do Território

O programa de reuniões de trabalho foi acompanhado por jornadas de reconhecimento do território, realizadas entre julho de 2011 e janeiro de 2012, que, para além de proporcionarem a toda a equipa técnica o contacto direto com a área de intervenção, permitiu completar e atualizar toda a informação disponibilizada pela Coimbra Viva, SRU, CMC e pelas várias entidades contactadas, particularmente ao nível do edificado (património, estado de conservação, número de pisos e usos), espaço público (sistema de vistas, infraestruturas gerais, pavimentos e mobiliário urbano), mobilidade e acessibilidades.

De igual modo, este trabalho de reconhecimento do território proporcionou, a toda a equipa técnica, a oportunidade de auferir de um contacto próximo, detalhado e rigoroso com a área de intervenção e com toda a área de estudo, fundamental como suporte para a concretização de uma visão global para o Centro Histórico e da estratégias e objetivos para a reabilitação e revitalização urbana da Baixa de Coimbra.







Figura 4 | Coimbra-Baixa – algumas imagens da área de intervenção  
Fonte: Parque EXPO, 2012

### 3. Estrutura global do documento

Do ponto de vista material e documental, a estrutura global do documento, organizada em duas partes, dá resposta: (i) à necessidade de formulação de um pensamento global e de uma estratégia integrada de reabilitação e de revitalização urbana para o Centro Histórico de Coimbra (visão para o Centro Histórico), que funcione como quadro de coerência das diferentes operações de reabilitação urbana que possam vir a ocorrer neste território; e, (ii) às condições específicas necessárias para o desenvolvimento da operação de reabilitação urbana da Baixa de Coimbra (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), de acordo com as exigências estabelecidas no regime jurídico da reabilitação urbana para o instrumento próprio:

#### ■ Parte I – Visão para o Centro Histórico:

- Coimbra, breve reflexão sobre o território (reflexão sobre o futuro de Coimbra, com identificação das questões chave para a visão e estratégia a adotar, e síntese de diagnóstico, com análise SWOT);
- Visão de futuro (definição de um conceito global de intervenção e das ambições);
- Eixos estratégicos de intervenção (definição dos eixos e dos objetivos estratégicos de intervenção);
- Modelo territorial;
- Projetos estruturantes;
- Princípios de governança.

#### ■ Parte II – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- Delimitação da ARU;
- Caracterização e diagnóstico da ARU;
- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana;
- Âmbito da ORU (tipologia, prazo, prioridades e objetivos de execução);
- Definição da ORU (ações de reabilitação nos diferentes domínios; estimativa de investimento; fontes de financiamento; planeamento operacional e financeiro);
- Modelo institucional (modelo gestão da ARU; modelo de execução da ORU; condições de aplicação dos instrumentos de execução);

- Quadro de apoios, incentivos e soluções de financiamento das ações de reabilitação do edificado, da iniciativa dos particulares;
- Unidades de intervenção (programa de intervenção para três unidades de intervenção prioritárias: Canal do Metro, Terreiro da Erva e Praça do Comércio);
- Medidas específicas de gestão urbanística (medidas decorrentes da aplicação do novo Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção).

Com este documento, pretende-se dotar a Coimbra Viva, SRU de uma ferramenta que funcione simultaneamente como:

- Um instrumento operativo que contribua, com novos princípios e mecanismos, para o aproveitamento das oportunidades no domínio de intervenção nas cidades e da reabilitação urbana, alicerçado numa estratégia que identifica uma direção que permitirá canalizar os agentes e os recursos segundo um objetivo comum;
- Um robustecimento das responsabilidades e competências em matéria de reabilitação urbana, através da valorização da autonomia financeira e da gestão empresarial, da capacidade de envolvimento direto dos agentes privados e de uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a entidade gestora responsável pela coordenação das intervenções, ou ainda pela valorização do carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.



**PARTE I.**  
**VISÃO PARA O CENTRO HISTÓRICO**

# Parte I

## Visão para o Centro Histórico

<b>1. Breve reflexão sobre o território</b> .....	<b>2</b>
1.1. Coimbra, que futuro?.....	3
1.2. Síntese de diagnóstico .....	6
<b>2. Visão</b> .....	<b>8</b>
2.1. Conceito global .....	8
2.2. Ambições.....	15
<b>3. Eixos estratégicos de intervenção</b> .....	<b>22</b>
3.1. Densificar a multifuncionalidade .....	24
3.2. Reforçar conexões e facilitar a mobilidade.....	28
3.3. Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica .....	32
3.4. Valorizar o ambiente urbano .....	35
3.5. Valorizar o património cultural .....	38
3.6. Desenvolver o turismo.....	42
<b>4. Modelo territorial</b> .....	<b>46</b>
<b>5. Projetos estruturantes</b> .....	<b>57</b>
<b>6. Princípios de governança</b> .....	<b>92</b>

## 1. Breve reflexão sobre o território

A fim de se obter uma leitura global e integrada do território, fundamental para a formulação da proposta estratégica para o Centro Histórico de Coimbra e das opções estratégicas e soluções de reabilitação e revitalização para a ARU da Baixa de Coimbra, foi desenvolvido um trabalho de caracterização – Estudos de Caracterização (Volume B), que se socorreu do vasto conjunto de informação disponível, resultado de múltiplos estudos, planos e projetos elaborados para Coimbra e para o seu Centro Histórico, nos últimos anos.

Os Estudos de Caracterização, que fundamentam e legitimam as opções tomadas, centram-se numa leitura de Coimbra nas suas diferentes escalas e âmbitos territoriais (nacional, regional e local), devidamente pormenorizada no que concerne à área de intervenção e envolvente próxima, abrangendo as diferentes vertentes de análise (territorial, física, ambiental, social, económica, urbanística, da mobilidade e riscos).

Estes Estudos refletem a situação existente e desenvolvem uma análise prospetiva das transformações expeáveis para este território, sintetizada numa análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats*), apresentada mais à frente, que reflete os pontos fortes e os pontos fracos determinados a partir das características particulares deste território, e as oportunidades e as ameaças resultantes dos fatores externos que o condicionam.

Esta análise, como referido, é fundamental no processo de construção da estratégia para o território, todavia, existem questões que escapam a este tipo de análises sistemáticas e exaustivas. Esta limitação pode ser suprida por via de uma observação participada e do cruzamento de diferentes leituras da realidade, que permitem delimitar e antever um conjunto de questões chave para a definição de uma visão de futuro. São estas questões que seguidamente se sintetizam numa breve reflexão sobre o futuro deste território, que constitui o elo de coerência entre o diagnóstico e a proposta estratégica.

## 1.1. Coimbra, que futuro?

Por razões e formas diversas, Coimbra tem o estatuto de terceira cidade do país, uma capital do Centro, situada entre Lisboa e Porto. Esta condição já foi mais clara, pois outras cidades do Centro-Litoral desenvolveram-se disputando esse estatuto. Porém o desenvolvimento de Aveiro, Viseu e Leiria acaba por estar a reforçar a centralidade coimbrã, que não só continua a ser uma cidade mais populosa, extensa, densa e intensa que qualquer uma daquelas, como está geograficamente no centro do perímetro por elas definido. Acresça-se o papel que algumas valências urbanas continuam a desempenhar – designadamente de serviços como, por exemplo, a Universidade e, dela, a medicina – mesmo além de toda essa região.

Estes são apenas alguns argumentos para a centralidade de Coimbra no designado *Sistema Metropolitano do Centro Litoral*, consagrado no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território<sup>1</sup> (PNPOT). Com o desenvolvimento conjunto, mas ainda por integrar, desses quatro polos urbanos, esse sistema caminha a passos largos para a consubstanciação de uma área metropolitana que, inevitavelmente, será de Coimbra e, a mais longo prazo, se “conurbará” com as de Lisboa e Porto, ou seja, todo o litoral português a norte de Sines. Qualquer ação de média ou grande escala sobre este território deverá ter em linha de conta este desígnio, ou melhor, futuro provável. Se devidamente orquestrado, esse ganho de massa e dimensão podem ser a base para uma competitividade sustentada no quadro urbano da Europa do Atlântico.

Como em território, ambiente e paisagem o que parece é, a imagem de centro metropolitano que já se verifica em Coimbra carece de clarificação, afirmação e, assim, desenvolvimento. Cidade de paisagem – condição imposta pela especificidade do seu suporte territorial –, a melhoria global e integrada da qualidade urbana tem como elemento aferidor a sua imagem interna e externa, de acessos, percursos e estadias. Se, como em qualquer cidade de dimensão média ou superior, as periferias se desenvolveram de forma menos acautelada, não pode ser esse modelo ainda por consolidar a contaminar o centro, mas sim o inverso, ou seja, o território consolidado, mas nem por isso menos carente de gestão, a ditar as regras e a sugerir modelos para a sua envolvente. Cidade gera cidade, é essa a máxima para qualquer centro de um primeiro mundo. Não se afirma a centralidade de um núcleo urbano sem fortalecer o seu centro.

---

<sup>1</sup> Aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro

A história e a geografia da cidade transmitem-nos que a centralidade de Coimbra se deve, em primeira ordem, ao sistema territorial do rio que a determinou como urbe. Com tudo o que de físico e socioeconómico isso possa implicar, Alto e Baixo Mondego (ou Litoral e Interior) têm a sua charneira em Coimbra, o que não apenas de forma simbólica tem tradução na toponímia usada para a divisão morfológica das áreas urbanas de identidade: a Alta e a Baixa, a cuja regeneração se dedica este estudo. Das morfologias, vivências e arquiteturas diversas emergem problemas diversos. Da sua inequívoca complementaridade impõe-se a sua resolução integrada.

A cidade nasceu na Alta, mas foi tentando a Baixa tanto quanto o Mondego lhe foi permitindo. O vale largo enchia amiúde, até que os sedimentos o foram preenchendo e criando plataformas suscetíveis de ocupação numa e outra margem. As pontes sucederam-se umas sobre outras, cada vez mais extensas, pois, ao subir, o fundo do vale alargava-se. A Baixa em encosta deu lugar à Baixa plana, na mesma inundável. Há pouco mais de um século tudo isso se consolidou com as obras de construção das margens artificiais frente à cidade e, há escassas décadas, a ponte açude estabilizou o leito e a superfície do rio encanado.

Na margem esquerda ficaram marcas profundas dessa luta por si própria em conventos que se inundaram e arruinaram, dos quais um foi há pouco monumentalizado. A par de cicatrizes mal resolvidas persistem feridas por suturar. Ambas se impõem ao urbanista como oportunidades. Cintando a Baixa, o troço artificial da margem direita foi urbanizado a jusante, sob o signo do desenvolvimento que a determinou: indústria e ferrovia, das quais hoje apenas persiste parte da última. Mas, a montante, construiu-se um pequeno parque-jardim, que hoje não pode deixar de ser considerado como um mote. Segue-se-lhe mais parque que oculta urbanizações díspares, deficientemente cozidas e consolidadas.

De facto, o centro da cidade continua, por trás dos escombros da indústria, distante do rio, mais ainda da outra margem. O Mondego, que determinou Coimbra e que desde sempre inspirou o seu imaginário, aguarda pela sua reintegração na cidade, o que pode agora ser feito através da reurbanização dos vazios urbanos, das ruínas da indústria, do canal do Bota Abaixo, entre outros. Do outro lado, temos a ocupação inconsistente e perdulária da margem, a ameaça da urbanização difusa da encosta, sem o respeito pela serenidade e imponência dos dois conventos franciscanos.

Se o Mondego parece aspirar integrar a cidade, pelo seu lado esta necessita de reintegrar o Mondego, agora como seu espaço central, motor de regeneração. A cidade necessita de se rever, de se complementar na outra margem. Tendo crescido e densificado para o interior

através de montes e vales, Coimbra tem agora o privilégio de poder recorrer a espaço livre, qualificado e privilegiado de expansão junto do seu *locus* de identidade. A Baixa pode e deve reencontrar-se, reurbanizar-se sobre o Mondego e, com isso, tonificar a Alta já com ténues sinais de revitalização. Sinergias de territórios sensíveis que não se podem perder.

Convergindo nessas dinâmicas e realidades macro, insinua-se valores em escalas que requerem maior apuro, entre elas as dos elementos da identidade. Coimbra é um caso raro de cidade onde uma parte significativa dos habitantes não é autóctone ou residente, o que se deve, obviamente, à relevância que a Universidade tem no seu quotidiano e estruturas. A Universidade é o elemento congregador da vida e comunidade coimbrã o que, por sua vez, a projeta em diáspora. Há um sentir de Coimbra que não é vivido na cidade, mas em memória. E assim regressamos à questão da imagem que, de um ponto de vista físico, se compõe a partir do património arquitetónico e urbanístico. Do seu estudo e caracterização emanam valores estratégicos que, como tal, se impõe observar, manter e desenvolver.

Manutenção no que diz respeito ao património arquitetónico, desenvolvimento em tudo quanto seja urbanístico. É uma divisão árdua que exige caracterização e princípios, mas também muita flexibilidade e capacidade de gestão. A regeneração urbana requer adaptação do edificado aos atuais requisitos de habitabilidade e conforto, a integração de novas funções, etc. Isso não se faz com o restauro sistemático ou o engessamento do edificado. É tão necessário elencar o que é imperioso manter quanto o que se impõe transformar, o que se afigura menos complexo em Coimbra que em muitos outros lugares. O sistema monumental é claro e fácil de ler no conjunto urbano. Tal como as regras do que no urbanismo é crucial para a manutenção e desenvolvimento da identidade.

De maior complexidade e custo serão os sistemas urbanos de apoio, as infraestruturas, algumas incógnitas quando funcionam bem, outras necessariamente aparentes, mas sem se deverem impor. Mais do que em qualquer outra situação, numa cidade de paisagem as infraestruturas querem-se apenas eficazes, sem interferência na imagem. Mas são essenciais à qualidade de vida, à alavancagem, suporte e desenvolvimento das atividades sociais e económicas, à atratividade. E se faltam estruturas ao centro de Coimbra, muito em especial à Alta que, mercê da sua acrópole universitária e da sua monumentalidade, foi ficando de fora do planeamento de quase tudo quanto se planeou para o todo urbano.

Na realidade é de planeamento integrado, ou seja, de estratégia de cidade que todo o problema do centro de Coimbra carece e com ele a sua grande região metropolitana emergente.

## 1.2. Síntese de diagnóstico

A análise SWOT que seguidamente se apresenta sintetiza a análise prospetiva desenvolvida ao nível da caracterização e do diagnóstico do território, tendo presentes os diferentes domínios de análise considerados, identificando os seus pontos fortes e os pontos fracos, que constituem fatores endógenos resultantes das características particulares deste território, e as oportunidades e ameaças, consideradas como os fatores exógenos resultantes das dinâmicas externas de mudança que condicionam positivamente ou negativamente o território.

Esta análise permite obter uma leitura objetiva dos aspetos positivos e negativos que devem ser potenciados ou combatidos, respetivamente, ao nível da definição da proposta estratégica e das opções de reabilitação que permitam afirmar este território, tornando-o mais atrativo, coeso e competitivo.

O objetivo é, portanto, com base nesta análise prospetiva, “desenhar” uma estratégia e um quadro operacional de ações, materiais e imateriais, que permitam tirar o máximo partido das potencialidades que este território oferece e das oportunidades capazes de contribuir para a sua transformação positiva e sustentável e, simultaneamente, de atenuar as debilidades deste território e protegê-lo dos fenómenos externos de mudança que, direta ou indiretamente, possam contribuir para o seu declínio e desqualificação.

## ANÁLISE SWOT

### PONTOS FORTES

- Posição geoestratégica de Coimbra no território nacional;
- Boa rede de acessibilidades rodoviária e ferroviária;
- Cidade média com raio de influência significativo nos concelhos limítrofes;
- Cidade universitária com projeção nacional e internacional;
- Cidade histórica com centro multifuncional e valioso do ponto de vista patrimonial (histórico, cultural, urbano e ambiental);
- Concentração de recursos humanos jovens e qualificados;
- Serviços avançados e inovadores na área da saúde e das novas tecnologias e existência de espaços equipados com capacidade para fixação de empresas;
- Paisagem “Coimbra e Baixo Mondego” com elevado valor identitário e vistas panorâmicas com qualidade cénica excepcional sobre o Mondego e o Centro Histórico;
- Concentração de equipamentos culturais e entidades com atividade cultural;
- Oferta diversificada de comércio e forte presença e simbolismo do comércio de rua.

### OPORTUNIDADES

- Cidade com história e com capacidade atrativa de população e visitantes;
- Política pública de intervenção nas cidades, privilegiando o financiamento de operações integradas de regeneração urbana;
- Agilização da reabilitação urbana, através de poderes públicos reforçados, benefícios e incentivos fiscais e financeiros aos proprietários, simplificação de procedimentos e dinamização do mercado de arrendamento;
- Dinamização da Universidade e outros equipamentos educativos e de investigação de referência;
- Valorização e incremento do alojamento local associado à atividade da Universidade de Coimbra (estudantes nacionais e estrangeiros e investigadores);
- Candidatura da Universidade de Coimbra a património mundial da UNESCO e integração em rede de cidades históricas com elevado valor patrimonial e cultural;
- Incremento da procura turística temática associada ao turismo cultural e MI (*meetings industry*);
- Criação do Coimbra iParque – Parque de inovação em ciência, tecnologia e saúde;
- Nova estação multimodal de Coimbra;
- Capacidade da frente de rio para consolidação da rede ecológica municipal e articulação entre áreas urbanas, nomeadamente entre margens.

### PONTOS FRACOS

- Descentragem e fragilidade das ligações do Centro Histórico no contexto da nova área urbana de Coimbra;
- Reduzido dinamismo empresarial e estrutura de emprego fortemente dependente dos serviços públicos e dos serviços sociais e pessoais;
- Fraca articulação entre entidades e atores locais/regionais;
- Declínio e envelhecimento da população residente no Centro Histórico;
- Bloqueio da relação da cidade com as margens do rio e problemas de mobilidade entre margens;
- Défice de ordenamento e reduzida urbanidade da margem esquerda do Mondego (Santa Clara);
- Congestionamento do tráfego rodoviário no Centro Histórico e estacionamento desordenado;
- Perfis viários desincentivadores da adoção de modos suaves de deslocação;
- Carência de espaços verdes públicos e desqualificação dos espaços livres de enquadramento;
- Concentração de unidades hoteleiras em zona pouco qualificada;
- Perda de vitalidade do comércio tradicional devido à instalação de grandes superfícies exteriores ao centro histórico.

### AMEAÇAS

- Crise económica e reduzida capacidade de investimento público e privado;
- Diminuição da capacidade de financiamento de políticas públicas e urbanas;
- Manutenção da situação de perda de centralidade do Centro Histórico no contexto da cidade;
- Tendência de despovoamento e envelhecimento demográfico nos centros históricos;
- Tendência de deslocalização de equipamentos e serviços dos centros históricos;
- Grau de dependência da Universidade enquanto fator de desenvolvimento da cidade;
- Expansão urbana desordenada em áreas visualmente impactantes no Centro Histórico;
- Atraso na concretização das novas infraestruturas de mobilidade previstas para a cidade;
- Manutenção de áreas significativas do centro da cidade encerradas à utilização pública.

Figura 1 | Análise SWOT  
Fonte: Parque EXPO, 2011



## 2. Visão

### 2.1. Conceito global

A reflexão antes desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de caráter estratégico produzidos sobre Coimbra, identificam, com clareza, a evolução recente da cidade e os desafios que se lhe colocam, nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial.

A Universidade tem constituído, sempre, o grande veículo de inserção da cidade no mundo, como espaço de produção e difusão de “conhecimento”. Tem dado a Coimbra uma razão de vida e constituiu o principal fator do seu crescimento, inovação e desenvolvimento. O Centro Histórico, no seu conjunto, e o património cultural que este integra, constituem uma excelente mostra da evolução da Universidade e da história da cidade. É também esta perceção que o turista procura.

A nível nacional e regional, Coimbra tem vindo a desenvolver-se num espaço intermédio entre as duas grandes metrópoles do país. O seu papel polarizador na região Centro tem, adicionalmente, nas últimas décadas, contribuído para o crescimento da cidade, que hoje desenvolve, à sua escala, a sua própria área metropolitana.

Localmente, a cidade desenvolveu-se sobretudo nos quadrantes nascente e sul, formando uma coroa periférica onde, às polaridades urbanas já consolidadas (Solum/ Calhabé/ Bairro Norton de Matos), se juntam novas polaridades, articuladas, funcionalmente, por uma circular externa que se constitui como o principal canal de conexão. Destas, destacam-se os polos 2 e 3 da Universidade de Coimbra, cada vez mais importantes nas dinâmicas da cidade, sobretudo pela sua elevada capacidade de atração de pessoas e serviços.

Identificam-se também outras polaridades potenciais capazes de contribuir para o reequilíbrio e complementaridade do sistema urbano: a norte, a área envolvente à Nova Estação Central de Coimbra, um futuro polo de atividades económicas associado à nova estação intermodal que marcará a entrada poente da cidade e, na margem esquerda do Mondego, Santa Clara, um espaço apto a acolher novas funcionalidades, que poderá ser decisivo para a inversão do urbanismo difuso que atualmente caracteriza a expansão poente da cidade, com a introdução de melhores parâmetros de urbanidade.

A cidade vai revelando, desta forma ainda inconsistente e a custo da perda de protagonismo do seu centro tradicional, uma organização policêntrica. Neste quadro, será decisivo para a estratégia territorial a prosseguir que se corrija a trajetória de esvaziamento do papel do Centro Histórico, que deve contribuir de forma decisiva para a vertebração do sistema urbano e para a definição do modelo policêntrico da cidade. É por esta via que se poderá conformar uma verdadeira hierarquia das centralidades, “garante” de uma organização mais eficiente das redes de equipamentos, acessibilidades e mobilidade e de uma distribuição territorial mais racional do investimento. É por esta via que Coimbra poderá reforçar o seu papel enquanto centralidade nacional e regional. É por esta via que Coimbra se poderá afirmar no mundo, como cidade do conhecimento e da inovação.

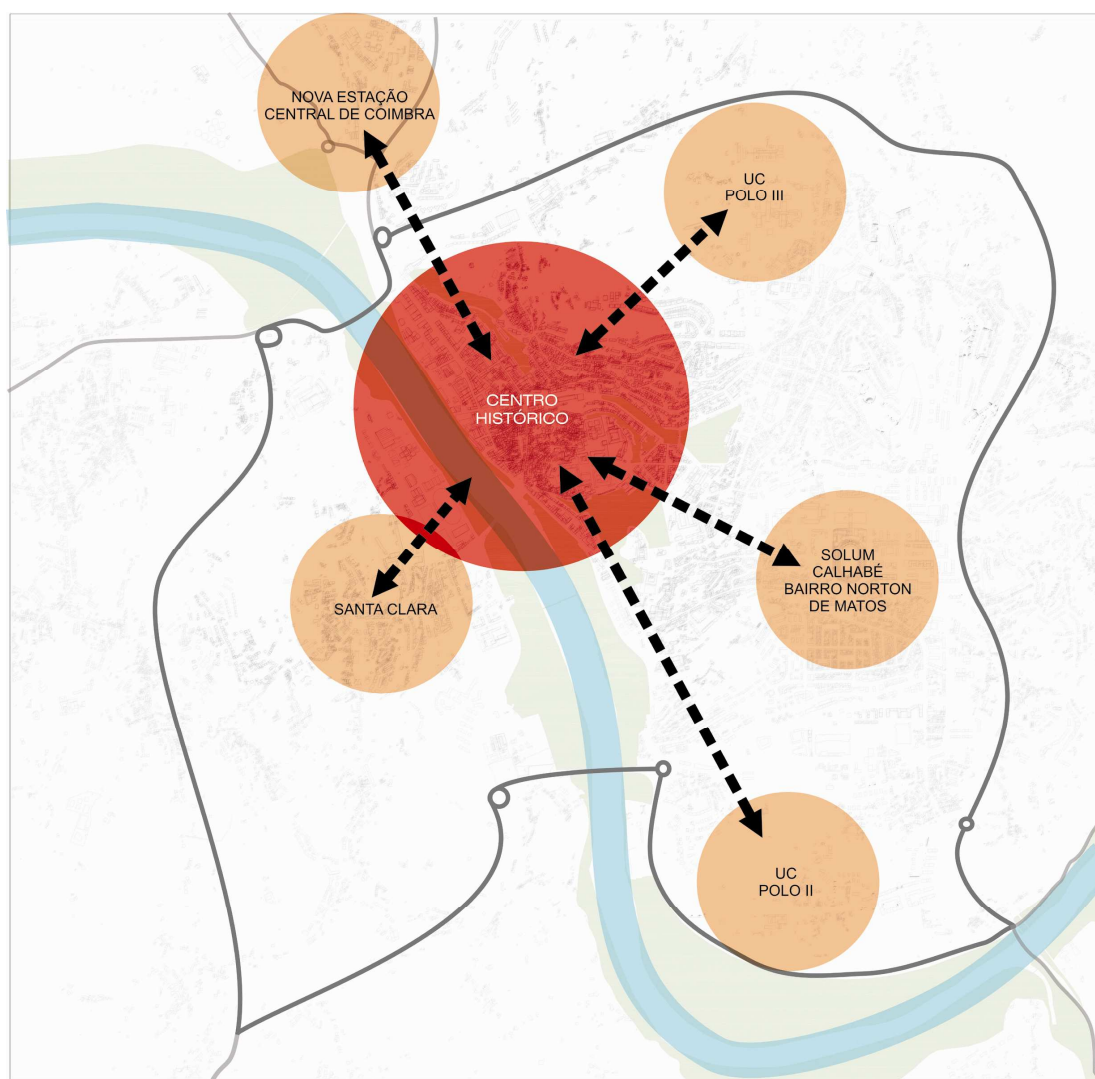


Figura 2 | Visão para o Centro Histórico de Coimbra – sistema urbano  
Fonte: Parque EXPO, 2011

Será portanto vital a reafirmação do Centro Histórico como elemento central e de coesão do sistema urbano, que contribui para a estruturação em rede das diferentes coroas e polaridades urbanas, segundo uma lógica dinâmica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias, que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço da cidade pode oferecer: a multifuncionalidade, o património cultural e a relação única com o rio.

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

A ambição expressa para Coimbra não é compatível com um Centro Histórico frágil, que não interage com as outras polaridades da cidade, que não potencia o seu carácter multifuncional e a sua riqueza histórica e patrimonial, e que negligencia a sua relação exclusiva com o rio:

- O recente fenómeno de metropolização de Coimbra, que causa um crescente afluxo diário ao centro da cidade, impõe a necessidade de gerir territorialmente um cada vez maior número de pessoas que aí pretende trabalhar, estudar ou adquirir bens e serviços, tornando exígua a área afeta ao Centro Histórico para um desempenho eficiente de todas as funções;
- Esta situação induz a transferência para outras áreas da cidade de importantes funções, originando novas polaridades urbanas com grande representatividade nas dinâmicas urbanas (Polos 2 e 3 da Universidade de Coimbra), a que se juntam outros espaços que constituem potenciais polaridades e momentos decisivos de transformação da cidade (área envolvente à Nova Estação Central de Coimbra e Santa Clara), segundo um modelo policêntrico que carece de articulação;
- A afirmação da centralidade de Coimbra na região e o robustecimento e eficiência do seu modelo urbano dificilmente se conseguirão atingir sem o fortalecimento do Centro Histórico, que deve constituir-se como o elemento central e unificador do sistema urbano policêntrico, quer através da sua articulação com as outras polaridades da cidade, que o complementam, quer através da combinação e potenciação das suas vocações, que o diferenciam;

- A multifuncionalidade e o papel desempenhado enquanto espaço de concentração das funções de decisão e de maior prestígio são fatores de diferenciação e fortalecimento do Centro Histórico, que podem ser utilizados para a sua reafirmação. Para tal, será importante aprofundar a sua relevância cultural, cívica e económica, mitigando os impactes resultantes de dinâmicas relocativas de algumas funções relevantes;
- O património histórico e cultural do Centro Histórico é um elemento determinante de afirmação. O Centro Histórico necessita de uma leitura histórica e patrimonial completa e conjunta de toda a área, que associe as duas margens, permitindo a fruição de um vasto património representativo dos diferentes ciclos históricos da cidade, com claras vantagens para o turismo;
- A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. O Mondego e as suas margens oferecem, neste lugar, condições únicas para conferir ao centro da cidade essa nova qualidade urbana, diferenciadora, principalmente quando devidamente articulados com a rede principal de espaços públicos que estrutura a malha urbana.

Um Centro Histórico de Coimbra valorizado e coeso, que se afirma como elemento central e unificador do sistema urbano policêntrico, fator de articulação das duas margens, elemento único de apropriação do Mondego pela cidade, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e o património cultural, é a base da definição da visão que buscamos alcançar: **“RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA”**.





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



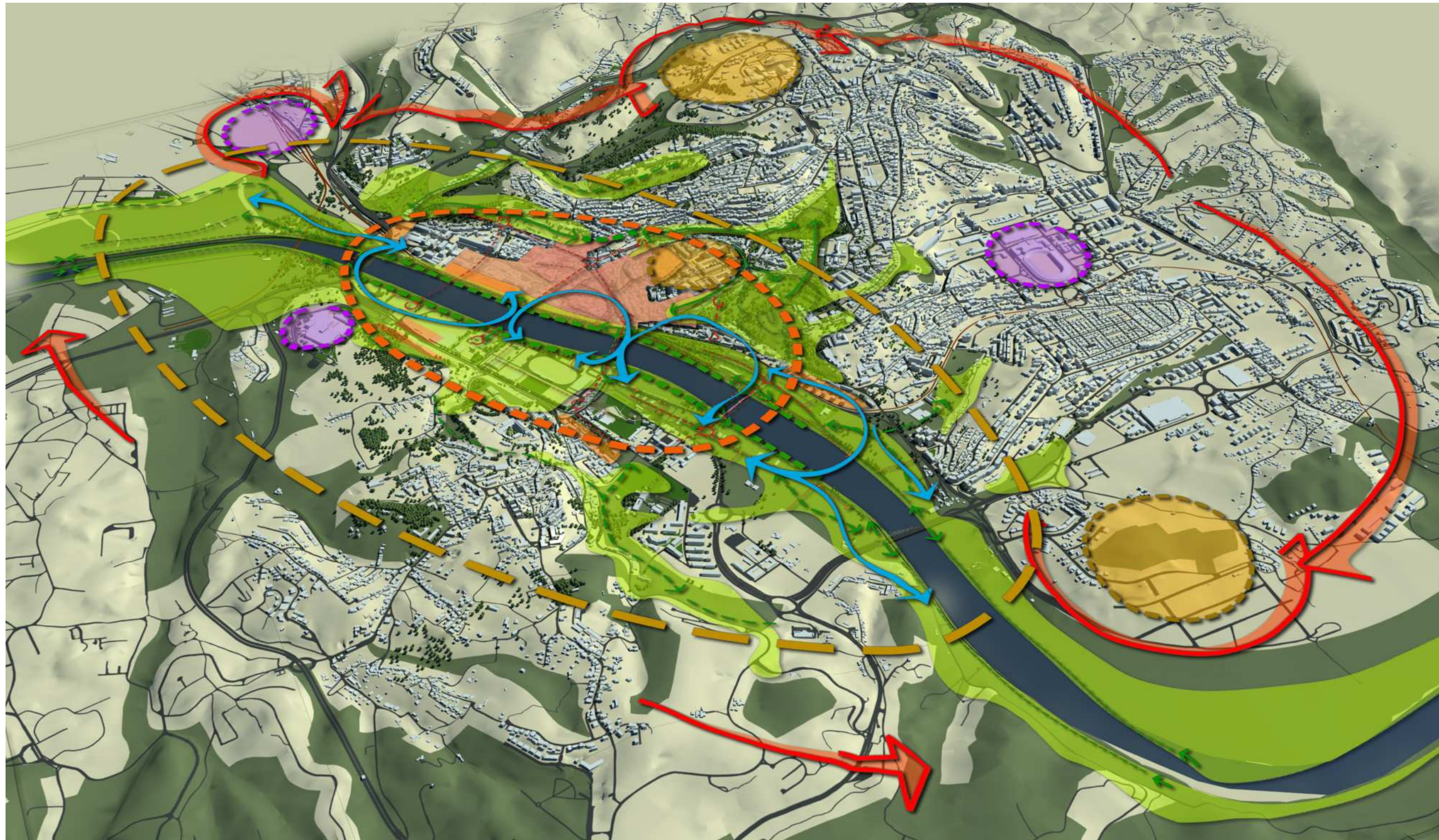


Figura 4 | Visão para o Centro Histórico de Coimbra – modelo concetual 3D | vista sul  
Fonte: Parque EXPO, 2011



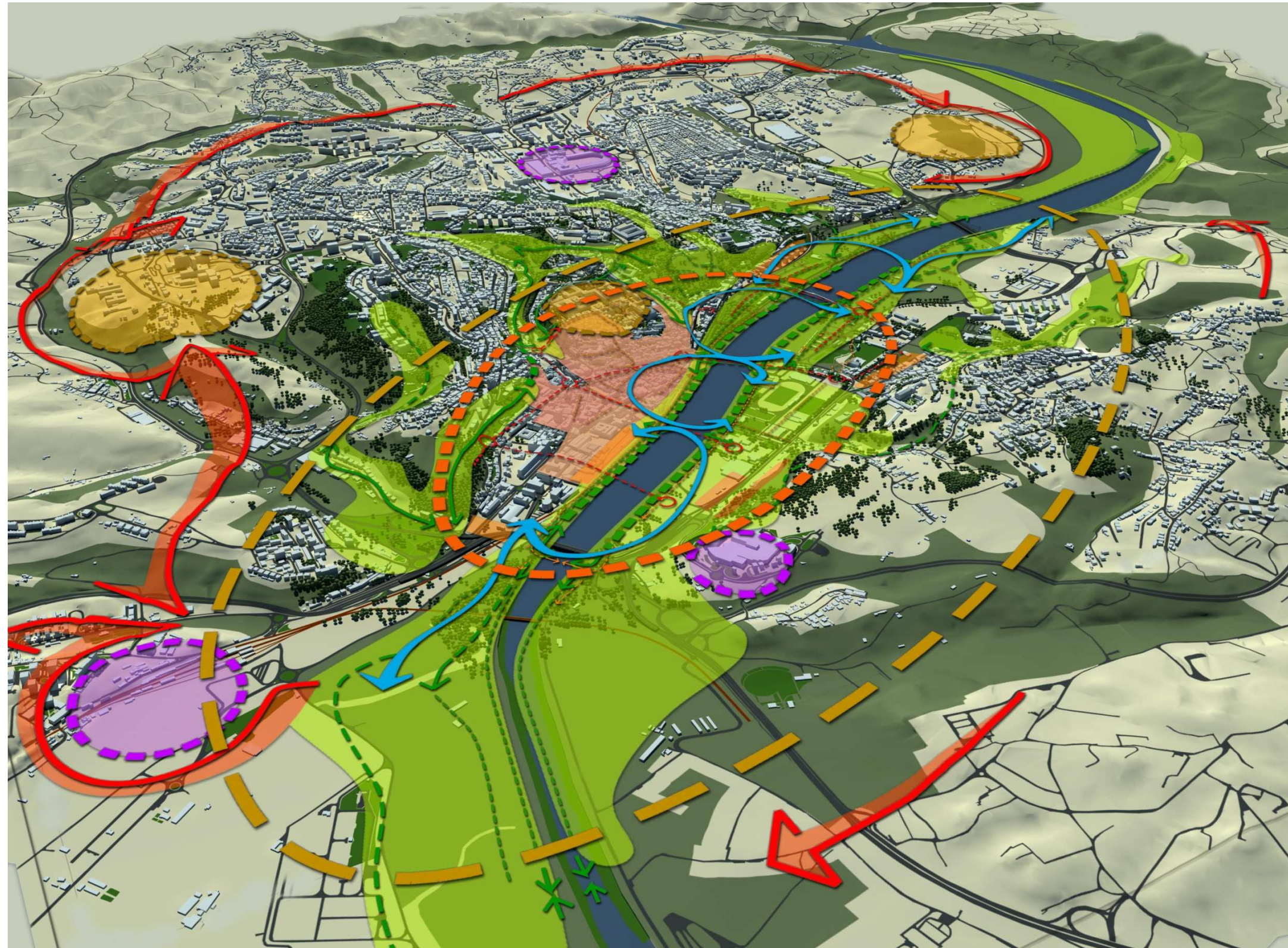


Figura 5 | Visão para o Centro Histórico de Coimbra – modelo conceptual 3D | vista norte  
Fonte: Parque EXPO, 2011



## 2.2. Ambições

A visão de futuro para o Centro Histórico de Coimbra alicerça-se na intenção de catalisar e dar resposta às ambições da cidade nas diferentes escalas territoriais em que se insere: global, nacional/ regional e local.

Assim, considera-se fundamental que a reabilitação do Centro Histórico se enquadre numa estratégia urbana mais vasta, já enunciada noutros documentos estratégicos recentemente elaborados, que consolide Coimbra como:

- Uma nova metrópole;
- A cidade do Mondego;
- A cidade do conhecimento.



Figura 6 | Visão para o Centro Histórico de Coimbra  
Fonte: Parque EXPO, 2011



## Coimbra uma nova metrópole (entre grandes metrópoles)

Coimbra possui uma localização estratégica privilegiada no centro do país, numa posição de charneira entre as duas principais áreas metropolitanas, Lisboa e Porto. É a cidade mais central do sistema urbano multipolar do Centro, que engloba também as áreas urbanas de Aveiro, Viseu e Leiria, e que constitui uma peça essencial do processo de desenvolvimento nacional como um dos motores da competitividade da economia e da afirmação internacional de Portugal.

O concelho de Coimbra registou, na década de 2001-2011, uma ligeira retração populacional, acompanhando a tendência evolutiva verificada na maioria dos municípios do continente exteriores às áreas de influência direta das metrópoles de Lisboa e Porto e ainda do Algarve.

No entanto, a cidade assiste, no mesmo período, ao crescimento populacional de um anel em torno dos limites concelhios (20-30 Km do centro da cidade). Com efeito, no último decénio, quer os municípios de Montemor-o-Velho, Mealhada, Vila Nova de Poiares e Miranda do Corvo, quer mais intensamente Lousã e Condeixa-a-Nova, registaram crescimentos populacionais.

Este fenómeno indicia um efeito de metropolização desenvolvido recentemente com maior intensidade pela cidade e que atinge uma dimensão territorial significativa. A dinâmica demográfica e económica na área urbana de Coimbra não se pode medir pelo que sucede no interior dos seus limites concelhios mas sim num território mais vasto (área metropolitana) que corresponde genericamente à bacia de emprego gerada pela cidade.

A missão de Coimbra a nível regional/ nacional exige um Centro Histórico fortalecido e com um papel determinante no sistema urbano e competitivo. Esta missão passará pela necessidade:

- De reafirmar o Centro Histórico como elemento central e unificador do sistema urbano policêntrico;
- De acrescentar a Coimbra capacidade competitiva no domínio económico;
- De reforçar os fatores de internacionalização, com a criação de condições para o desenvolvimento dos *clusters* do conhecimento, da saúde e do turismo;
- De acrescer o grau de urbanidade e melhorar as condições de atratividade populacional e empresarial da cidade.

O Centro Histórico não se constitui atualmente apenas como o centro de comércio e serviços para a população residente na cidade ou para turistas e visitantes ocasionais, serve também diariamente uma área de influência mais alargada, que se estende aos concelhos limítrofes.

A criação de condições de acesso, mobilidade e ambientais, para que a população possa adquirir, com facilidade e qualidade, bens e serviços no Centro Histórico, é um requisito vital para o desenvolvimento da cidade. A consideração destas questões implica necessariamente:

- O desenvolvimento qualificado das atividades comercial e turística (hotelaria e restauração) no centro da cidade;
- A manutenção e especialização da função residencial no interior do Centro Histórico, nomeadamente na Baixa e nas suas imediações;
- A criação de boas condições de acessibilidade por parte da população residente em outras áreas da cidade, nomeadamente aos novos bairros residenciais.

Dois eixos estratégicos para a intervenção de reabilitação do Centro Histórico decorrem diretamente deste desígnio de Coimbra como uma nova metrópole:

- **Densificar a multifuncionalidade**
- **Reforçar conexões e facilitar a mobilidade**



Figura 7 | Baixa de Coimbra  
Fonte: Parque EXPO, 2011

## Coimbra cidade do Mondego

A cidade de Coimbra possui, a nível nacional, uma das raras paisagens urbanas ribeirinhas. Ao estabelecer a ligação entre as áreas naturais localizadas a jusante e montante da cidade de Coimbra, o Mondego viabiliza uma articulação harmoniosa entre a paisagem urbana, natural e agrícola, constituindo um elemento fundamental da estrutura ecológica municipal.

É no Centro Histórico que a relação cidade-rio se expressa com maior intensidade. Elemento determinante do urbanismo de Coimbra, o Mondego constitui um espaço simbólico e de grande representatividade na memória da cidade.

É consensual que a redefinição do modelo urbano de Coimbra e a estratégia de reabilitação do Centro Histórico deverão privilegiar o Mondego enquanto elemento central da estruturação e da requalificação da cidade. Todos os documentos de carácter estratégico produzidos recentemente assumem a necessidade de centrar a cidade no rio.

O desenvolvimento de Coimbra nos últimos anos, com as novas direções e dinâmicas de crescimento da cidade e os atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais, justificam a ambição de um centro urbano abrangente, articulado com o Mondego e as suas margens.

A reabilitação do Centro Histórico deve assumir o rio como um elemento estruturante e de qualificação da cidade, fundamental para a promoção de uma forte integração, conexão física, complementaridade funcional e densidade de relacionamento entre os elementos territoriais (margem direita, rio e margem esquerda).

Esta “aproximação” da cidade ao rio é hoje visível, ainda que de forma tímida, em alguns troços das suas margens. O Parque Verde Urbano, criado com a operação Polis, revela a vocação e o potencial do rio e das suas margens no domínio do recreio e dos desportos náuticos, funções que acrescentam qualidade à vivência urbana.

A criação de um contínuo verde, apostando na ligação da estrutura ecológica principal concelhia, através da criação e requalificação de espaços verdes urbanos existentes ao longo da área ribeirinha do Mondego, mesmo na zona mais central da cidade, constitui, assim, uma prioridade da estratégia territorial e de reabilitação do Centro Histórico de Coimbra.

A este objetivo deve associar-se também, articuladamente, a valorização dos espaços públicos urbanos através da melhoria das suas condições físicas e infraestruturais, de mobilidade e das condições ambientais que permitam a sua fruição com total conforto e segurança. Será igualmente fundamental a articulação dos espaços públicos segundo uma rede que permita uma leitura contínua da cidade e das diferentes tipologias de espaço que a formam.

Assim, a estratégia de reabilitação para o Centro Histórico de Coimbra deverá, inevitavelmente, contribuir para:

- Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica
- Valorizar o ambiente urbano



Figura 8 | O Mondego e a cidade de Coimbra  
Fonte: Parque EXPO, 2011

## Coimbra cidade do conhecimento

Pela sua importância e antiguidade, a Universidade de Coimbra é hoje um elemento indissociável da produção de conhecimento universal e do desenvolvimento e difusão da cultura e língua portuguesas. É principalmente a Universidade e o património com esta relacionado que proporcionam a Coimbra um lugar no mundo.

O Centro Histórico de Coimbra traduz, quer em termos urbanísticos, quer arquitetónicos, a evolução histórica da Universidade, e constitui hoje, por isso, um património de elevado valor nacional e internacional.

Aquilo que se pode esperar da reabilitação do Centro Histórico é, por isso, em primeiro lugar, um enorme respeito pelo património cultural da cidade, pela sua salvaguarda e preservação e, principalmente, pela sua valorização através de uma crescente fruição.

O Centro Histórico enquanto conjunto urbano possui, indubitavelmente, um maior significado e valor que o somatório dos diversos elementos patrimoniais nele localizados. Existem, no

entanto, dispersos por toda a cidade – embora no centro tradicional se registre a maior concentração –, edifícios com um valor patrimonial e simbólico de elevada importância no contexto da história de Portugal e até universal. A Alta e a Baixa de Coimbra, a Rua da Sofia com os seus antigos colégios e Santa Clara na margem esquerda do Mondego, são referências de relevo neste domínio.

O ordenamento territorial do Centro Histórico terá que considerar a valorização de qualquer uma destas áreas como vital no processo geral de reabilitação urbana e, para além disso, constituir um quadro coerente e integrado em termos da sua leitura urbana conjunta e de organização da atividade turística que proporcionam.

O turismo constitui, aliás, um dos usos indispensáveis para a obtenção do objetivo de valorização patrimonial referido, pelo que a preocupação com o seu desenvolvimento e ordenamento deverá estar presente em toda a construção da estratégia de reabilitação urbana do Centro Histórico de Coimbra.

Neste contexto, algumas questões ganham particular importância no quadro de uma estratégia de reabilitação para o Centro Histórico de Coimbra:

- A consideração do património cultural (urbanístico, arquitetónico e da paisagem) como a trave mestra orientadora da estratégia de reabilitação a desenvolver;
- A necessidade de uma visão conjunta e integrada das diferentes áreas que constituem o Centro Histórico (incluindo o rio e a margem esquerda), não só no que respeita à análise da situação, mas principalmente relativamente às soluções a implementar;
- A consideração do turismo como uma das principais funções a desenvolver para a generalidade da área de intervenção e do seu ordenamento e criação de condições para a maximização do seu aproveitamento, como um dos objetivos a atingir;
- O desenvolvimento e valorização da oferta cultural.

Dois eixos estratégicos para a intervenção de reabilitação do Centro Histórico de Coimbra decorrem diretamente deste desígnio de Coimbra como cidade do conhecimento:

- **Valorizar o património cultural**
- **Desenvolver o turismo**





Figura 9 | Alta de Coimbra  
Fonte: Parque EXPO, 2011

### 3. Eixos estratégicos de intervenção

A visão e as ambições repousam num conjunto de eixos estratégicos de intervenção centrados em domínios fundamentais para a afirmação de um Centro Histórico forte e dinâmico do ponto de vista social, económico e cultural, com condições ambientais e urbanas de excelência e com um papel central na coesão do sistema urbano policêntrico.

O atual momento de crise económica e financeira e de transformação da nossa sociedade justifica uma utilização parcimoniosa dos recursos e a concentração destes em domínios de intervenção primordiais e prioritários para a valorização do Centro Histórico.

Neste contexto de fortes limitações, é possível lançar mão de um conjunto de ações de custo controlado com grande retorno para a cidade que, embora não cumprindo no imediato o



cenário ideal de transformação plena deste território, é definidor do caminho de mudança e assegura as condições para que, no futuro, essa transformação seja uma realidade.

Este caminho passa necessariamente pela consolidação da multifuncionalidade do Centro Histórico, procurando manter e valorizar as funções nele instaladas e introduzindo novas funções que assegurem uma maior e mais diversificada oferta e que aumentem a capacidade para atração de pessoas, bens e investimentos.

Passa também pelo reforço das conexões e da mobilidade, assegurando ligações mais eficientes entre o centro e as coroas urbanas e uma grande articulação interna. A eliminação das barreiras físicas e psicológicas que pontuam este território permitirá assegurar uma leitura urbana de continuidade e o incremento da mobilidade, nos seus diferentes modos.

A valorização ambiental e paisagística são igualmente vetores fundamentais para a valorização do Centro Histórico. A paisagem singular que reflete a estratificação deste território nos diferentes momentos históricos e, por isso, constitui um elemento identitário de grande valor, deve ser valorizada. Também a valorização do espaço público, enquanto elemento fulcral de urbanidade, é uma garantia de um ambiente urbano mais qualificado.

São estes eixos de intervenção que, intervindo nas vocações que diferenciam e potenciam este território, permitirão criar as condições de qualificação que sustentarão a afirmação progressiva do Centro Histórico de Coimbra como um território que proporciona uma boa qualidade de vida e oferece condições favoráveis para a atividade económica.

São também estes eixos que permitirão valorizar de forma mais efetiva domínios fundamentais para a afirmação internacional de Coimbra, como são o património cultural e o turismo.



Figura 10 | Eixos estratégicos de intervenção no Centro Histórico de Coimbra

Fonte: Parque EXPO, 2011

### 3.1. Densificar a multifuncionalidade

O crescimento da cidade de Coimbra descentralizou o Centro Histórico, quer na sua localização no contexto da ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços.

Não obstante, o Centro Histórico não deixou de ser identificado como o centro da cidade, mantendo o seu papel simbólico, imagem social de Coimbra, assim como não deixou de ser procurado enquanto principal polo multifuncional, onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ ou serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente.

Ainda que se possa fazer a distinção entre a Alta predominantemente residencial e a Baixa eminentemente comercial e de serviços, a mescla de funções do Centro Histórico é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto da região.

Esta, que se começa a estruturar enquanto metrópole, é a principal dinamizadora do Centro Histórico, sendo necessário dotá-lo de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente as baseadas no conhecimento, na inovação e desenvolvimento e na criatividade.

A Baixa ainda representa atualmente o principal polo comercial da cidade, apesar de algum desânimo por parte dos comerciantes motivado pelo aumento da concorrência e o afastamento da procura, com a abertura dos novos centros comerciais (em toda a região).

No entanto, estudos recentes reforçam que o comércio de rua está de regresso, tornando-se novamente no modelo mais procurado nas grandes cidades. Efetivamente, o forte processo de urbanização da maioria das cidades estimulou o consumo mas retirou a cidade dessa atividade diária. Isto porque as pessoas aderiram ao modelo do centro comercial, em tempo considerado inovador e diferenciador, principalmente pela facilidade oferecida em termos de estruturas de apoio ao processo de consumo (estacionamento, restauração, recreação e lazer) e pela concentração e diversidade massivas de oferta de bens.

A análise de casos no contexto europeu e nacional revela a emergência de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor.

Uma das conclusões principais encontradas para este fenómeno é que são cada vez mais as marcas, nomeadamente internacionais, que preferem apostar no comércio de rua, escolhendo, para tal, as principais artérias dos centros urbanos mais importantes no nosso país. No entanto, esta aposta levanta um problema às marcas: a falta de espaços adaptado à sua estratégia e a pouca diversidade de espaços para instalação da loja. Apesar disso, “o comércio de rua é visto como uma nova oportunidade de expansão e alternativa aos centros comerciais”<sup>2</sup>.

Coimbra, à semelhança de Lisboa e do Porto, tem condições para se consolidar na oferta de comércio de rua, bastando para isso valorizar e qualificar a Baixa da cidade, uma área desde sempre afeta ao comércio e serviços, articuladamente com a área envolvente, nomeadamente com a Alta (v.g. eixo do Quebra Costas).

Essa valorização e qualificação passam invariavelmente pela reabilitação do edificado, mas também pela estruturação e gestão do espaço público e pela criação de equipamentos de apoio à atividade comercial, como seja a oferta de estacionamento público, de equipamentos de conforto (sanitários e fraldários) e de uma central de *stocks*, minimizando o risco inerente à armazenagem e potenciando uma gestão eficaz dos mesmos.

---

<sup>2</sup> De acordo com o mais recente “Inquérito aos Retalhistas 2009”, realizado pela consultora imobiliária Cushman&Wakefield, é notória a saturação do mercado de centros comerciais em Portugal, sendo esta realidade evidente para 80% dos participantes na consulta efetuada, em 2009.

O inquérito teve por base uma amostra não aleatória de 400 retalhistas nacionais e internacionais, obtendo uma taxa de resposta de 22%. Do painel de participantes, 52% eram de origem nacional.

A ideia de gestão deve ser transversal a todo o polo comercial que constitui o próprio centro da cidade, subjacente à estruturação do espaço público (ligando-o ao espaço comercial e promovendo a sua apropriação), à sinalização e identificação das lojas, à organização de um plano dinâmico de animação a promover em articulação com as múltiplas entidades associativas culturais e recreativas da cidade.

Falar da Baixa de Coimbra é falar de comércio de rua, mas também é falar de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade da oferta no Centro Histórico deve ser reforçada, apostando na manutenção dos grandes equipamentos públicos (v.g. escolas, tribunais, direções gerais, institutos públicos) e na fixação de serviços inovadores. A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando as antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita entre o universo empresarial e a Universidade e aproveitando as capacidades já hoje instaladas (v.g. Instituto Pedro Nunes).

O cimento que estrutura todo o conjunto do Centro Histórico de Coimbra, que promoveu e dinamiza a multifuncionalidade que ainda hoje persiste e que urge reforçar é o habitante. De facto, não faz sentido pensar no centro da cidade sem considerar os seus residentes. O Centro Histórico de Coimbra resiste às várias ameaças – incêndio, abandono da atividade comercial, deslocação de equipamentos e serviços – porque ainda é habitado.

No que concerne à função residencial o Centro Histórico de Coimbra vive uma certa dualidade. Por um lado tem sido abandonado pelos estudantes, enquanto população residente, devido à deslocação de muitos para as novas residências universitárias ou outras áreas da cidade, que oferecem melhores condições. Tem também vindo a decrescer a população residente em consequência do natural envelhecimento da população.

Por outro lado, têm-se vindo a registar alguns focos de novas procuras, particularmente associadas à reabilitação física do edificado, pessoas que optaram por se fixar no centro ou que procuram investir para criar oferta para arrendar frações ou quartos, normalmente a estudantes. É registado interesse por parte de professores e investigadores em se instalarem no centro, bem como alunos, designadamente os oriundos de programas internacionais de cooperação e mobilidade no âmbito do Ensino Superior (v.g. Erasmus, Capes/ UC), que procuram num período curto da sua formação académica conhecer outro país, através de uma cidade, percorrendo-a e interpretando-a no seu pulsar diário. Esse pulsar está no centro da cidade e são os que vêm de fora que mais rapidamente se apercebem disso.

Neste âmbito, a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra passa pela promoção da função residencial, reinventando modelos de habitação de acordo com uma procura já existente e que se pretende dinamizar (v.g. estudantes, professores, investigadores, artistas).

Para além destes, não é de descurar o potencial interesse que a população em geral possa ter por esta zona da cidade a partir do momento que a sua dinâmica seja positivamente reforçada. Os programas de apoio a rendas podem exercer neste aspeto um impulso determinante, facilitando a instalação de novos residentes no centro, dando um pequeno apoio à renda ou promovendo rendas adaptadas.

De igual forma, há que ter em conta que os novos modelos de habitar devem responder aos novos modelos familiares, cada vez mais as famílias são uma construção social em constante mutação. O partilhar casa, tão comum quando se é estudante, começa a definir-se como nova tendência de aceder a residência própria, no sentido do seu usufruto, partilhando o espaço residencial com amigos e/ ou familiares, minimizando esforços financeiros, mas também, sentimentos de insegurança e solidão.

Por último, importa referir o recreio e o lazer, nos centros históricos geralmente associado às atividades de fruição do património cultural. Neste caso, o Centro Histórico de Coimbra estabelece uma ligação privilegiada com o Mondego, ainda pouco explorada. Claramente a relação do Centro Histórico com as margens do Mondego precisa ser restabelecida, eliminando obstáculos físicos já sem função e dinamizando estruturas abandonadas e obsoletas, permitindo criar novas áreas com vocação para o desenvolvimento de atividades lúdicas, que contribuirão para a afirmação da multifuncionalidade do Centro Histórico.

Estrategicamente, no que se refere ao perfil funcional do Centro Histórico de Coimbra, enumeram-se como principais objetivos estratégicos:

- Consolidar o modelo multifuncional;
- Valorizar a relação do edifício com o espaço público;
- Promover a requalificação do comércio;
- Promover a reabilitação do parque edificado;
- Introduzir diferentes tipologias de habitação;
- Promover a “indústria criativa”;
- Potenciar os equipamentos existentes.



Figura 11 | Coimbra, Mercado D. Pedro V  
Fonte: Parque EXPO, 2011

### 3.2. Reforçar conexões e facilitar a mobilidade

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

A convergência de uma diversidade elevada de fluxos deve ser vista como uma oportunidade para o desenvolvimento da cidade de Coimbra e do seu Centro Histórico, sendo porém claro que o sistema de transportes e acessibilidade deve ser aperfeiçoado de forma a melhorar a mobilidade da população. Esse aperfeiçoamento passa por diminuir o impacto negativo do tráfego rodoviário intenso e por contrapor a impedância existente na mobilidade interna da cidade, principalmente na articulação do Centro Histórico com os restantes polos vitais da cidade, associada sobretudo à complexidade das redes de mobilidade existentes.



O reforço das conexões do Centro Histórico com o exterior é por isso premente, sendo que deverá ser associado a medidas que permitam facilitar a mobilidade da população. A forte ligação do Centro Histórico com os principais polos da cidade de Coimbra, onde se destacam os polos universitários e a Solum, é essencial para reafirmar esta centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão aumentar a sua atratividade.

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o Centro Histórico deve ser reforçado e estruturado incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis. Importará também reforçar a ligação urbana entre margens, aproveitando e valorizando os atravessamentos já existentes e, num segundo momento, criando novos atravessamentos que contribuam para uma rede urbana pedonal e ciclável mais eficiente.

A rede viária deve também ser melhorada de modo a minimizar o tráfego de atravessamento no Centro Histórico e direcionar e racionalizar os movimentos no seu interior. Para isso é necessária a sua clara hierarquização, tanto no Centro Histórico, como na área de influência, através da valorização de eixos urbanos estruturantes. Os principais eixos de entrada no Centro Histórico e de articulação com os diferentes polos da cidade devem ser claramente identificados, tendo ciente que as fragilidades associadas às características morfológicas e funcionais da malha urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento e promoção de modos de transporte alternativos.

A reestruturação e reformulação da rede viária do Centro Histórico e sua envolvente também são importantes para a consolidação e desfragmentação da malha urbana e ligação da área de intervenção ao rio. As infraestruturas de transporte não podem constituir barreiras físicas, devendo proporcionar a permeabilidade da malha urbana, pelo que será necessário intervir sobre os eixos-chave: a Avenida Fernão de Magalhães e o canal ferroviário pesado. A ligação atualmente realizada pelos serviços ferroviários da CP deverá ser assegurada em transporte público e reforçada como eixo de mobilidade sustentável alternativo ao acesso automóvel.

O transporte público, atualmente composto pelo transporte ferroviário e rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A interoperabilidade deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes. A criação de canais

exclusivos para o transporte público é determinante para a melhoria do seu serviço, sendo importante a sua consideração aquando da requalificação da rede viária.

Os modos de mobilidade suave devem ser fomentados através da criação de redes contínuas e seguras (rede pedonal e rede ciclável dedicadas e partilhadas) que conectem diversos pontos de interesse e que possibilitem a apropriação do espaço público pela população. A bicicleta deve ser encarada como mais um modo de transporte público, nas plataformas que conformam ambas as margens, sendo para isso adequado a implementação de um serviço de bicicletas públicas associado à rede ciclável, que permita o acesso a este modo de transporte a toda a população.

As características morfológicas do terreno e da malha edificada condicionam por vezes ligação pedonal do Centro Histórico e a sua envolvente, assim como dificultam a mobilidade pedonal interna. Consequentemente, é importante reforçar a ligação entre a cota alta e a cota baixa e criar mecanismos que permitem ao peão circular com segurança e comodidade. A ligação entre cotas pode ser realizada através de meios mecânicos ou através de novos percursos pedonais com características que minimizem os declives existentes.

O estacionamento pode ser visto como um constrangimento para a atratividade do Centro Histórico. Por um lado, o estacionamento desordenado e invasivo tem impacto na apropriação do espaço público e no ambiente urbano. Por outro lado, a oferta de estacionamento condiciona fortemente a procura por parte de residentes e visitantes, tendo também reflexos no tráfego automóvel. Contudo, deve ter-se presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos e identificados pelo território, logo, é determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista a disciplina da procura.

Por último, importa focar a mobilidade interna do Centro Histórico, especialmente das áreas mais sensíveis, onde é relevante ter em conta a morfologia do terreno e da malha edificada e a diversidade de utilizadores com características e necessidades de mobilidade distintas. O modo de acessibilidade de cada utilizador deve ser regulado através da permissão ou proibição de acesso motorizado. Devem também ser desenvolvidas medidas como: criação de espaços de *kiss and drive* para veículos turísticos; bolsas de estacionamento para residentes; reforço das redes de transporte público; serviços de transporte especializados; beneficiação do espaço público, com implementação de sinalética e mobiliário urbano adequado; implementação de medidas de acalmia de tráfego e de desincentivo à circulação automóvel.

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

- Valorizar os eixos urbanos estruturantes;
- Reforçar as ligações entre as duas margens do Mondego;
- Promover um transporte público mais eficiente e ambientalmente sustentável;
- Ordenar o estacionamento;
- Fomentar a mobilidade suave;
- Diminuir o impacto do tráfego automóvel.



Figura 12 | Coimbra, Ponte do Açude  
Fonte: Parque EXPO, 2011

### 3.3. Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica

A unidade de paisagem “Coimbra e Baixo Mondego”<sup>3</sup> integra todo o vale do Mondego desde a sua foz até à cidade de Coimbra, incluindo esta última. A delimitação desta unidade, ao ligar Coimbra e todo o troço jusante do Mondego, realça a importância estruturante do rio. A cidade de Coimbra e todo o vale do Baixo Mondego configuram uma paisagem única, cujas dinâmicas se interrelacionam através do sistema rio.

O Plano Estratégico de Coimbra promove a “Recentragem da Cidade em torno do Rio com a criação de um eixo verde ao longo do espelho de água, a partir da qual a intervenção sobre as restantes áreas se entroncará com a área verde ribeirinha”<sup>4</sup>.

A estratégia de intervenção proposta dá continuidade ao processo despoletado pelo Programa Polis que deu início à criação do Parque Verde (margens esquerda e direita) e à recuperação do Jardim Dr. Manuel Braga. Esta intervenção enquadra-se no modelo territorial que consolida a imagem de Coimbra como a “Cidade do Mondego”.

Numa visão integrada, a área de intervenção é enquadrada na dimensão mais alargada do território segundo uma estratégia que pretende integrar e valorizar as dinâmicas que articulam cidade-campo e urbano-rural, aqui entendidas como realidades complementares de uma paisagem global. Pretende-se, desta forma, promover e valorizar os processos naturais e culturais que vão transformando e construindo novas realidades ao longo do tempo. A transformação da paisagem é um processo dinâmico que abarca relações muito para além da área de intervenção e, neste contexto, a proposta incorpora uma visão alargada do território e define o Mondego como o sistema estruturante desta paisagem.

O Mondego constitui um sistema estruturante para o desenvolvimento da estrutura ecológica municipal, no sentido em que estabelece, de forma clara, a articulação-ligação entre espaço natural, rural e urbano e, dentro do perímetro urbano, é suporte das ligações com a estrutura

---

<sup>3</sup> “Contributos para a identificação e caracterização da Paisagem de Portugal Continental”; Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbanístico (DGOTDU); Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território e Departamento de Planeamento Biofísico e Arquitetura Paisagista da Universidade de Évora, 2001. O documento identifica 128 unidades de paisagem para Portugal continental. As unidades de paisagem são “áreas com características relativamente homogéneas, no seu interior, sendo estas normalmente refletidas num padrão específico que se repete e diferencia a unidade em causa da área que a envolve. Para além deste padrão, para que se defina uma unidade, deve haver uma coerência interna e um carácter próprio, identificável do interior e do exterior e diretamente associado às representações da paisagem na identidade local e/ou regional”.

<sup>4</sup> Plano Estratégico de Coimbra; Documento Base; CMC/ Deloitte, Coordenação Vasco Cunha, 2009, pg. 48.

verde do sistema de encostas, através da consolidação da continuidade entre jardins, parques e logradouros.

As intervenções apostam na valorização da qualidade cénica de toda a frente rio e na salvaguarda das panorâmicas visuais cidade-rio e rio-cidade numa estratégia que abarca todo o Centro Histórico – edificado e espaço público.

Paralelamente, pretende-se promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana, garantindo a manutenção das áreas de solo permeável, a eficácia na captação de águas pluviais para a alimentação de aquíferos subterrâneos e o reforço da estrutura verde.

Toda a estratégia se estrutura a partir do sistema rio-margens do Mondego e concretiza-se através dos seguintes objetivos estratégicos:

- Consolidar a Estrutura Ecológica Municipal através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- Articular e valorizar os espaços verdes do Centro Histórico;
- Reforçar a centralidade do Mondego e articular as duas margens;
- Dar continuidade à vertente naturalizada das intervenções na zona ribeirinha;
- Valorizar a qualidade cénica da área de intervenção e salvaguardar as panorâmicas visuais cidade-rio e rio-cidade;
- Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana.



Figura 13 | Coimbra, paisagem urbana  
Fonte: Parque EXPO, 2011



### 3.4. Valorizar o ambiente urbano

A valorização do Mondego na cidade de Coimbra, com a consolidação e revitalização dos seus espaços marginais, passa sobretudo pela dinamização da centralidade do rio a partir do reforço da ligação entre as duas margens, constituindo assim uma mesma unidade: um parque ribeirinho para a área metropolitana, que integra o Centro Histórico.

A qualificação das zonas marginais do Mondego motivaram um primeiro impulso para a abertura da cidade ao rio e iniciaram um processo de requalificação do ambiente urbano através do parque verde para as duas margens. A estratégia de intervenção a adotar dá continuidade a este primeiro impulso, reforçando a abertura ao rio e a permeabilização de cada uma das áreas entre si, através da valorização dos três sistemas que abarcam o espaço não edificado: o espaço público, os interiores de quarteirão e a rede de mobilidade suave.

No quadro desta estratégia será fundamental valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Este processo deverá abranger várias vertentes: (i) regulamentação clara da ocupação da via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana (diurna e noturna) e compatibilizá-las com as formas de habitar cada território; (ii) ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes; (iii) melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade; e, (iv) renovação programada das infraestruturas urbanísticas, quer na serventia ao edificado, quer na serventia ao espaço público.

A dinamização das relações de proximidade e de vizinhança também reveste um carácter prioritário, através da valorização dos espaços privados de uso comum – interiores de quarteirão e logradouros. Pretende-se, desta forma, promover a melhoria das relações de proximidade e de vizinhança no Centro Histórico com vista à fixação de população residente. Através da ocupação dos espaços de uso comum com equipamento de proximidade e áreas verdes de recreio motiva-se a qualidade dos espaços no interior das áreas edificadas, dando origem a espaços de vocação convivial.

Paralelamente deve procurar-se incrementar a mobilidade pedonal na rede multifuncional, de modo a articular as diversas vertentes de uso do espaço público: comercial, cultural e turística.

Pretende-se, assim, interligar as várias formas de uso e ocupação do espaço público, estabelecendo relações complementares entre os percursos turísticos e os restantes, estabelecendo uma rede que cubra todo o Centro Histórico de forma hierarquizada. Para tal, é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.

Um outro aspeto determinante para a atratividade do Centro Histórico é a melhoria da segurança e a limpeza no espaço público, uma vez que este possui um conjunto de situações de risco e de insalubridade que obriga a uma ação imediata e eficaz por parte das entidades competentes. A resposta a emergências encontra-se condicionada às barreiras espaciais existentes no espaço público, bem como às condições dos equipamentos existentes. Dotar o espaço público de uma limpeza eficaz é um dos objetivos primordiais pois trata-se de uma área urbana cuja população é maioritariamente estudantil e cuja presença da Universidade possui um peso significativo na produção de resíduos sólidos urbanos (RSU) no Centro Histórico, especialmente em determinadas datas específicas ao longo do ano.

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

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

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



Figura 14 | Coimbra, espaços públicos  
Fonte: Parque EXPO, 2011

### 3.5. Valorizar o património cultural

A importância do património e da cultura de Coimbra, dominados pela presença da Universidade, são elementos fundamentais na perceção da cidade, impondo-se em qualquer estudo de ordenamento e valorização do território. Sendo a importância dessas permanências culturais evidente no caso do património monumental ligado à Universidade e à Igreja (v.g. Sés, Santa Cruz, conventos e mosteiros, igrejas), e bem expresso no número de monumentos classificados a vários níveis da cidade, ele não deixa de abranger formas de vida ligada à vivência popular (v.g. Alta e Baixa), estudantil (v.g. Repúblicas) e um património mais recente, industrial e comercial, igualmente relevante, que constitui a memória da cidade dos séculos XIX e XX (v.g. Baixa-rio).

Mesmo considerando que o presente estudo se centra em três áreas de reabilitação urbana, limítrofes mas diversas, todas elas na margem direita do Mondego, devem considerar-se as áreas envolventes para assegurar que as estratégias que lhes são destinadas têm efeitos positivos em todo o tecido urbano de Coimbra. É o caso da Universidade e das iniciativas para o polo da Alta Universitária, do papel de Santa Clara, entre outros.

É ainda necessário considerar a singularidade de Coimbra ter um património histórico vasto, partilhado entre duas margens, que deve ser assumido e trabalhado como tal, e não como uma reunião díspar de pequenas e grandes centralidades.

De igual forma, não se podem ignorar os impactos que a crise económica e financeira tem e terá em quaisquer planos que exijam recursos vastos. Nesse sentido, deve acreditar-se no efeito de contaminação positiva, abundantemente comprovado noutros locais, de projetos de pequena e média dimensão, e na considerável melhoria que projetos pontuais de valorização do espaço público têm na sua fruição e na capacidade de atração de monumentos e equipamentos que com eles confinam. Esta pode ser uma estratégia de intervenção exemplar a esse nível, e constituir uma mudança de paradigma na abordagem do reordenamento do território.

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

Mas porque a cultura não é só feita de materialidade, há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa existente na cidade, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de sectores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.

A consideração do valor turístico e económico destas áreas, a atração que exerce prioritariamente sobre estrangeiros de passagem ou residentes (caso dos estudantes), mas que pode ser estendida a segmentos da população portuguesa com apetência por espaços com memória e valor cultural, deverá ser tida em conta.

Considerando este enquadramento, haverá prioritariamente que valorizar o património edificado (reabilitação física do edificado e introdução de novas funções). O Centro Histórico detém um grande conjunto de elementos edificados com valor cultural, que nuns (poucos) casos se encontra em mau estado de conservação, necessitando de reabilitação física, mas na maioria albergam usos desadequados (por inércia ou obsolescência) que urge alterar. A conservação deste património só pode ser eficiente se levada a cabo através de um programa adequado e articulado de reabilitação física e funcional.

A Rua da Sofia constitui um forte testemunho do impacte histórico da Universidade na cidade, sendo por isso um ícone de Coimbra como “Cidade do Conhecimento”. Para além do efeito urbanístico, criado pela própria abertura desta via, a Rua da Sofia mantém um conjunto de edifícios (Colégios) de elevado valor patrimonial e simbólico. Atualmente, face à sua importância enquanto intenso eixo rodoviário e à não vivificação funcional dos edifícios históricos, a Rua da Sofia encontra-se desvalorizada do ponto de vista cénico e à margem da dinâmica turística e cultural da cidade. Urge pois promover a sua valorização física e constituição como polo de conhecimento, assegurando a sua integração nos circuitos culturais e turísticos nobres da cidade.

Paralelamente será necessário diversificar e promover a oferta cultural, através da criação e instalação de novos equipamentos culturais, aproveitando edifícios atualmente sem uso definido ou com uso desadequado ou obsoleto, e criando e dinamizando eventos culturais para, com isso, promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor patrimonial.

Também relevante será o apoio que esta estratégia de intervenção sobre o património cultural prestará ao processo de classificação e gestão do Centro Histórico de Coimbra como património mundial da UNESCO. Parte do Centro Histórico de Coimbra – o mais diretamente relacionado com a Universidade – encontra-se atualmente envolvido num processo de classificação a património mundial. A reabilitação urbana da generalidade do Centro Histórico da cidade constitui uma das questões chave dessa candidatura e, por isso, esta estratégia não poderá deixar de considerar uma posição de total e inequívoca colaboração nesse processo.

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

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

- Valorizar o património edificado;
- Valorizar a Rua da Sofia como polo do conhecimento;
- Diversificar e promover a oferta cultural;
- Apoiar o processo de classificação e gestão do Centro Histórico de Coimbra a património mundial da UNESCO;
- Consolidar a “Marca Coimbra”.





Figura 15 | Coimbra, Praça 8 de Maio  
Fonte: Parque EXPO, 2011

### 3.6. Desenvolver o turismo

O turismo constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Coimbra nos âmbitos nacional e internacional e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição da cidade.

O desenvolvimento desta atividade é, para além disso, fulcral para dotar o Centro Histórico da massa crítica necessária ao desenvolvimento de outras atividades como o comércio e serviços e, logo, para a sua vivificação. Consequentemente, importa considerar o turismo como peça essencial da estratégia para a reabilitação do Centro Histórico.

Embora crescente nos últimos anos, a intensidade desta atividade encontra-se longe de atingir o potencial que a cidade de Coimbra e principalmente o seu Centro Histórico comportam.

O turismo cultural, em formas mais ou menos massificadas de visita, constitui a base do turismo de Coimbra e possui uma dimensão média de estadia muito baixa. A qualificação e o alargamento da oferta, quer em termos de produtos, quer de alojamento, no sentido de corresponder a esta crescente procura turística e de alargar o período da sua estadia, deverão constituir uma das preocupações centrais da reabilitação do Centro Histórico de Coimbra.

A Universidade e o património a ela associado constituem-se como o grande polo aglutinador da capacidade de atração turística da cidade. É evidente a necessidade de uma valorização deste património e a sua articulação numa ótica de exploração turística. Um roteiro de visitação turística da Universidade – aglutinando o valioso património religioso da cidade e enfatizando tanto o património construído como o imaterial – poderá corporizar esta necessidade de acrescer a oferta cultural da cidade e reter o turista por um período de tempo mais alargado do que presentemente acontece. Em termos locativos este roteiro poderá constituir também uma forma de alargar espacialmente a visitação turística tradicional, que se estabelece atualmente com maior intensidade entre a acrópole (Paço das Escolas) e a Baixa, a áreas como as polarizadas pela Rua da Sofia e Santa Clara.

Coimbra dispõe também de um conjunto de equipamento de âmbito cultural ou recreativo que pode ser orientado para uma oferta mais (ou também) dirigida à procura turística. Neste contexto, e no presente momento, existem claramente lacunas em equipamento que acresça a oferta no âmbito dos congressos e outras grandes reuniões e do desporto, recreio e lazer, por exemplo. A dimensão do fluxo turístico à cidade, quer de âmbito nacional quer internacional, faz realçar também a inexistência de estruturas de acolhimento e acompanhamento do turista num

espaço central da área histórica da cidade. Daí que a promoção de novos equipamentos de interesse turístico, ou a valorização dos existentes deva constituir, também, um objetivo do programa de reabilitação a empreender.

A disponibilização centralizada de informação sobre o Centro Histórico de Coimbra, quer para a programação da visita turística, quer no desenrolar da mesma, constitui outro dos aspetos que poderá melhorar consideravelmente a procura turística e a rentabilização da atividade. Criação e divulgação de roteiros e percursos e de uma agenda cultural, ou a promoção de eventos de caráter cultural e recreativo de forma articulada, contribuirão, certamente, para promover o conhecimento do Centro Histórico e da cidade e possibilitarão um crescimento e qualificação da atividade turística.

Finalmente, o aumento e diversificação da oferta de alojamentos turísticos constituirá outro dos objetivos da reabilitação do Centro Histórico de Coimbra. Efetivamente, o centro de Coimbra possui uma oferta hoteleira relativamente reduzida e muito pouco diversificada. Será necessário prever e apoiar a instalação de novas unidades hoteleiras, das diferentes categorias, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.

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

- Valorizar a Universidade de Coimbra como grande polo de atração cultural e turística;
- Aumentar e diversificar a oferta hoteleira;
- Valorizar e articular o património edificado numa ótica de exploração turística;
- Promover o conhecimento do Centro Histórico e da cidade e as atividades culturais e turísticas.



Figura 16 | Coimbra, turistas no Quebra-Costas  
Fonte: Parque EXPO, 2011



## REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

	COIMBRA UMA NOVA METRÓPOLE	COIMBRA CIDADE DO MONDEGO	COIMBRA CIDADE DO CONHECIMENTO
	<b>RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA</b>		
<b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>1)</b> <b>Densificar a multifuncionalidade</b>	<b>2)</b> <b>Reforçar conexões e facilitar a mobilidade</b>	<b>3)</b> <b>Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidar o modelo multifuncional</li> <li>• Valorizar a relação do edifício com o espaço público</li> <li>• Promover a requalificação do comércio</li> <li>• Promover a reabilitação do parque edificado</li> <li>• Introduzir diferentes tipologias de habitação</li> <li>• Promover a "indústria criativa"</li> <li>• Potenciar os equipamentos existentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizar os eixos urbanos estruturantes</li> <li>• Reforçar as ligações entre margens do Mondego</li> <li>• Promover um transporte público mais eficiente e ambientalmente mais sustentável</li> <li>• Ordenar o estacionamento</li> <li>• Fomentar a mobilidade suave</li> <li>• Diminuir o impacto do tráfego rodoviário</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidar a Estrutura Ecológica Municipal</li> <li>• Articular e valorizar os espaços verdes do Centro Histórico</li> <li>• Reforçar a centralidade do Mondego e articular as duas margens</li> <li>• Dar continuidade à vertente naturalizada das intervenções na zona ribeirinha</li> <li>• Valorizar a qualidade cénica da área de intervenção e salvaguardar as panorâmicas visuais cidade-rio e rio-cidade</li> <li>• Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana</li> </ul>
	<b>4)</b> <b>Valorizar o ambiente urbano</b>	<b>5)</b> <b>Valorizar o património cultural</b>	<b>6)</b> <b>Desenvolver o turismo cultural</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional</li> <li>• Dinamizar as relações de proximidade e de vizinhança</li> <li>• Incrementar a mobilidade pedonal numa rede multifuncional</li> <li>• Melhorar a segurança e a limpeza no espaço público</li> <li>• Promover soluções urbanas ecoeficientes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizar o património edificado</li> <li>• Valorizar a Rua da Sofia como polo do conhecimento</li> <li>• Diversificar e promover a oferta cultural</li> <li>• Apoiar o processo de classificação do centro histórico a património mundial da UNESCO</li> <li>• Consolidar a "Marca Coimbra"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizar a Universidade de Coimbra como grande polo de atração cultural e turística</li> <li>• Aumentar e diversificar a oferta hoteleira</li> <li>• Valorizar e articular o património edificado numa ótica de exploração turística</li> <li>• Promover o conhecimento do Centro Histórico e da cidade e as atividades culturais e turísticas</li> </ul>

Figura 17 | Eixos e objetivos estratégicos para a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra  
Fonte: Parque EXPO, 2011

## 4. Modelo territorial

O modelo territorial que se apresenta oferece uma leitura sinóptica da visão de futuro para o Centro Histórico de Coimbra que permitirá traduzir neste território, a médio/longo prazo, os desígnios estabelecidos para Coimbra e a conseqüente aspiração global e positiva de um “Centro Histórico re:centrado”.

Nesta medida, o modelo espelha as opções fundamentais de organização territorial que permitirão que o Centro Histórico de Coimbra contribua para a afirmação e consolidação de uma centralidade urbana a nível regional, articuladora das novas e potenciais polaridades da cidade e centrada no Mondego, que se organiza de forma a potenciar os valores e a diversidade patrimonial que a diferenciam – naturais e culturais – segundo uma estrutura urbana otimizada e bem adaptada ao sítio, facilitadora da mobilidade e com uma distribuição mais equilibrada das funções urbanas.

O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território (ambiental, funcional, de mobilidade, patrimonial e turístico) é, assim, a tradução de um compromisso entre as características particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a matriz urbana e diferenciadora do Centro Histórico – o seu modelo implícito – e que necessariamente determinam as invariantes e as tendências pesadas de organização espacial e funcional, com uma ambição que visa construir um Centro Histórico mais qualificado e competitivo.

Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o Centro Histórico de Coimbra como um espaço de polarização de escala regional/metropolitana e federador da cidade, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.

É pela sua diversidade e pela combinação das suas vocações que o Centro Histórico de Coimbra se diferencia e se pode afirmar – diversidade social, cultural e económica –, havendo que sincronizar a resposta espacial e funcional com a sua história e património e com uma vida urbana naturalmente diferenciada e diversa. Nesta medida, a abordagem centra-se num conjunto de opções chave traduzidas no modelo territorial e nos projetos estruturantes que constituem a resposta operacional, a saber:

- Um Centro dinâmico e articulador de um espaço urbano policentrado
- Um Centro Histórico multifuncional
- Duas margens mais próximas e complementares
- Um parque ribeirinho regional
- Uma oferta turística diversificada
- Uma rede articulada de espaços públicos de qualidade
- Eixos urbanos estruturantes valorizados
- Uma mobilidade suave e eco eficiente

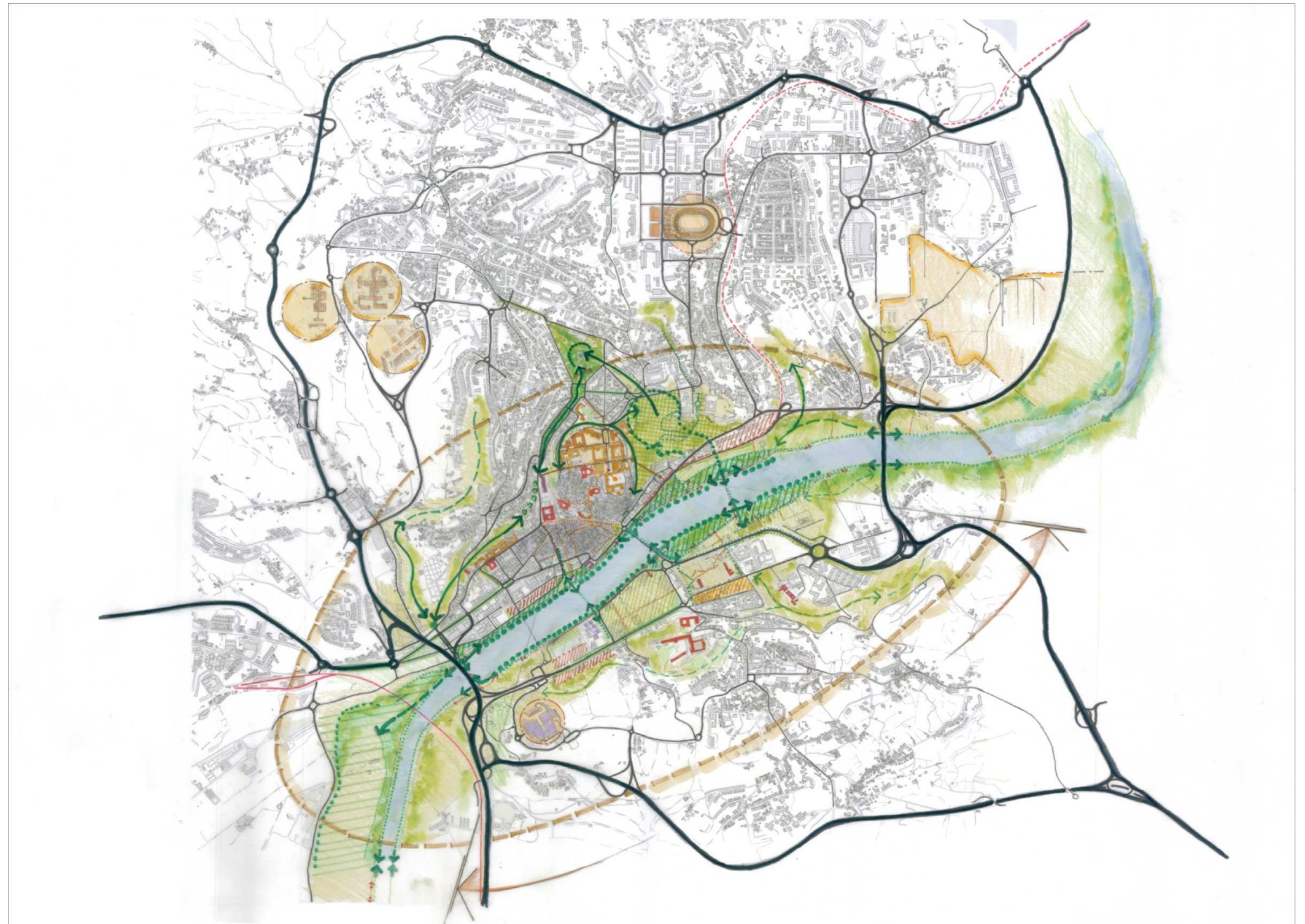


Figura 18 | Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra  
Fonte: Parque EXPO, 2011



## Estrutura funcional

O crescimento urbano da cidade de Coimbra registado nas últimas décadas conduziu à expansão residencial para áreas mais periféricas da cidade, movimento acompanhado pela localização das grandes superfícies comerciais e, também, pela criação de novos polos universitários onde se concentra uma parte muito considerável dos serviços de Coimbra, alargando, assim, os polos de concentração de emprego na cidade.

Este movimento contribuiu para o crescimento de um novo policentrismo da cidade, acarretando a descentralização funcional desta.

O Centro Histórico de Coimbra tem conseguido, neste contexto – até em comparação com outras cidades com a mesma dimensão económica e demográfica –, manter uma considerável vitalidade, se não tanto em termos residenciais, certamente no que respeita ao comércio e serviços, notando-se porém a deficiente articulação com as outras polaridades da cidade.

Não contrariando o recente policentrismo na dinâmica da cidade, o modelo territorial aqui preconizado pretende conferir ao Centro Histórico um papel central e federador no funcionamento da cidade através da articulação destes polos mais especializados e do garante da existência de um centro metropolitano (Figura 19). Para tal é essencial:

- Manter e alargar o caráter multifuncional dos usos instalados no centro – reforçando a sua importância residencial, modernizando o comércio e os serviços, incentivando a instalação da “indústria criativa”, desenvolvendo o turismo e criando novas condições de atração de caráter lúdico e recreativo;
- Melhorar a acessibilidade do Centro Histórico no contexto da cidade e metrópole e particularmente na relação com as novas polaridades urbanas;
- Criar condições para o alargamento da área de instalação de funções centrais para a margem esquerda do Mondego – acrescentando a conectividade entre margens, promovendo o crescimento residencial e a instalação de comércio e serviços qualificados na margem esquerda, desenvolvendo áreas de utilização lúdico-recreativa ao longo do Mondego e reforçando a capacidade de atração cultural e turística da zona de Santa Clara.

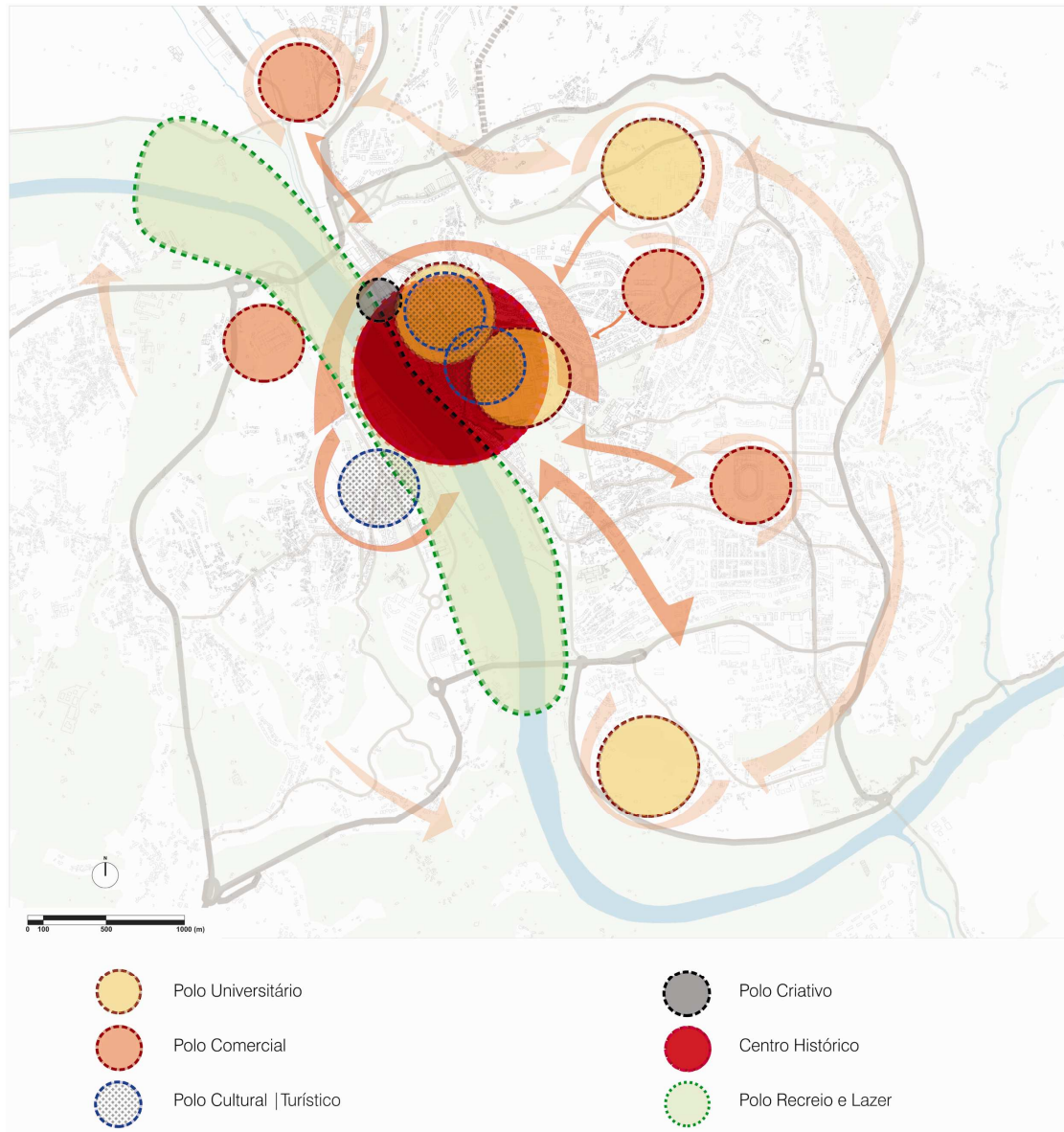


Figura 19 | Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra - Estrutura funcional  
Fonte: Parque EXPO, 2011

## Estrutura verde

O modelo territorial materializa a consolidação da Estrutura Verde ao longo do Mondego para a concretização da ligação entre o espaço urbano e a sua envolvente natural-agrícola. Paralelamente, esta Estrutura Verde promove a ligação do rio às encostas adjacentes. Esta dupla articulação assenta no pressuposto base de garantir a valorização e salvaguarda da Estrutura Ecológica Municipal.

Neste sentido, a proposta promove a continuidade e unidade dos espaços verdes ribeirinhos com a criação do Parque Ribeirinho e a articulação dos espaços verdes nas encostas do Centro Histórico da qual resulta a criação de uma “Cerca Verde” (Figura 20).

A proposta reforça a vocação recreativa e lúdica do Mondego na cidade de Coimbra, promovendo uma maior permeabilidade da cidade à paisagem ribeirinha e, conseqüentemente, intensificando a ligação entre as duas margens através do reforço das ligações pedonais e cicláveis e da complementaridade dos programas de recreio e desporto a instalar em ambas as margens.

Ao longo da margem direita concretiza-se a ligação entre o Choupal e a cidade através da criação de um grande espaço verde público entre este e o Parque Manuel Braga. Para a margem esquerda as intervenções futuras devem valorizar o carácter recreativo e desportivo da frente ribeirinha, apostando na instalação de espaços verdes que, à semelhança da margem direita, garantam a unidade e continuidade da Estrutura Ecológica Municipal ao longo do rio.

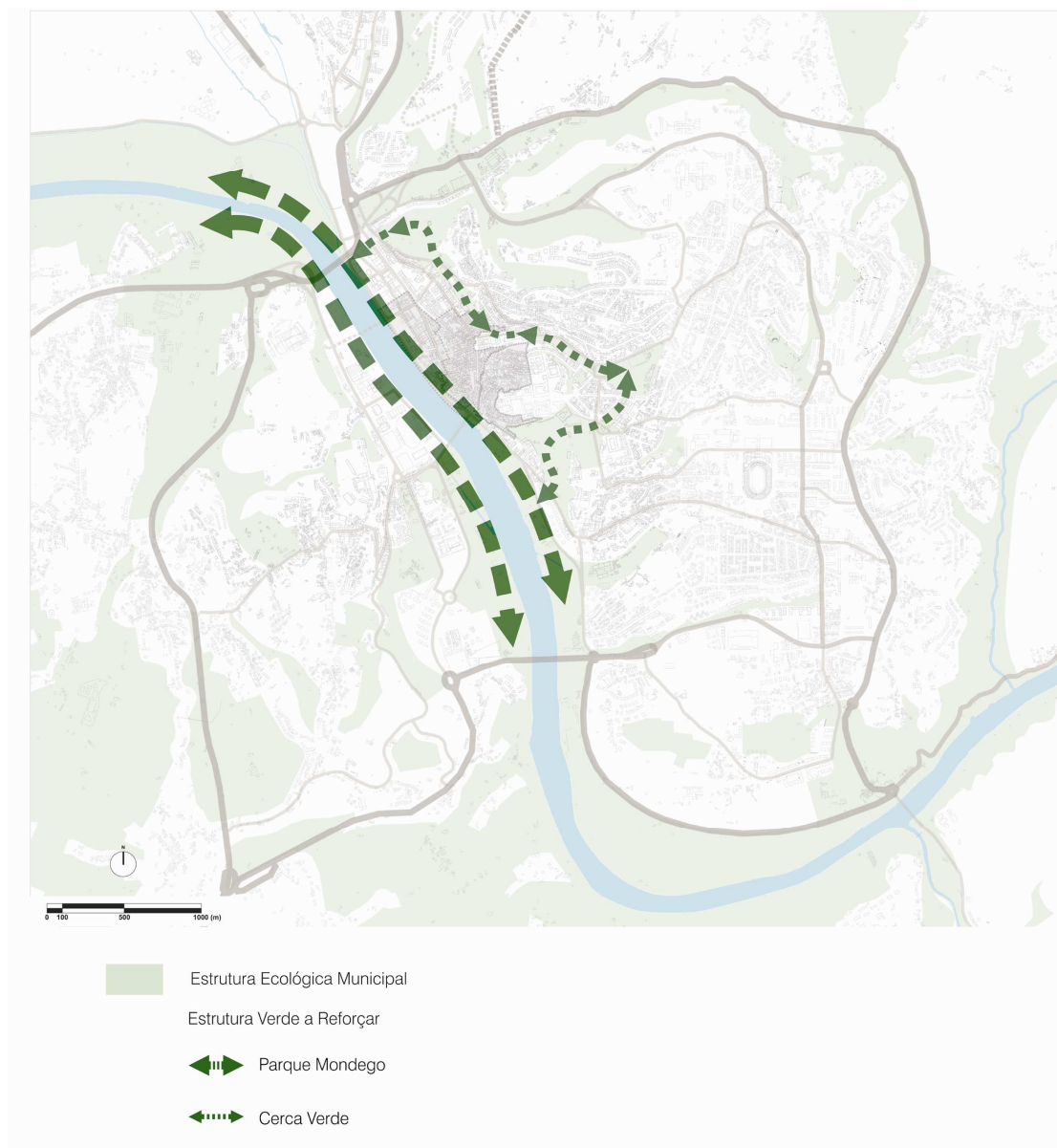


Figura 20 | Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra - Estrutura Verde  
Fonte: Parque EXPO, 2011



## Estrutura de acessibilidade e mobilidade

Como a grande maioria das cidades portuguesas, Coimbra detém um sistema de acessibilidade baseado numa estrutura viária radio-concêntrica que favorece as ligações com atravessamento do centro da cidade. Com a expansão da cidade, nomeadamente com o crescimento das novas urbanizações e centralidades mais periféricas, a acessibilidade ao centro tornou-se mais difícil devido à sobrecarga gerada no sistema tradicional, criando problemas de congestionamento e de sobre utilização das infraestruturas existentes.

A recente conclusão da circular externa, não eliminando todos os problemas, veio contribuir de forma decisiva para a resolução do atravessamento do Centro Histórico pelo tráfego da cidade, tornando obsoletas as soluções até agora usadas e abrindo oportunidade para uma reformulação do sistema de acessibilidade e mobilidade no sentido de libertar mais espaço para a mobilidade suave no Centro Histórico, para a valorização do espaço público, para a melhoria das ligações aos novos polos residenciais e de serviços que se foram estabelecendo, e para o acréscimo da conectividade interna, nomeadamente entre as duas margens do rio.

O modelo preconizado prevê (Figura 21):

- O aumento significativo da oferta de transporte público, com recursos a novos modos, energeticamente mais amigos do ambiente, garantindo a ligação rápida às novas polaridades da cidade;
- A valorização e melhoria das condições de circulação dos principais eixos de entrada e saída no Centro Histórico, nomeadamente as Avenidas Fernão de Magalhães, Emídio Navarro, Sá da Bandeira e Rua da Guarda Inglesa;
- O acréscimo da conectividade interna da rede viária, através da abertura de uma via central (com tráfego rodoviário), entre a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes e a Avenida Fernão de Magalhães, da melhoria e do estabelecimento de novas travessias do Mondego e completamento da rede viária urbana;
- O estabelecimento de uma solução de trajetos integrada, utilizando ambas as margens do rio;
- O acréscimo das áreas dedicadas à circulação pedonal e ciclável, com especial ênfase para a Rua da Sofia, a Ponte de Santa Clara e a Avenida João das Regras, a Avenida Emídio Navarro e percursos diversos integrados no novo Parque do Mondego;

- A melhoria das ligações entre a Alta e a Baixa, através da introdução de novos meios mecânicos para transposição do desnível.

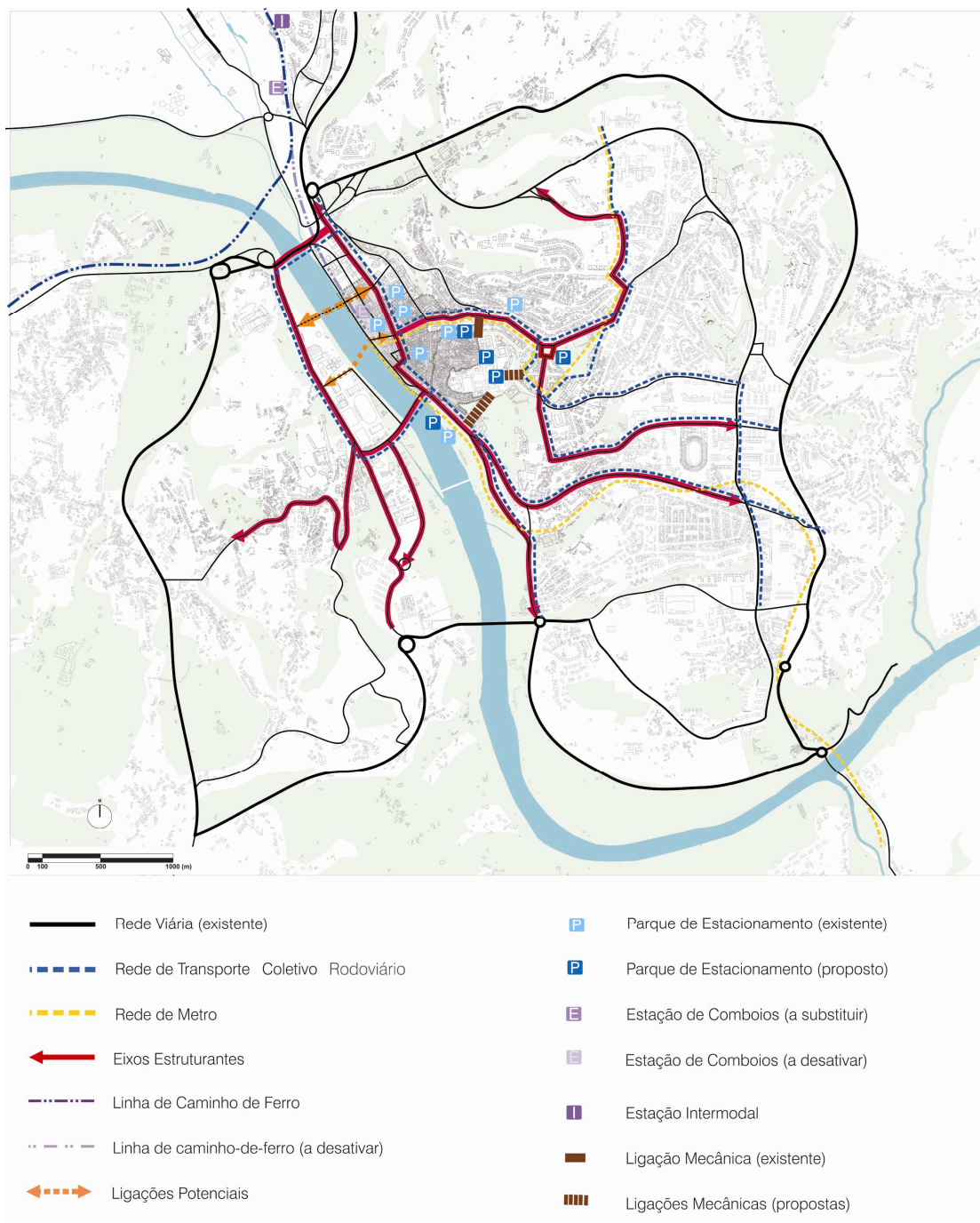


Figura 21 | Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra - Estrutura de acessibilidade e mobilidade  
 Fonte: Parque EXPO, 2011

## Turismo, Património e Espaço Público

A estratégia para o desenvolvimento turístico de Coimbra passa muito pelo acréscimo do período de estadia média do turista na cidade, o que conduz inevitavelmente ao alargamento da oferta quer em termos de produtos quer de alojamento.

O modelo territorial reflete uma resposta ao objetivo de aumentar o período de estadia média do turista na cidade através do alargamento da oferta de produtos e de alojamento. Para tal contempla o alargamento do espaço físico tradicionalmente visitado pelo turista – atualmente este espaço é composto quase exclusivamente pela descida da Universidade (Paço das Escolas) à porta de Almedina e daqui até à Praça 8 de Maio (Igreja de Santa Cruz) ou ao Largo da Portagem –, para áreas como a Rua da Sofia, o Mondego e Santa Clara na margem esquerda do rio. A preparação de percursos e do espaço público para acolher e possibilitar uma circulação pedonal confortável ao turista em toda esta área, constitui um dos objetivos da estratégia de reabilitação a levar a cabo.

Neste contexto, a localização central da Estação Nova (Coimbra A), a desativar a curto/ médio prazo, aconselha a sua utilização enquanto centro de acolhimento e difusão do visitante da cidade.

Propõem-se também três áreas preferenciais para instalação de hotéis: a Alta e Santa Clara, que oferecem condições de acolhimento de unidades dirigidas a segmentos específicos, nomeadamente através da adaptação de património já existente (espaços de charme); e, a zona da Avenida Fernão de Magalhães, sobretudo dirigida a um turismo mais massificado.

O vasto conjunto de edifícios de valor patrimonial que o Centro Histórico dispõe, devidamente recuperado, valorizado e disponibilizado ao público, pode constituir uma importante mais-valia em termos turísticos.

No sentido assegurar a melhoria das condições de agradabilidade do ambiente urbano e da utilização dos espaços exteriores no Centro Histórico de Coimbra, prevê-se também a valorização de alguns espaços públicos simbólicos da cidade e inseridos nos principais circuitos urbanos (turísticos ou não), como sejam: a Praça do Comércio; o Largo da Sé Velha; a Avenida Fernão de Magalhães; o Terreiro da Erva; a Rua da Sofia e a Avenida Emídio Navarro, entre a ponte da Portagem e a Estação Nova de Coimbra; a Avenida João das Regras; e, o Rossio de Santa Clara.

A facilitação da deslocação pedonal entre a Alta e a Baixa, através da introdução de meios mecânicos em pontos estratégicos, e o acréscimo da conexão pedonal entre as duas margens do Mondego, pela instalação de mais travessias pedonais, constituem também apostas importantes no sentido da melhoria das condições de fruição do Centro Histórico.

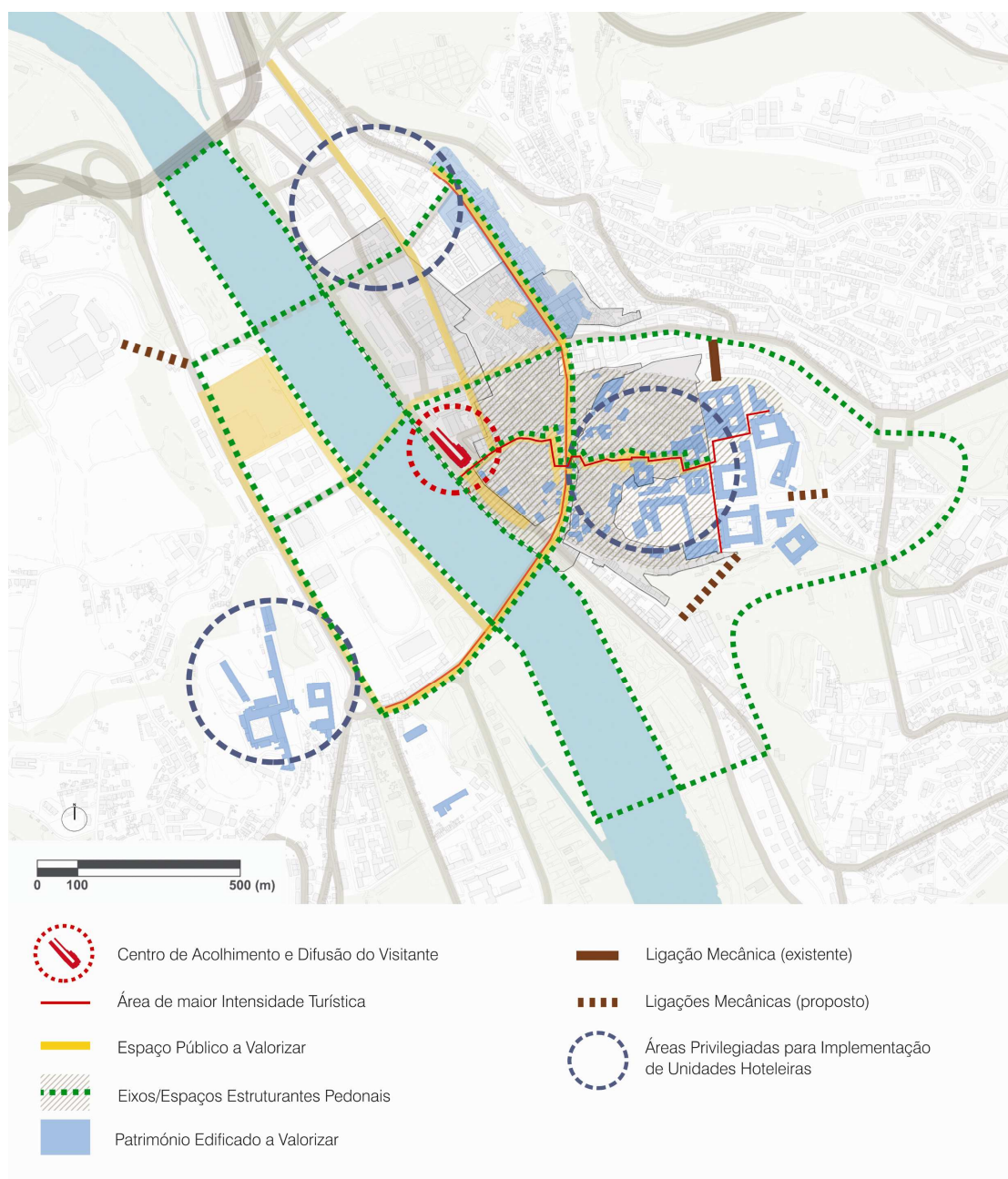


Figura 22 | Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra – Turismo, Património e Espaço Público  
Fonte: Parque EXPO, 2011

## 5. Projetos estruturantes

A tradução dos eixos e dos objetivos estratégicos de intervenção só será possível através da implementação de projetos estruturantes/ estratégicos que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas de transformação. Estes projetos, incidindo de forma diferenciada no território e nas suas diferentes dimensões (social, económica, cultural e ambiental), terão uma influência transversal no conjunto do Centro Histórico de Coimbra, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização da visão de um “Centro Histórico re:centrado”.

Assim, propõe-se a concretização de um conjunto de **30 projetos estruturantes** que correspondem a propostas concretas de intervenção “corporizadas” no modelo territorial.

Estes projetos estruturantes evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social de Coimbra e do seu Centro Histórico. De igual modo induzem o desenvolvimento e concretização de outras ações e/ ou projetos que surjam da replicação dos seus efeitos, segundo um processo de “contaminação positiva”.

Do ponto de vista estratégico e da política de gestão do território, estes projetos assumem uma importância vital para a implementação da visão de futuro, justificando, como tal, a mobilização prioritária de recursos de diferentes naturezas.

Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo em fase de implementação – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos para Coimbra e/ ou manifestadas pelas diferentes entidades/ autoridades que atuam neste território.

Importa sublinhar que os projetos estruturantes, muito embora se organizem por eixo estratégico de intervenção, face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção (Figura 23).

Os projetos estruturantes seguidamente identificados, quando integrados nas áreas de reabilitação urbana objeto do presente Estudo, serão desenvolvidos no instrumento próprio de reabilitação urbana – estratégia e/ ou programa estratégico de reabilitação urbana –, com a



identificação e caracterização das ações nos diferentes domínios, do investimento e financiamento e do respetivo planeamento operacional e financeiro.

Os projetos que não estejam integrados nas áreas de reabilitação urbana objeto do presente Estudo poderão ser enquadrados e desenvolvidos através dos instrumentos municipais de gestão territorial, de outros planos ou programas, bem como através da definição de outras áreas de reabilitação urbana (v.g. Santa Clara) e dos respetivos instrumentos próprios.

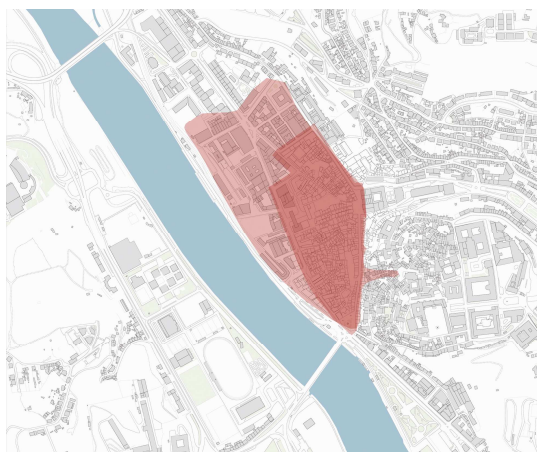
Para a implementação da visão de futuro e dos eixos estratégicos de intervenção, são propostos os seguintes projetos estruturantes:

- 1.1 “Baixa de Coimbra – comércio de rua”
- 1.2 “Coimbra com +vida”
- 1.3 “Habitar Diferente”
- 1.4 “Coimbra Criativa – Quarteirão do Arnado”
- 1.5 “Rua da Guarda Inglesa”
- 2.1 “Eixo Central de Coimbra”
- 2.2 “Da Alta à Baixa”
- 2.3 “Ligar as margens”
- 2.4 “+mobilidade”
- 2.5 “Metro Mondego”
- 3.1 “Parque Ribeirinho do Mondego – troço Baixa | Rio”
- 3.2 “Cerca Verde”
- 3.3 “Mira Mondego”
- 3.4 “Novos Logradouros”
- 3.5 “Estádio Universitário de Coimbra”

- 4.1 “Avenida Fernão de Magalhães [Alameda de entrada no Centro Histórico]”
- 4.2 “Praça do Comércio”
- 4.3 “Terreiro da Erva”
- 4.4 “Largo da Sé Velha”
- 4.5 “+ espaço público”
- 5.1 “Coimbra, Património Ativo”
- 5.2 “Polo 0 - Rua da Sofia”
- 5.3 “Museu da Ciência – Universidade de Coimbra”
- 5.4 “TUJE – Tribunal Universitário Judicial Europeu”
- 5.5 “Universidade de Coimbra, Património Mundial”
- 6.1 “Roteiro da Universidade”
- 6.2 “+hotéis”
- 6.3 “Palácio de Congressos de São Francisco”
- 6.4 “Coimbra A – espaço do visitante”
- 6.5 “Conhece Coimbra”

## “Baixa de Coimbra – comércio de rua”

(projeto 1.1 | eixo I)



A valorização da Baixa como polo de referência de comércio de rua da cidade e da região, enquanto área com vocação própria para a prática comercial associada ao lazer e à cultura, constitui uma intervenção estruturante para a reabilitação e dinamização do Centro Histórico.

A Baixa sempre teve personalidade urbana enquanto centro de comércio e de serviços da cidade, por isso justifica-se a sua revitalização através da reabilitação e modernização dos estabelecimentos comerciais e a articulação destes com o espaço público, numa relação de continuidade entre a loja e a rua, o largo ou a praça.

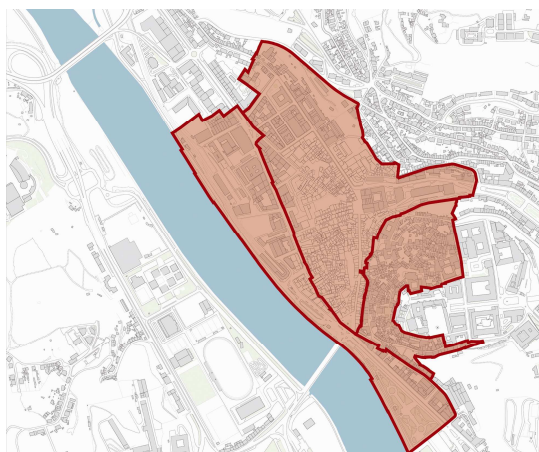
A dinamização de eventos culturais, pelas múltiplas entidades da cidade e da região, deve intensificar a relação do espaço público com a atividade comercial na Baixa, assim como incrementar atividades lúdicas e de descompressão social.

A Baixa enquanto centro comercial ao ar livre também implica uma tomada de atitude por parte do conjunto de comerciantes, no sentido da sua organização para a gestão de um espaço com características muito específicas que deve ser entendido no seu conjunto. Para isso são necessárias várias ações como a sinalização dos estabelecimentos comerciais e do património cultural, equipamentos de conforto no espaço público, equipamentos e serviços de apoio à atividade comercial e lúdica (v.g. sanitários, fraldários, central de stocks).

A implementação e dinamização deste projeto deverá partir dos protagonistas da Baixa, os comerciantes, podendo assumir destaque, neste contexto, a Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra.

## “Coimbra com +vida”

(projeto 1.2 | eixo I)



A reabilitação urbana do Centro Histórico de Coimbra deve ser apoiada pela criação e dinamização de um programa de incentivos, vocacionado para abarcar vários níveis de intervenção na habitação, segundo uma lógica integrada. Este programa deve compreender o incentivo à reabilitação do parque edificado com melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional dos edifícios.

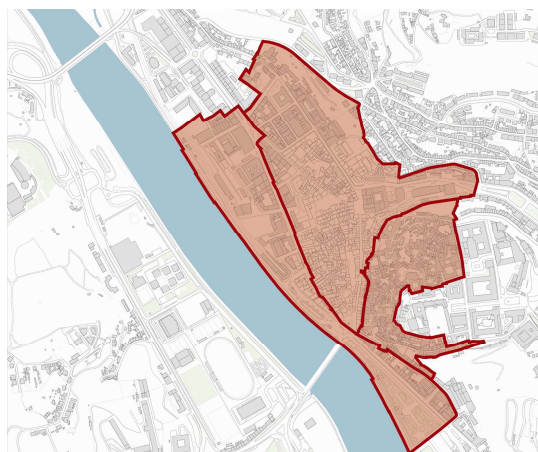
Neste sentido, o programa dará respostas diferenciadas consoante os problemas detetados no edificado, não ficando preso apenas à questão física e estrutural, mas abarcando a própria integração do edifício no contexto urbano em que se insere e a atividade que pode promover.

A reabilitação levada a cabo mais recentemente tem sido já apoiada em programas que, ainda que parcialmente, têm tido em conta a grande maioria destes aspetos, mas a existência de um programa integrado possibilitará uma intervenção mais sistemática.

A Câmara Municipal de Coimbra, através do Gabinete para o Centro Histórico e da “Coimbra Viva” SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, é a entidade com vocação e responsabilidade para a criação e dinamização deste programa de incentivos junto da iniciativa privada para a reabilitação física e funcional do edificado, num exercício de acompanhamento e gestão de proximidade junto de proprietários, inquilinos e potenciais investidores.

## “Habitar Diferente”

(projeto 1.3 | eixo I)



A reabilitação urbana do Centro Histórico de Coimbra só é possível com o incremento da função residencial. Esta tem vindo nos últimos anos a sofrer um decréscimo, mas também alguma procura por parte de segmentos de população específicos, nomeadamente estudantes (nacionais e estrangeiros), artistas, investigadores e professores.

Neste sentido, a capacidade de resposta e de atracão destes segmentos específicos da população, que buscam a dinâmica própria do Centro Histórico, devem ser reforçadas através do fomento de novos modelos de residência. Estes devem ser capazes de captar e fixar esta procura no centro, normalmente privilegiando a arquitetura original do edifício e, por isso, favorecendo a sua reabilitação física.

Assim, “Habitar diferente” é um projeto vocacionado para o acolhimento de novos residentes no Centro Histórico, através da criação de oferta residencial diferenciada, como novas residências para estudantes, habitações de renda apoiada para jovens casais ou novos modelos de partilha de habitação, alojamento para criadores e artistas.

Trata-se de um projeto cuja responsabilidade compete essencialmente à iniciativa privada, mas existe um conjunto de apoios, que muitas vezes nem são de origem financeira mas sim de simplificação de procedimentos, que podem ser aplicados pelas entidades públicas, como a Câmara Municipal.



## “Coimbra Criativa – Quarteirão do Arnado”

(projeto 1.4 | eixo I)



O atual cenário de abandono junto ao rio, na área da Rua do Arnado, deve ser contrariado através de uma intervenção que promova a revitalização desta área de grande importância para a estruturação do Centro Histórico e para a sua relação com o Mondego.

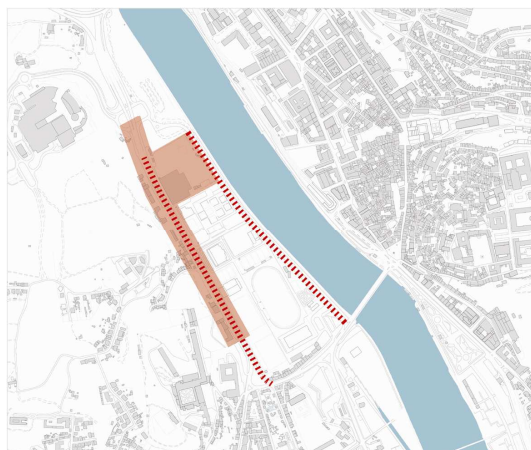
O edificado existente, de cariz industrial, atualmente obsoleto e abandonado, adequa-se a um novo uso associado às indústrias criativas. Este novo uso permitirá a apropriação deste espaço por criativos e artistas que potenciem a oferta cultural de Coimbra.

Sediar na Rua do Arnado (e nos quarteirões contíguos a sul e a norte da rua) um polo para indústrias culturais e criativas (assumindo o modelo da Lx Factory em Lisboa), permitirá criar uma centralidade cultural entre a frente ribeirinha e a Avenida Fernão de Magalhães, que sirva não só, e desde já, as realidades existentes (v.g. hotéis, habitação, serviços), mas que possa igualmente reforçar qualquer programa de desenvolvimento da área. Este projeto pode ser encarado como piloto do projeto existente para a antiga prisão, sendo mais facilmente realizável (pela dimensão e custo) e melhor integrado na malha urbana.

Este polo permite, ainda, valorizar a identidade industrial desta área, e parte da existência de armazéns e espaços que podem facilmente ser reconfigurados e assumir um carácter multifuncional, albergando empresas, grupos, artistas, criadores e projetos emergentes, num contexto em que o próprio convívio entre eles é criativo. O projeto “Coimbra Criativa” dará condições de instalação a um conjunto de novas pequenas empresas que poderão beneficiar do efeito de aglomeração e assim obter sucesso comercial. A animação cultural do Centro Histórico será fortemente incrementada através deste projeto.

## “Rua da Guarda Inglesa”

(projeto 1.5 | eixo I)



A Rua da Guarda Inglesa, que estabelece a ligação entre o nó do IC2 (junto da ponte do Açude) e o Rossio de Santa Clara, tem desempenhado, nos últimos anos, o papel de via rápida de acesso ao centro da cidade (via ponte de Santa Clara) a todo o tráfego provindo de ocidente, designadamente do IP1. Constitui, por isso, à imagem do que durante muito tempo sucedeu na outra margem com a Avenida Fernão de Magalhães, mais um eixo viário de acesso e atravessamento da cidade do que uma via urbana revestida de urbanidade.

Com a recente conclusão da circular externa a nascente da cidade, será possível desviar desta artéria e da Avenida de Conimbriga grande parte do tráfego de atravessamento, regional e nacional, libertando-as para um uso diferenciado e qualificado.

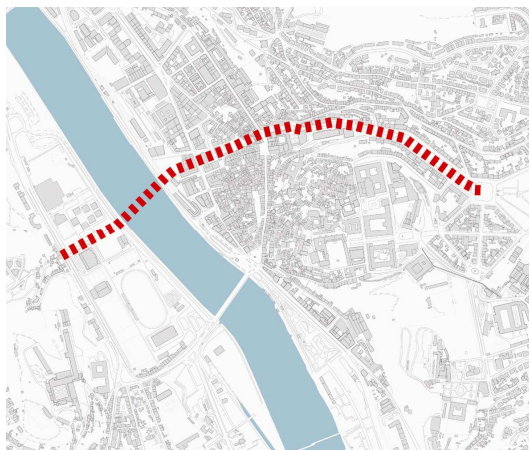
A transformação desta artéria numa importante avenida do Centro Histórico, albergando usos de caráter residencial, comercial e de serviços e o acréscimo da sua conexão com a malha viária da outra margem (através da melhoria das ligações à ponte de nível inferior do açude), constituem peça essencial para a “união” das duas margens.

Complementarmente será importante promover a valorização urbana da Avenida Conimbriga, no contexto da sua intermediação entre o espaço marginal do Mondego e o interior da área urbana, nomeadamente através da alteração de grande parte dos usos que se estabelecem hoje, em espaços de grandes dimensões, entre esta avenida e a Rua da Guarda Inglesa.

A valorização do espaço público, a adoção de perfil viário adequado para o desenvolvimento da sua nova função urbana e a densificação multifuncional em toda a sua extensão, são desafios cujo sucesso muito contribuirão para concretização deste projeto estruturante.

## “Eixo Central de Coimbra”

(projeto 2.1 | eixo II)



A necessidade de reforçar a ligação cidade-rio e entre o Centro Histórico e os outros polos funcionais da cidade, a melhoria da legibilidade da rede viária e a diminuição do impacto do tráfego rodoviário em determinados eixos urbanos locais, como a Rua da Sofia, e ainda a necessidade urgente de requalificação urbanística, leva à consideração da abertura do “Eixo Central de Coimbra”, estabelecendo a ligação entre a Avenida Sá da Bandeira e a Rua da Guarda Inglesa na margem esquerda do Mondego

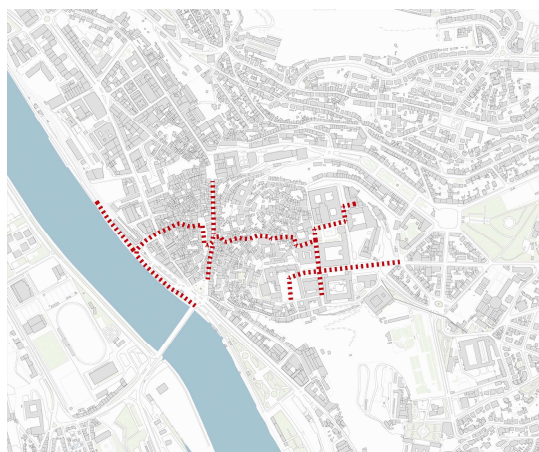
Ações específicas de reabilitação e requalificação deverão ser desenvolvidas para a Praça da República, Avenida Sá da Bandeira, Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, Rua da Sofia, Avenida Central, nova travessia do Mondego e Rua da Guarda Inglesa, no sentido de possibilitar a constituição deste eixo central, multimodal, tão necessário à aproximação da cidade ao rio e à melhoria das relações do centro tradicional com as novas polaridades urbanas.

Tendo em consideração a existência de um canal destinado à linha do Metro Mondego, cujo projeto prevê a existência de uma via de circulação rodoviária, propõe-se a inclusão desse troço na rede viária principal do Centro Histórico, assegurando a articulação rodoviária e integrando uma importante ligação contínua pedonal e ciclável ao rio e à margem esquerda. Também possibilitará a libertação de um sentido de tráfego na Rua da Sofia.

A abertura do canal do Bota Abaixo, já consumada pelo programa de demolições levado a cabo recentemente, deverá ser acompanhada de uma intervenção específica de reabilitação urbana que restitua a urbanidade que este local merece, definindo novas frentes urbanas de rua por via de um programa urbanístico e arquitetónico que respeite os valores culturais.

## “Da Alta à Baixa”

(projeto 2.2 | eixo II)



O projeto “Da Alta à Baixa” tem como objetivo central o reforço da articulação entre a Alta, a Baixa e o rio, permitindo a fruição de um eixo estruturante com evidentes vantagens para a valorização do património e para a visitação turística do Centro Histórico. A ligação entre a Universidade e a Torre Almedina é, já hoje, provavelmente o principal percurso do roteiro de visitação turística da cidade. É importante acrescentar a este percurso a Baixa e o Rio, anunciando também a possibilidade de visitação de um outro local notável da cidade: Santa Clara.

A valorização e consolidação deste importante eixo do Centro Histórico assegurará uma maior legibilidade e a compreensão da cidade e do seu património, permitindo a fruição plena dos elementos notáveis que o pontuam e articulam, como sejam a Alta Universitária, o Largo da Sé Velha, a Torre Almedina, a Praça do Comércio, a Estação Nova (Coimbra A) enquanto espaço de acolhimento do visitante e o Mondego.

O reforço da ligação entre a Alta e a Baixa será possível através da afirmação de um percurso pedonal diferenciado, com a valorização do espaço público (v.g. pavimentos, iluminação pública, mobiliário urbano e sinalética) e também através da valorização funcional, associando novos usos aos tradicionais que aumentem a atratividade deste percurso.



## “Ligar as margens”

(projeto 2.3 | eixo II)



A reduzida importância do modo pedonal na área de intervenção é evidente através das características do espaço dedicado ao peão na malha urbana, sendo notória a ênfase dada às necessidades dos veículos motorizados, quer para circulação, quer para estacionamento.

A formalização de uma circular pedonal, que valorize a utilização pedonal de eixos estruturantes e notáveis do Centro Histórico, como são a Rua Ferreira Borges e a Rua da Sofia – para citar eixos com vocações distintas mas com um potencial para a valorização do Centro Histórico muito significativo, sobretudo quando articulados e combinadas as suas vocações –, é encarada como uma prioridade na substituição do paradigma da cidade “motorizada” por uma cidade mais aprazível, que beneficia a mobilidade suave e valoriza o espaço público.

Este projeto será também uma peça fundamental para alcançar o desígnio de uma cidade centrada no Mondego, reforçando a ligação entre as duas margens. Na sua formalização será determinante quer a valorização pedonal da Ponte de Santa Clara, quer a construção de uma nova ponte pedonal, articulada com os meios de mobilidade suave.



## “+mobilidade”

(projeto 2.4 | eixo II)



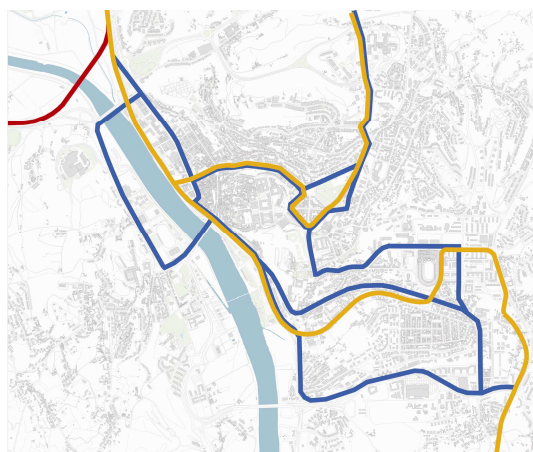
Um dos objetivos deste projeto consiste na harmonização da rede viária com as redes de transporte existentes, não esquecendo as vivências e características físicas do Centro Histórico. Esta harmonização é formalizada através da valorização dos eixos viários, de novos perfis viários, da melhoria de sinalização e implementação de medidas de acalmia de tráfego.

Para melhorar a acessibilidade e a articulação interna na cidade será também necessário definir a hierarquização viária e melhorar a legibilidade da rede. Para isso concorrerá a beneficiação e reperfilamento de intersecções e eixos viários, mas principalmente a criação de eixos alternativos às vias atualmente congestionadas (v.g. alternativa à Avenida Fernão de Magalhães). A introdução de sentidos únicos em algumas artérias permitirá também a desafetação de espaços para outras redes de transporte e para o peão (v.g. Rua da Sofia).

Atualmente a Baixa apresenta uma oferta significativa de estacionamento em parque. Esta oferta deverá ser combinada com a procura existente na Alta, oferecendo ligações eficientes entre estas duas zonas através de modos de transporte adequados (v.g. ligações mecânicas). Esta opção deverá ser articulada com a reorganização do estacionamento no recinto universitário. Os parques de estacionamento existentes devem ser sinalizados *a priori*, permitindo aos diversos utilizadores a sua identificação junto da entrada através de sistemas inteligentes de informação e sinalização. Os estacionamentos na via pública deverão ser reorganizados, de modo a minimizar o seu impacto barreira no espaço público e beneficiar o ambiente urbano.

## “Metro Mondego”

(projeto 2.5 | eixo II)



A consolidação de uma rede de transporte público eficiente é essencial para o alcance de uma mobilidade sustentável. Para atingir este objetivo é necessário fortificar a importância do transporte público no sistema de mobilidade da cidade de Coimbra.

Para que o transporte coletivo rodoviário seja realmente competitivo com o transporte individual, torna-se essencial a consumação de um projeto que aumente a velocidade comercial de operação dos transportes públicos no Centro Histórico, nomeadamente através da avaliação e introdução de canais de circulação dedicados para o transporte público, e essencialmente da introdução de um transporte ligeiro e rápido de grande capacidade que acresça a mobilidade no centro e a acessibilidade à restante cidade: o Metro Mondego.

São conhecidas as dificuldades financeiras para a implementação de projetos desta dimensão, mas tal dificuldade não deve impossibilitar a instalação, mesmo que a longo prazo e eventualmente adaptado às novas circunstâncias, sendo essencial preservar, no âmbito do processo de reabilitação a desenvolver, os espaços canais destinados à concretização do Metro Mondego.

Será também determinante a constituição do novo interface de transportes (Nova Estação Central de Coimbra), que articule o modo ferroviário e o rodoviário e também os serviços regionais/ nacionais e os serviços urbanos.

Os pontos de paragem dos diversos serviços deverão contribuir para a atratividade do Centro Histórico e privilegiar os seus utentes. Para tal deverão ser localizadas na proximidade de pontos-chave e em forte articulação com a rede pedonal.

## “Parque Ribeirinho do Mondego – troço Baixa|Rio”

(projeto 3.1 | eixo III)



Consolidar a unidade e continuidade da estrutura ecológica ribeirinha, dentro do perímetro urbano de Coimbra, e gerar a uma oferta diversificada de recreio e desporto para uma utilização ao nível metropolitano, são os objetivos deste projeto.

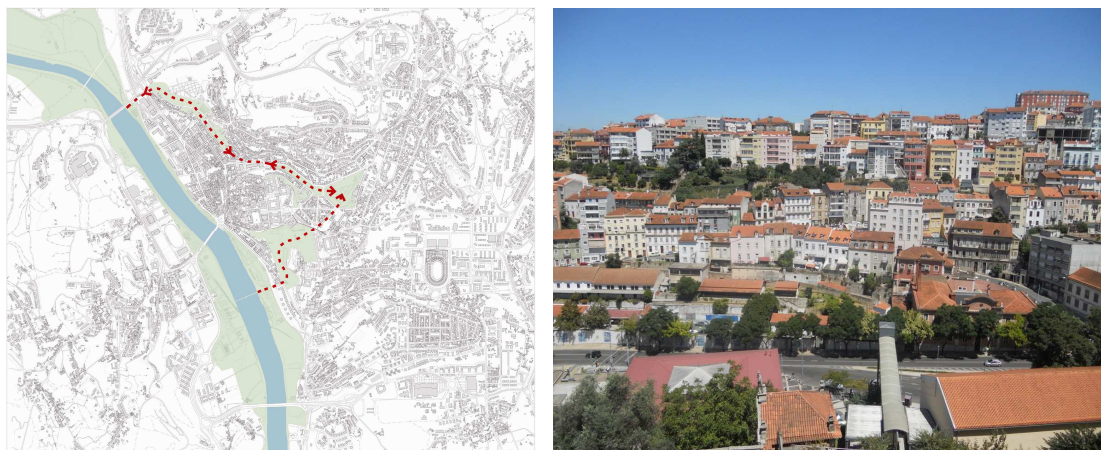
Na área de intervenção, o Parque Ribeirinho do Mondego materializa-se através da apropriação de toda frente ribeirinha da Baixa|Rio para estabelecer a ligação e a continuidade entre o Choupal e o Parque Verde.

Este projeto corresponde à concretização de uma sequência de jardins ribeirinhos cujo desenho se pretende que seja uma abordagem contemporânea do “Boulevard” ou Passeio Público do século XIX em Portugal. Os jardins da Baixa|Rio acompanharão toda a frente ribeirinha ao longo da área de intervenção, numa faixa de cerca de 40 metros de largura junto ao rio. Os jardins serão francamente arborizados, com amplos passeios pedonais e áreas ajardinadas, com áreas de estadia formal (v.g. bancos, conjuntos de mesas e cadeiras) esplanadas e quiosques e zonas de recreio infantil. A área integrará parte do troço urbano da ciclovia do Mondego e o percurso de manutenção que se ligará ao já existente na Mata do Choupal. Este projeto implica, naturalmente, a supressão da atual linha de caminho-de-ferro e será compatível com a futura implantação do Metro Mondego.

O caráter destes jardins deverá enquadrar-se numa estratégia que estabeleça a continuidade entre a estrutura naturalizada da Mata do Choupal e o desenho formal do Jardim Manuel Braga e poderá ter características diferentes em cada um dos troços em que se subdivide.

## “Cerca Verde”

(projeto 3.2 | eixo III)



Este projeto visa a promoção e a valorização e articulação das áreas verdes, jardins, parques e logradouros públicos que circundam o Centro Histórico, bem como a concretização da sua ligação ao futuro Parque Ribeirinho do Mondego através dos Jardins da Baixa|Rio.

Estas ligações concretizam-se através de intervenções pontuais ao nível da mobilidade suave, de intervenções que viabilizem a acessibilidade a todos e, sempre que se justifique, através da implantação de estrutura verde.

A “Cerca Verde” irá unir as seguintes zonas verdes: Jardim da Sereia/ Avenida da República; logradouros da Rua da Sofia; Mata do Choupal; futuros jardins da Baixa|Rio; Parque Manuel Braga; Jardim Botânico.

A “Cerca Verde” poderá ser valorizada com a implementação, a médio/ longo prazo, de uma ligação mecânica entre a Rua da Alegria e a Rua do Arco da Traição, através do Jardim Botânico, que consolide e torne mais eficaz a ligação entre a Alta/ Universidade e a frente ribeirinha sul.



## “Mira Mondego”

(projeto 3.3 | eixo III)



Trata-se de promover a salvaguarda do sistema de vistas ribeirinho com o objetivo de garantir a qualidade cénica das panorâmicas (existentes) entre as colinas e o rio. O estudo deverá abranger as encostas da margem esquerda e direita e dará origem a um regulamento que define condicionantes urbanísticas para a salvaguarda das panorâmicas de modo a impedir a sua obstrução visual futura e valorizar todo o sistema de encostas e margens ribeirinhas ao nível do edificado e espaços públicos.

Paralelamente será constituída uma rede de vistas panorâmicas da Alta (logradouros e jardins), a partir de espaços exteriores de acesso público. Propõe-se a criação de uma rede de miradouros que abarca 10 zonas de vistas panorâmicas que oferecem excelentes vistas panorâmicas sobre o Mondego e a margem esquerda.

Estes espaços permitem a estadia de pessoas, ou mesmo, em alguns casos, a instalação de quiosques com esplanada. A rede é definida por uma malha de percursos pedonais, devidamente sinalizada, que irá narrando a história do Mondego na cidade de Coimbra. Nestes espaços será também colocada informação relativa aos elementos de interesse vistos a partir de cada situação.



## “Novos Logradouros”

(projeto 3.4 | eixo III)



O presente projeto visa promover a melhoria das relações de proximidade e de vizinhança na Baixa e aumentar a qualidade de vida (higiene, segurança e convivência) dos seus residentes através da recuperação e revitalização dos interiores de quarteirão.

Motivar a qualidade dos espaços de uso comum, no interior das áreas edificadas, dando origem a espaços de vocação convival, é um objetivo que se pretende alcançar.

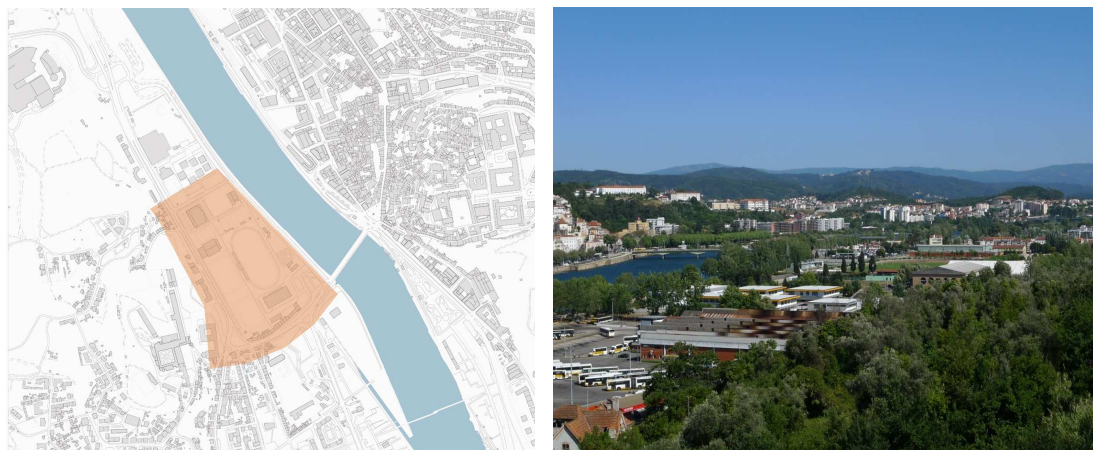
Para tal deverá ser efetuada a demolição das estruturas clandestinas e precárias, passíveis de serem removidas, com o propósito de recuperar a espacialidade original do interior dos vários quarteirões que constituíam, originalmente, espaços de uso comum.

Estes novos logradouros da Baixa darão origem a espaços de uso comum – espaços de vizinhança – para estadia e recreio com equipamento de proximidade (v.g. campos de jogos, parques infantis, áreas de estadia para 3ª idade) com introdução de áreas verdes.

Esta estratégia permitirá, simultaneamente, recuperar alguma permeabilidade do solo na Baixa, possibilitando assim criar condições de infiltração das águas pluviais para eventual alimentação do aquífero subterrâneo e minimizar o efeito das potenciais cheias.

## “Estádio Universitário de Coimbra”

(projeto 3.5 | eixo III)



O Estádio Universitário é um espaço bastante útil para a cidade e pode constituir um importante elemento na valorização do Centro Histórico de Coimbra. Pretende-se com este projeto promover a requalificação e revitalização do complexo desportivo com o objetivo de aumentar a sua capacidade de oferta à cidade, reforçar a complementaridade entre a margem esquerda e direita e dinamizar o futuro “Parque Ribeirinho do Mondego”.

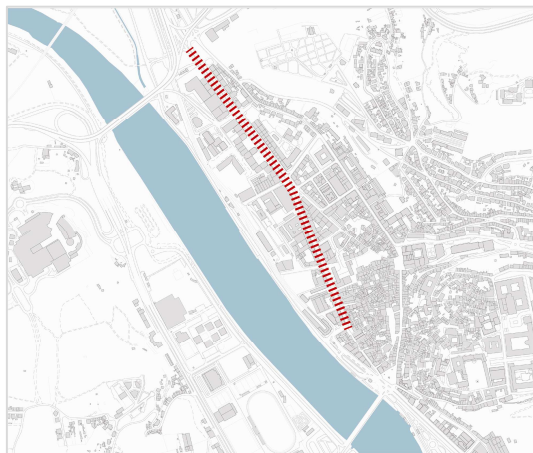
O objetivo central passa assim por aumentar a abertura e permeabilidade do espaço à cidade, através de uma maior articulação e continuidade física com toda a margem esquerda e a melhoria da imagem relativamente à margem direita. Será também fundamental a sua contribuição para a consolidação urbanística da margem esquerda através de uma maior integração dos eixos urbanos circundantes, particularmente da Rua da Guarda Inglesa.

Neste contexto, e no cenário de uma futura alteração de uso para o quarteirão hoje ocupado pelo Estádio Universitário, será sempre necessário encarar:

- a área mais ocidental, destinada à reestruturação da Rua da Guarda Inglesa como avenida urbana da área central da cidade;
- a área a sul como integrada no projeto de valorização a Av. João das Regras, essencial na valorização da ligação entre duas das áreas mais centrais e nobres da cidade – o Largo da Portagem e o Rossio de Santa Clara;
- a área oriental como espaço público e aberto a integrar no Parque do Mondego.

## “Avenida Fernão de Magalhães [Alameda de entrada no Centro Histórico]”

(projeto 4.1 | eixo IV)



O presente projeto visa a requalificação da Avenida Fernão de Magalhães, importante e fundamental eixo de entrada, a partir do norte, no centro urbano da cidade e, em particular, de acesso ao Centro Histórico. A sua requalificação deverá ser acompanhada de restrições ao tráfego de atravessamento e ao transporte individual, privilegiando o transporte coletivo.

Esta Avenida apresenta dois troços bastante distintos, quer pelo perfil que possui em cada um deles, quer pelas características morfológicas e tipológicas do edificado que a acompanha:

- **troço entre o nó da Casa do Sal e o Largo do Arnado:** área de características urbanas modernas, onde será necessário regularizar o seu desenho, redefinindo as bolsas de estacionamento e aumentando o espaço público para a melhoria das condições de circulação pedonal. Simultaneamente deverá procurar redefinir-se o remate norte das duas frentes edificadas que hoje terminam em empenas cegas, de forma a marcar clara e inequivocamente a entrada no centro urbano; deverá igualmente ser previsto e promovido o preenchimento dos lotes vazios e a reabilitação ou substituição dos edifícios devolutos;
- **troço entre o Largo do Arnado e o Largo das Ameias:** via de remate do aglomerado antigo e de transição para a primeira área industrial da cidade, onde se propõe o redesenho do perfil da Avenida, através da redução das faixas de circulação viária e com o conseqüente alagamento do espaço público que lhe é adjacente, possibilitando assim que o mesmo venha a estabelecer uma articulação eficaz entre os vários momentos e diferentes tecidos urbanos.

## “Praça do Comércio”

(projeto 4.2 | eixo IV)



O presente projeto consiste na requalificação da Praça do Comércio como espaço público urbano estruturante de ligação entre a Alta e a Baixa, entre o Pólo I da Universidade de Coimbra e a Estação Nova (Coimbra A), entre o Centro Histórico e a frente ribeirinha, ponto de distribuição entre os diversos percursos pedonais que com ela se articulam.

Propõe-se a reabilitação do parque edificado, associada à revitalização ou refuncionalização dos seus usos, de modo a dinamizar a atividade comercial e a potenciar a atratividade cultural, em particular ao nível dos seus pisos inferiores e na sua articulação com a Rua Ferreira Borges, criando condições para a instalação de uma unidade hoteleira e para o surgimento de algumas lojas com capacidade para virem a funcionar como âncoras comerciais da Baixa.

O antigo Hospital, pelo seu valor patrimonial e simbólico, se afeto a um novo uso qualificado (v.g. hotel de charme), poderá constituir uma importante âncora e um forte impulso na reabilitação funcional e dinamização social e económica da Praça do Comércio.

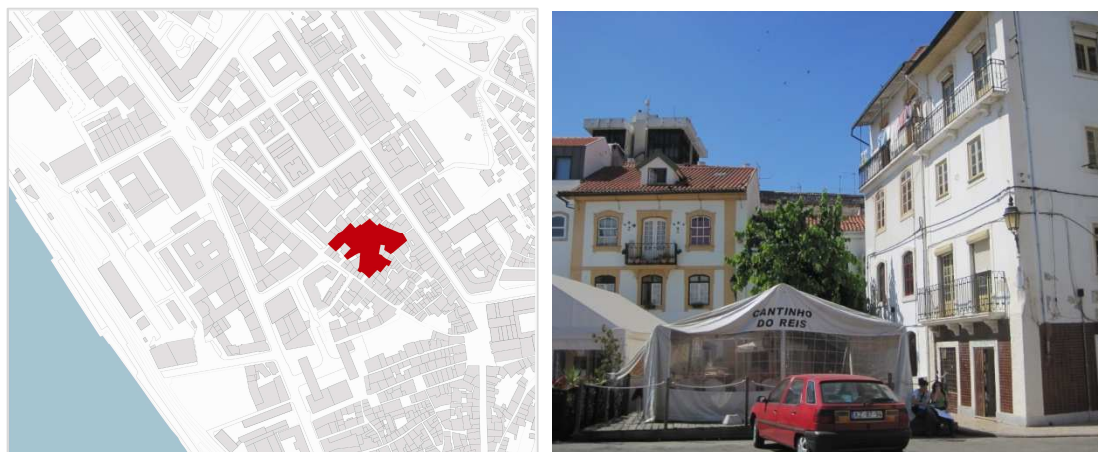
No que concerne ao espaço público, a revitalização da Praça do Comércio e das suas áreas adjacentes deverá considerar a melhoria das condições de acessibilidade às Ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz, a valorização das zonas de esplanada, a criação de zonas de estadia, a eventual implementação de estruturas de ensombramento, a melhoria e estabilização da superfície do pavimento para garantia de melhor conforto, o ordenamento e qualificação do mobiliário urbano, da sinalética – direcional e informativa – e da iluminação pública.

A Praça do Comércio poderá constituir-se, assim, como a grande praça da Baixa comercial, sendo também uma peça chave na valorização do percurso “Da Alta à Baixa”.



## “Terreiro da Erva”

(projeto 4.3 | eixo IV)



Pretende-se com este projeto assegurar a reabilitação e consolidação urbana desta área, anteriormente formada pelo Terreiro da Erva, pelo Adro de Santa Justa e pela Quinta do Prior, com um papel bastante relevante na identidade do Centro Histórico e da Baixa.

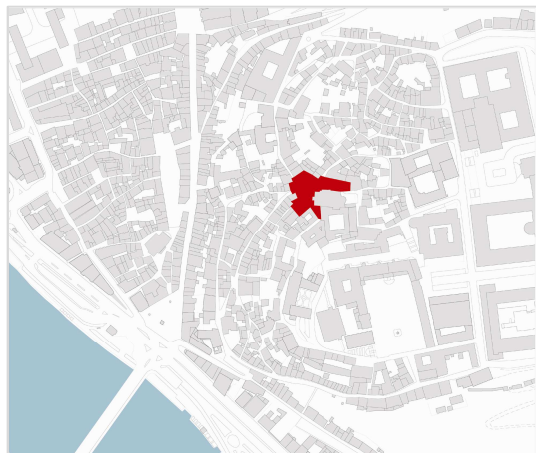
Para além da reabilitação do edificado existente, da reconstrução de algum edificado atualmente em ruína e, eventualmente, da construção de algum edificado de remate e conformação do novo espaço público, propõe-se a recuperação deste espaço para o seu uso público, através da requalificação dos pavimentos, da melhoria das condições de iluminação pública e de drenagem pluvial, do ordenamento do estacionamento, da criação de melhores condições de usufruto do espaço – zonas de estadia e esplanada – e do aproveitamento cultural e turístico da fábrica de cerâmica existente.

A recuperação da antiga fábrica de cerâmica (Sociedade Cerâmica Antiga de Coimbra), hoje em ruína, que representa o último vestígio do grande núcleo de produção cerâmica de Coimbra no século XIX, pode contribuir para a dinamização social, cultural e económica do Terreiro da Erva.



## “Largo da Sé Velha”

(projeto 4.4 | eixo IV)



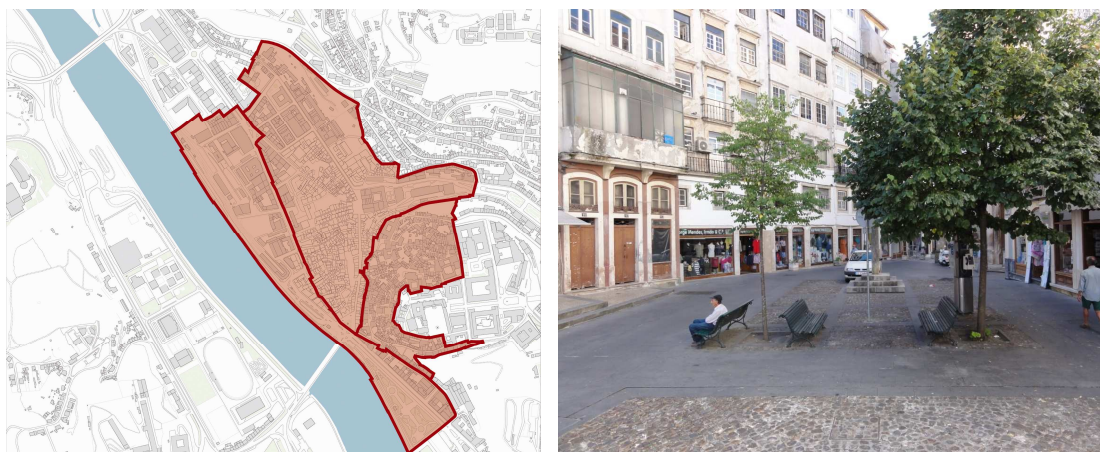
A requalificação do Largo da Sé Velha enquanto espaço público central da Alta, recetor e dinamizador dos percursos pedonais que nele confluem, é o objetivo central deste projeto. Para isso deverão ser criadas as condições para a sua transformação num espaço de estadia, o mais emblemático no interior da malha medieval da Alta, contrariando a situação atual que não estimula a permanência e inibe, por isso, a sua fruição. Pretende-se também que este lugar seja o ponto de partida que motive a descoberta dos diversos percursos pedonais da Alta, através dos quais se poderá descobrir a história e toda a oferta cultural e turística da Alta, complementando o percurso entre o Arco da Almedina e a Universidade.

A solução de projeto não deverá alterar o desenho e a topografia do espaço e deverá assegurar a existência de algumas áreas de estadia informal. Dever-se-á melhorar as condições de conforto e segurança, resolvendo pontualmente as situações de remate entre o espaço público e o edificado, nos casos em que a circulação pedonal se encontre dificultada.

Dever-se-á, igualmente, ordenar a circulação e o estacionamento automóvel, restringindo a possibilidade de paragem a veículos prioritários ou a necessidades de carga e descarga. No interior do Largo deverá ser potenciada e dinamizada a oferta de áreas para esplanadas, tendo por base a utilização de estruturas de suporte amovíveis que não impliquem obras de alteração da topografia. A valorização do espaço público urbano deverá abranger o mobiliário urbano, a iluminação pública e a sinalética direcional e informativa.

## “+ espaço público”

(projeto 4.5 | eixo IV)



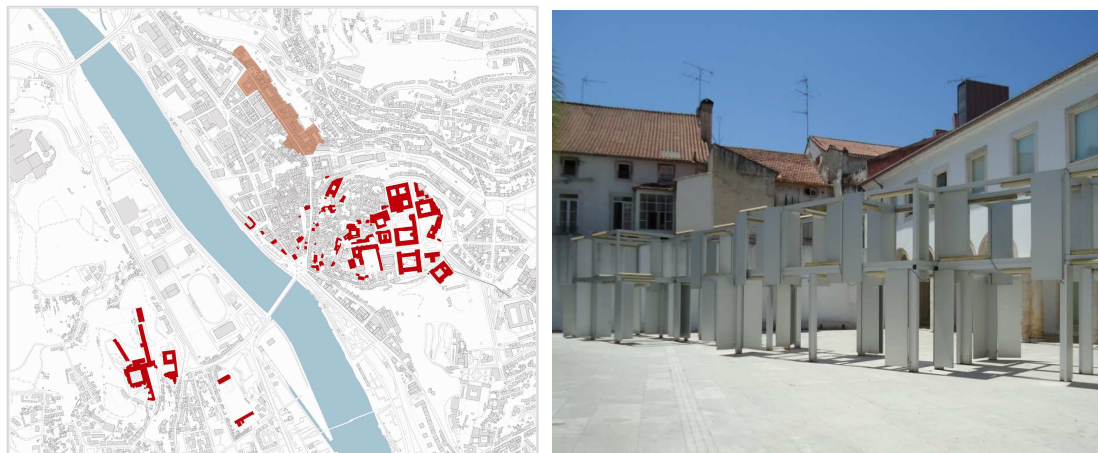
Este projeto visa promover uma maior fruição do espaço público através da qualificação e diversificação das áreas de estadia e dos percursos pedonais e de uma maior articulação entre as diversas vertentes de utilização (comercial, cultural e turística). Pretende-se melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade pedonal e as ligações às áreas envolventes (v.g. Universidade, frente ribeirinha, margem esquerda do Mondego), bem como assegurar uma maior eficácia da circulação viária que envolve ou atravessa o Centro Histórico.

Para esse efeito deverá ser elaborado um plano de ordenamento do espaço público, com os seguintes objetivos:

- Definir as tipologias de mobiliário urbano, pavimentos, iluminação pública, sinalética, espaços verdes e ensombramento;
- Incrementar a capacidade da rede e meios de recolha de resíduos sólidos urbanos;
- Reforçar a oferta e a diversificação de usos do espaço público, com uma programação concertada das dinâmicas de animação urbana – diurna e noturna – compatível com as necessidades e a vivência dos moradores;
- Promover a melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público, estabelecendo uma rede de vias de emergência;
- Assegurar a renovação progressiva e sistematizada das infraestruturas urbanísticas, tanto do edificado como do espaço público, e a promoção de medidas eco eficientes ao nível da eficiência energética da rede de iluminação pública e da racionalização do consumo de água nas infraestruturas do espaço público.

## “Coimbra, Património Ativo”

(projeto 5.1 | eixo V)



O Centro Histórico de Coimbra possui um elevado número de edifícios, de valor patrimonial, ligados muitas vezes a entidades públicas (v.g. Universidade, Misericórdia, Igreja, Município, Estado), mas também a entidades privadas, que estão a desempenhar funções desadequadas ou obsoletas ou que se encontram mesmo desvitalizados. Estas situações têm vindo a contribuir para a degradação do estado de conservação destes edifícios.

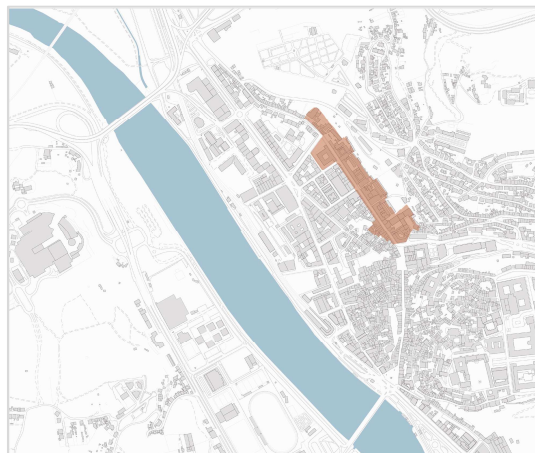
Urge desenvolver um programa integrado de recuperação física desses edifícios e de ativação de funções que lhes assegure a rendibilidade necessária para a sua autossustentação.

São individualizados e destacados deste projeto, pela sua relevância, alguns projetos estruturantes que também contribuem para este objetivo (v.g. Colégios da Rua da Sofia, antigo Colégio de Jesus, Colégio da Trindade, Estação Nova, edifícios com potencialidade para a instalação de unidades hoteleiras), todavia, existe ainda uma grande quantidade de outros edifícios que devem ser considerados, com presença tanto na Alta como na Baixa.

O programa de reabilitação do Centro Histórico poderá constituir-se como plataforma para o diálogo necessário entre as diversas entidades detentoras deste património.

## “Polo 0 - Rua da Sofia”

(projeto 5.2 | eixo V)



A Rua da Sofia (sabedoria) foi desenhada, no século XVI, com a finalidade de albergar os vários colégios religiosos que se instalariam em Coimbra na sequência da transferência definitiva da Universidade para a cidade em 1537. Tratou-se de uma intervenção arrojada para a época (a rua mais larga do país), fazendo a ligação reta entre o mosteiro de Santa Cruz e uma das portas da cerca, com fortíssimo impacte no urbanismo de Coimbra. Constitui, ainda hoje, uma artéria vital para a mobilidade do Centro Histórico.

O “Polo 0 - Rua da Sofia” constitui uma peça essencial da candidatura da Universidade a património mundial da UNESCO e, embora se encontre arredada da visitação turística tradicional da cidade, poderá vir a constituir um polo de atra o turístico com força semelhante ao da Universidade Velha e, conjuntamente com a zona de Santa Clara, contribuir para o alargamento espacial da oferta turística da cidade e do tempo médio de estadia do turista.

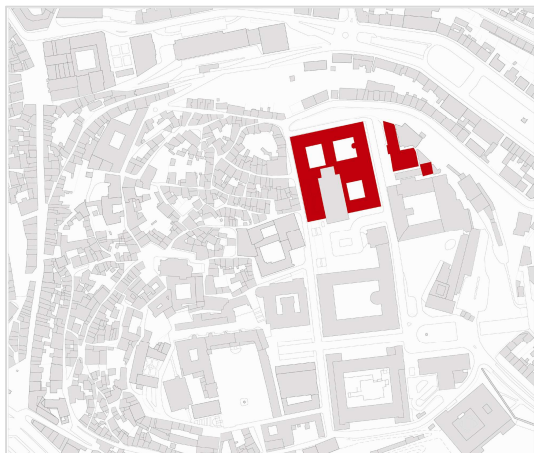
A valoriza o da Rua da Sofia  , por isso, um dos projetos estruturantes da reabilita o do Centro Histórico e passa sobretudo pela recupera o do edificado e pela refuncionaliza o de alguns dos edifícios históricos e sua disponibiliza o para visita o turística, bem como pela qualifica o do aparelho comercial. A dota o de conforto para a sua utiliza o pedonal, ainda que isso implique a supressão ou redu o acentuada do tráfego rodoviário, e a valoriza o do espaço público deverão igualmente ser consideradas.

A Universidade e a Câmara Municipal de Coimbra são, naturalmente, os parceiros indicados para a concretiza o do projeto.



## “Museu da Ciência – Universidade de Coimbra”

(projeto 5.3 | eixo V)



A Universidade de Coimbra possui um vasto e valioso espólio museológico na área científica, sem comparação em Portugal, que se encontra disperso pelas faculdades e vários pequenos museus universitários (e ainda do Observatório Astronómico e do Instituto Geofísico) e que prefigura um museu de âmbito internacional.

O projeto do Museu da Ciência da Universidade de Coimbra desenvolve-se em duas fases, sendo que a primeira, já terminada com apreciável sucesso, correspondeu à operação de renovação do Laboratório Químico e instalação de uma exposição permanente com o tema “Segredos da Luz e da Matéria”.

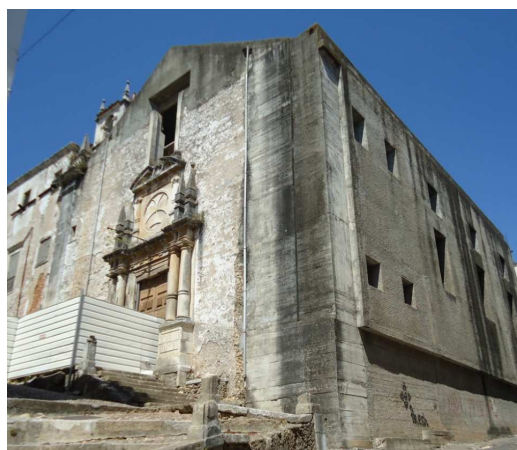
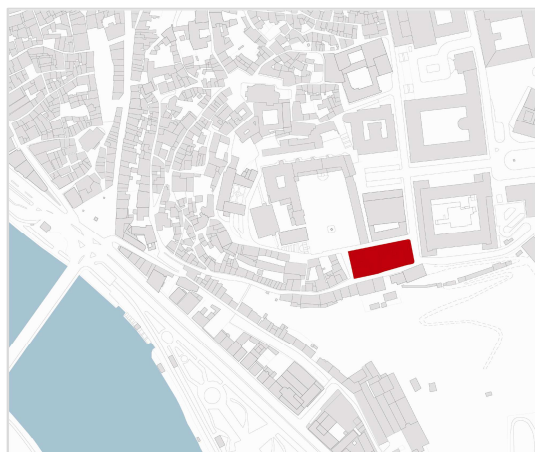
A segunda fase diz respeito à renovação do edifício do Colégio de Jesus (um dos mais antigos Colégios da Companhia de Jesus) e destina-se a albergar um vasto conjunto de peças relacionadas com a química, geologia, biologia, medicina, farmácia. A sua concretização afigura-se mais lenta, mas revestir-se-á de grande importância para consolidação deste projeto e para a valorização da cidade e do seu Centro Histórico. Será igualmente importante o seu contributo para a candidatura da Universidade a património mundial da UNESCO.

A concretização deste “Museu do Conhecimento” contribui, assim, diretamente, para a concretização de um número significativo de objetivos estratégicos definidos para a valorização do património e da oferta cultural e turística.



## “TUJE - Tribunal Universitário Judicial Europeu”

(projeto 5.4 | eixo V)



Tendo em vista o reforço das funções muito especializadas de âmbito universitário na Alta de Coimbra, a instalação do Tribunal Universitário Judicial Europeu (TUJE) constitui um projeto estruturante para a reabilitação do Centro Histórico, tanto mais que se prevê a sua implantação no antigo Colégio da Trindade, próximo da Faculdade de Direito, num edifício que beneficiará de profundas obras de reabilitação e conseqüentemente de valorização patrimonial.

O TUJE está programado para se desenvolver em três vertentes:

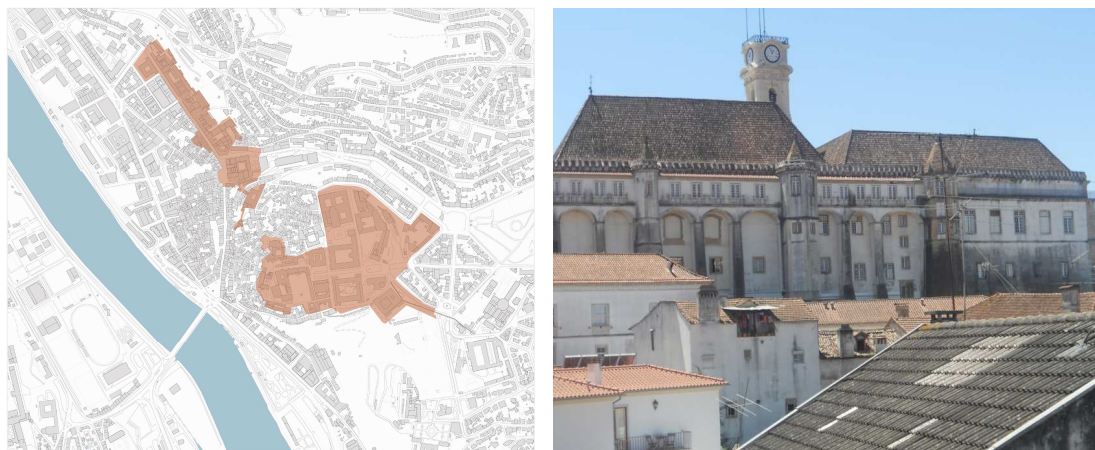
- Tribunal Real de 1ª instância, com juízos cível, criminal, do trabalho, da família e administrativo, entre outros;
- Centro de investigação forense, ligado à Universidade de Coimbra, aproveitando os saberes multidisciplinares da própria Universidade e destinado ao estudo da decisão e do processo judiciários;
- Espaço de ensino e aprendizagem para os alunos da Faculdade de Direito, dinamizando mestrados e doutoramentos.

Incluirá ainda um espaço para serviços de Registo e de Notariado e uma Loja do Cidadão especializada (em articulação com os serviços consulares e de estrangeiros e fronteiras e representação da União Europeia).

O projeto encontra-se em desenvolvimento, tendo sido objeto de um protocolo celebrado entre o Ministério da Justiça e a Reitoria da Universidade de Coimbra, estando já empossada uma comissão instaladora.

## “Universidade de Coimbra, Património Mundial”

(projeto 5.5 | eixo V)



A Universidade constitui o símbolo de Coimbra e o seu desenvolvimento é marcadamente responsável pela evolução urbana da cidade. O atual processo de candidatura da Universidade de Coimbra a património mundial da UNESCO é, por isso, um projeto da cidade e não apenas da Universidade.

O processo de “candidatura” do centro de Coimbra a património mundial iniciou-se em 1982 como uma iniciativa da cidade liderada pela Câmara Municipal e, só em 2004, passou para a responsabilidade da Universidade por questões eminentemente estratégicas de capacidade de aceitação por parte da UNESCO. Em 2010 a Universidade de Coimbra entregou à Comissão Nacional da UNESCO um “dossier” formal da sua candidatura a Património da Humanidade.

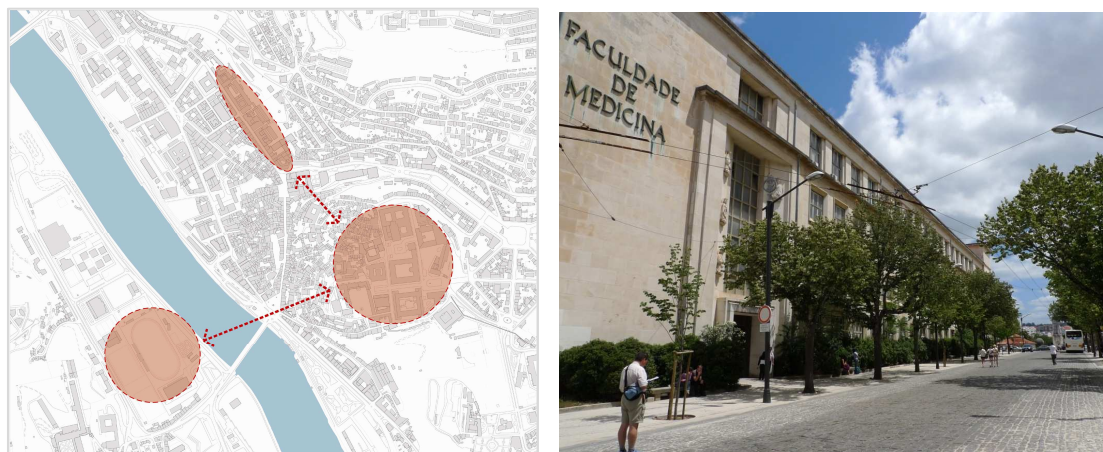
Os centros históricos são atualmente alvo de um segmento turístico cada vez mais significativo e a sua classificação pela UNESCO enquanto património mundial (ou de parte do mesmo) acresce significativamente a capacidade de atração neste âmbito. Também a credibilidade em termos de angariação de financiamentos para a respetiva reabilitação poderá ser beneficiada.

Neste contexto, existe uma relação biunívoca entre o processo de candidatura referido e o de reabilitação do Centro Histórico de Coimbra. Embora não dependam vitalmente um do outro, a sua relação é fulcral.

A reabilitação do Centro Histórico de Coimbra não pode, pois, deixar de considerar o projeto da Universidade a património mundial como estruturante, devendo-se estabelecer uma relação de mútuo apoio em termos dos respetivos planos de gestão e de ação.

## “Roteiro da Universidade”

(projeto 6.1 | eixo VI)



A Universidade e o seu património histórico constituem o principal atrativo turístico de Coimbra. O paço das escolas (pátio, sala dos capelos e biblioteca joanina) é hoje o ponto de maior atratividade turística da cidade. Coimbra possui um valiosíssimo património arquitetónico também ligado à igreja e historicamente à nossa primeira dinastia, mas só a Universidade pode constituir o fio condutor para o relacionamento do conjunto patrimonial da cidade.

Um roteiro turístico promovendo a visita de Coimbra, com base no conhecimento da Universidade e da sua evolução histórica, constitui um dos projetos estruturantes da reabilitação do Centro Histórico, permitindo:

- Agregar coerentemente um conjunto de património de caráter religioso, civil, administrativo, cultural e urbanístico, através da leitura de uma única história;
- Beneficiar da classificação, em candidatura, da Universidade a património mundial;
- Prolongar a estadia média do turista impelindo-o a aprofundar a visita temática;
- Expandir a localização da visita tradicional à Alta a áreas como a Rua da Sofia e Santa Clara, por exemplo;
- Potenciar a valorização de um conjunto de imóveis com a abertura à visita turística, possibilitando a rendibilização do património e a autossustentação da sua preservação.

A Universidade será o protagonista base na concretização do projeto, que deverá contar com o Turismo de Coimbra como peça essencial para a sua concretização, mas muitas outras entidades poderão beneficiar diretamente com a implementação do mesmo.

## “+hotéis”

(projeto 6.2 | eixo VI)



A oferta de alojamento turístico no Centro Histórico de Coimbra é relativamente reduzida e pouco diversificada. O objetivo genericamente perseguido pelas entidades ligadas ao turismo na cidade, de aumentar a estadia média (atualmente pouco ultrapassa os 1,2 dias) passa, segura e principalmente, pelo alargamento da oferta de produtos culturais, mas também pela capacidade e qualidade da oferta hoteleira.

O Centro Histórico possui um conjunto de edifícios com elevado potencial (valor histórico, localização, panorâmica) para a instalação de unidades hoteleiras de elevado *standard* (v.g. convento de Santa Clara-a-Nova, Faculdade de Psicologia, Governo Civil). Possui, também, um potencial inexplorado de oferta nos segmentos das pequenas unidades de charme, por um lado, e *low-cost*, por outro. Alguns edifícios em ruína poderão também ser recuperados para este fim (v.g. Antiga Fábrica Ideal, já com um projeto para uma unidade hoteleira). Espaços como a Praça do Comércio, o Largo da Sé Velha ou a Rua da Sofia muito terão a beneficiar com a instalação deste tipo de unidades hoteleiras.

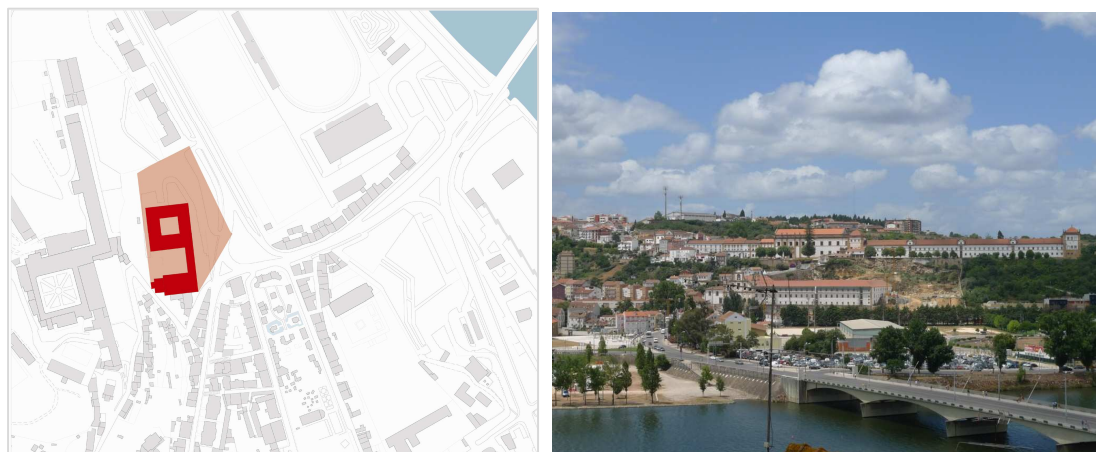
Outros segmentos específicos, ligados ao turismo cultural internacional mais massificado ou ao *touring* nacional, ou mesmo à revisitação da cidade por motivos culturais ou profissionais, possuem potencial suficiente para fazer crescer a oferta mais diversificada de alojamentos.

Trata-se de um projeto cuja concretização assenta na iniciativa privada. Existem, no entanto, algumas formas de apoio e facilitação por parte das entidades públicas que deverão ser acionadas tendo em conta a importância que o projeto reveste para a reabilitação do Centro Histórico e para a economia da cidade.



## “Palácio de Congressos de São Francisco”

(projeto 6.3 | eixo VI)



A recuperação de São Francisco para Centro de Convenções e espaço cultural, a decorrer, constitui um dos projetos recentes mais emblemáticos da cidade e, sem dúvida, dos mais importantes tendo em vista a reabilitação do seu Centro Histórico.

Efetivamente, a valência a que dá resposta (congressos e grandes reuniões) constitui uma das lacunas em termos de equipamento dirigido ao turismo cultural que a cidade necessita rapidamente de colmatar.

Mais, a localização do novo palácio de congressos, muito perto de outras atrações turísticas da cidade (Conventos de Santa Clara e Portugal dos Pequenitos) pode contribuir significativamente para “unificação” das duas margens para a qual a reabilitação do Centro Histórico pretende contribuir.

Este projeto assume um âmbito nacional e prevê a construção de um grande auditório com 1150 lugares, a recuperação do mosteiro, a construção de uma praça pedonal e de um parque de estacionamento com capacidade para 550 lugares.

O Centro de Convenções, que poderá ficar sob jurisdição da Empresa Municipal Turismo de Coimbra, deverá ficar concluído até final de 2012.



## “Coimbra A – espaço do visitante”

(projeto 6.4 | eixo VI)



A estação ferroviária “Coimbra A” ocupa uma localização privilegiada no centro da cidade de Coimbra. O serviço desempenhado por esta estação tem vindo progressivamente a ser substituído por “Coimbra B”. A construção da Nova Estação Central de Coimbra e a reabilitação do Centro Histórico conduzirão à desativação, num prazo não muito longo, da infraestrutura ferroviária no troço compreendido entre as estações “Coimbra A” e “Coimbra B”.

Para além da localização, o edifício da estação nova “Coimbra A”, constitui uma marca na cidade facilmente identificável por residentes e visitantes. A sua refuncionalização para efeitos de turismo e lazer constitui uma das apostas da reabilitação do Centro Histórico.

“Coimbra A” oferece, como nenhuma outra localização, condições para instalação de um centro de acolhimento ao visitante de Coimbra e, também, de um centro de recreio e lazer para a população local, proporcionando um contacto direto entre estes dois mundos coexistentes no Centro Histórico. Na sua vertente de espaço do visitante, este equipamento centralizará toda a informação turística e cultural e espaços comerciais e de serviços (v.g. bilhetes para transportes e espetáculos, *rent-a-car*, *rent-a-bike*) de interesse turístico.

A área de lazer deverá contemplar, para além de espaços comerciais, a dotação de equipamento de bares e restauração (v.g. esplanadas sobre o Mondego) e para a prática de desportos urbanos de ar livre (v.g. bicicleta, *skate*, patins). A reabilitação do espaço que medeia entre a estação e a ponte de Santa Clara, no sentido da sua valorização patrimonial e paisagística, maior utilização pedonal e nobilitação do espaço, constituirá também um projeto com evidente repercussão na qualidade urbana do Centro Histórico e atração turística.

## “Conhece Coimbra”

(projeto 6.5 | eixo VI)



O potencial turístico do Centro Histórico de Coimbra encontra-se longe de ser aproveitado na sua plenitude. Os projetos já referidos, tendentes a alargar a oferta turística, quer em termos de produtos (alargamento das dimensões temporal e espacial da visita), quer de alojamento (quantidade e diversidade de unidades hoteleiras e de restauração), só poderão traduzir-se em resultados concretos se estas novas condições de visitação forem divulgadas e conhecidas dos potenciais utilizadores.

Neste contexto o projeto “Conhece Coimbra”, a ser desenvolvido sinergicamente por um vasto conjunto de organizações, mas baseado nas entidades regional e local de turismo, ganha particular importância e deverá conter o desenvolvimento do seguinte conjunto de ações:

- Elaboração e implementação de um plano de “marketing territorial” da cidade de Coimbra;
- Criação de percursos e roteiros específicos para o Centro Histórico a acrescentar aos já existentes e monitorização do sucesso da sua implementação;
- 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 específica do Centro Histórico e com uma direção claramente dirigida ao turista;

- 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 de Coimbra.

## REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

	COIMBRA UMA NOVA METRÓPOLE	COIMBRA CIDADE DO MONDEGO	COIMBRA CIDADE DO CONHECIMENTO			
	<b>RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA</b>					
<b>EIXOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>1) Densificar a multifuncionalidade</b>	<b>2) Reforçar conexões e facilitar a mobilidade</b>	<b>3) Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica</b>	<b>4) Valorizar o ambiente urbano</b>	<b>5) Valorizar o património cultural</b>	<b>6) Desenvolver o turismo</b>
<b>PROJETOS ESTRUTURANTES</b>	<p><b>1.1</b> "Baixa de Coimbra - comércio de rua" valorização comercial da Baixa</p> <p><b>1.2</b> "Coimbra com + encanto" reabilitação do parque edificado e melhoria das condições de habitabilidade</p> <p><b>1.3</b> "Habitar Diferente" fomento de segmentos específicos de residência</p> <p><b>1.4</b> "Coimbra Criativa - Quarteirão Arnado" promoção da instalação de indústrias criativas</p> <p><b>1.5</b> "Rua da Guarda Inglesa" requalificação urbana da rua e desativação do parque dos SMTUC com introdução de novos usos</p>	<p><b>2.1</b> "Eixo Central de Coimbra" consolidação e valorização do eixo multimodal entre a Praça da República e o rio</p> <p><b>2.2</b> "Da Alta à Baixa" valorização dos percursos entre a Alta e a Baixa</p> <p><b>2.3</b> "Ligar as margens" reforço da ligação entre as duas margens</p> <p><b>2.4</b> "+ mobilidade" melhoria geral da mobilidade (melhor gestão da via pública e espaços de circulação, valorização da mobilidade suave e ordenamento da oferta de estacionamento)</p> <p><b>2.5</b> "Metro Mondego" instalação do metro ligeiro de superfície e reordenamento das vias reservadas para o transporte público</p>	<p><b>3.1</b> "Parque Ribeirinho do Mondego - troço Baixo Rio" estabelecer a continuidade entre a Mata do Choupal e o Jardim Manuel Braga</p> <p><b>3.2</b> "Cerca Verde" articulação e valorização das áreas verdes que circundam o Centro Histórico</p> <p><b>3.3</b> "Mira Mondego" implementação da rede de miradouros e salvaguarda do sistema de vistas</p> <p><b>3.4</b> "Novos Logradouros" valorização da rede de interiores de quarteirão da Baixa</p> <p><b>3.5</b> "Estádio Universitário de Coimbra" requalificação e refuncionalização do Estádio Universitário e abertura à população</p>	<p><b>4.1</b> "Av. Fernão de Magalhães (Alameda de entrada no Centro Histórico)" reperfilamento e valorização da Avenida</p> <p><b>4.2</b> "Praça do Comércio" valorização do espaço público e valorização funcional</p> <p><b>4.3</b> "Terreiro da Erva" valorização do espaço público e valorização funcional</p> <p><b>4.4</b> "Largo da Sé Velha" valorização do espaço público e valorização funcional</p> <p><b>4.5</b> "+ espaço público" demolição de estruturas precárias e em ruína; limpeza das ruas; otimização do sistema de gestão de RSU; "Wao! Wireless All Over"</p>	<p><b>5.1</b> "Coimbra Património Ativo" reabilitação e refuncionalização do património existente</p> <p><b>5.2</b> "Polo 0 - Rua da Sofia" reabilitação do edificado e introdução de novas funções ligadas ao conhecimento</p> <p><b>5.3</b> "Museu da Ciência - Universidade de Coimbra" desenvolvimento do grande polo nacional de divulgação de ciência e de museologia científica com a requalificação do antigo Colégio de Jesus</p> <p><b>5.4</b> "TUJE - Tribunal Universitário Judicial Europeu" reconversão física e funcional do Colégio da Trindade para instalação do TUJE</p> <p><b>5.5</b> "Universidade de Coimbra, Património Mundial" classificação da área afeta à candidatura da Universidade</p>	<p><b>6.1</b> "Roteiro da Universidade" criação de um roteiro de promoção cultural e turística da Universidade</p> <p><b>6.2</b> "+ Hotéis" instalação de novos estabelecimentos hoteleiros</p> <p><b>6.3</b> "Palácio de Congressos de São Francisco" instalação do novo centro de congressos de Coimbra</p> <p><b>6.4</b> "Coimbra A - Espaço do visitante" reconversão física e funcional da Estação Ferroviária</p> <p><b>6.5</b> "Conhece Coimbra" Marketing territorial; portal virtual do conhecimento; criação de percursos e roteiros; criação da agenda cultural do centro histórico; criação de semana temática</p>

Figura 23 | Projetos estruturantes para a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra  
 Fonte: Parque EXPO, 2011

## 6. Princípios de governança

A dimensão e complexidade da operação global de reabilitação urbana proposta, destinada a implementar a visão estratégica de um “Centro Histórico re:centrado”, exigem uma gestão integrada e dinâmica capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações e uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis.

Com efeito, à ambição e qualidade da proposta estratégica e das consequentes ações, deve associar-se um modelo de governança que assegure uma implementação eficaz da operação de reabilitação urbana, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção no território, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

A operação global de reabilitação urbana para o Centro Histórico – que integra as operações de reabilitação urbana parcelares atualmente em fase de definição (v.g. Alta, Baixa e Rio) ou outras que poderão vir a ser definidas num futuro próximo (v.g. Sta Clara) – exige, portanto, uma abordagem estratégica na definição de um contexto operacional que articule eficazmente as relações entre os diferentes atores investidos na implementação do modelo integrado de reabilitação urbana e assegure a gestão eficaz das ações que estruturam a mudança.

Desta forma, é fundamental estruturar um contexto operacional, definindo concretamente:

- os **instrumentos de referência (estratégicos, regulamentares e operacionais)** que suportam a implementação do processo de reabilitação urbana;
- o **quadro de apoios e incentivos** à operação de reabilitação urbana;
- o **modelo organizacional**, em matéria institucional, funcional e relacional.

Neste processo, será fundamental aproveitar os mecanismos institucionais e operacionais conferidos pelo regime jurídico da reabilitação urbana (D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro), que permitem assegurar a complementaridade e a coordenação entre os diferentes atores (públicos e privados) e agilizar a gestão das intervenções de reabilitação urbana.



## Instrumentos de referência

Os instrumentos estratégicos, regulamentares e operacionais constituem as ferramentas fundamentais para a concretização da operação de reabilitação urbana, na medida em que são eles que informam a visão estratégica preconizada e que enquadram e determinam o processo de implementação das diferentes ações de reabilitação urbana.

A eficácia da utilização destes instrumentos depende de uma grande coordenação na sua utilização, que permita tornar viável a concretização dos objetivos estratégicos e a aplicação rigorosa das orientações e normas para a reabilitação urbana, num quadro de grande comunicação e articulação com os diferentes atores mas também de fiscalização ativa.

Os instrumentos estratégicos, regulamentares e operacionais fundamentais para a implementação da operação de reabilitação urbana do Centro Histórico de Coimbra são:

- Plano Estratégico de Coimbra;
- Grandes Opções do Plano e Orçamento Municipal;
- Plano Diretor Municipal de Coimbra (revisão em curso);
- Plano de Urbanização da cidade de Coimbra;
- Instrumentos próprios de reabilitação urbana da Alta e Baixa de Coimbra;
- Outros planos, programas ou instrumentos próprios de reabilitação a elaborar.

São estes instrumentos, definidores de uma nova política de cidade que aspira à transformação de Coimbra num território de referência, que enquadram a missão de concretizar a visão de futuro para Coimbra.

## Quadro de apoios e incentivos

O sucesso das operações de reabilitação urbana, particularmente numa conjuntura de forte contenção dos recursos públicos como aquela que vivemos, depende muito da capacidade de mobilização e dinamização da iniciativa privada.

Desta forma, embora o investimento público seja sempre uma variável a considerar enquanto alavanca do processo de reabilitação urbana, há que criar as condições necessárias para o envolvimento da iniciativa privada, não só através da qualidade da estratégia e do programa de

reabilitação urbana, mas também através de uma gestão facilitadora dos processos e de um quadro de apoios e incentivos que permitam, por esta via, atrair e motivar os proprietários, inquilinos e promotores privados a participar ativamente na operação de reabilitação urbana.

Como tal, é fundamental que, ao nível da organização institucional e operacional, haja capacidade de facilitar e impulsionar o processo de reabilitação urbana, respondendo eficazmente às diferentes solicitações e agilizando procedimentos, tanto através da divulgação de informação objetiva para enquadramento e apoio de um qualquer processo de reabilitação urbana, como através do acompanhamento técnico permanente dos processos, de forma a assegurar a rapidez e eficácia nas decisões.

Por seu turno, haverá que definir o quadro de apoios e incentivos, que pode contemplar:

- Incentivos fiscais para além dos já atualmente previstos em matéria de reabilitação urbana (v.g. alargamento do período de isenção do IML, isenção/redução de taxas municipais) e, a contrário, penalizações para os casos de inércia por parte dos proprietários de edifícios/frações devolutas (v.g. agravamento de taxas);
- Acesso a programas e iniciativas de apoio à reabilitação urbana que comparticipem os custos associados às intervenções de reabilitação urbana (v.g. PRAUD obras e “Coimbra com mais encanto”);
- Acesso a condições de financiamento favoráveis, através da protocolização com instituições bancárias (v.g. BEI – Banco Europeu de Investimentos e instituições associadas na aplicação dos fundos do Programa JESSICA);
- Criação de uma carteira de fornecedores de serviços credenciados para a reabilitação urbana, a preços especiais.

## Modelo organizacional

A adoção de um modelo organizacional orientado para a gestão da operação de reabilitação do Centro Histórico de Coimbra, que promova uma articulação institucional, operacional e relacional eficaz, permitirá ao Município dotar-se das condições ideais para maximizar a eficácia da intervenção proposta, assegurando:

- A coordenação das ações/ intervenções e a garantia da prossecução da Visão;

- O rigor do processo de decisão e de gestão das intervenções;
- A diminuição dos custos associados a esse mesmo processo;
- A otimização dos resultados através da redução dos tempos necessários para a conclusão das operações, em favor dos agentes económicos e dos cidadãos.

Tal objetivo exigirá da parte do Município um grande esforço organizativo, no sentido de estabelecer uma “arquitetura” institucional baseada numa distribuição equilibrada e objetiva de responsabilidades e numa gestão partilhada que canalize os esforços segundo um objetivo comum, que é o de garantir a eficácia e o sucesso da operação de reabilitação urbana.

Para tal, será fundamental tirar partido das valências e das potencialidades de cada unidade orgânica envolvida neste processo, cada qual com uma missão definida e tendo presente um conjunto de fatores fundamentais para o sucesso da operação de reabilitação urbana:

- Grande interação com os decisores políticos (linha aberta com os decisores);
- Autonomia na promoção e gestão das intervenções;
- Forte articulação com os diferentes atores institucionais;
- Forte atividade junto dos proprietários, inquilinos e promotores, públicos e privados;
- Comunicação ativa dos programas e iniciativas;
- Gestão de proximidade, com acompanhamento imediato e permanente dos potenciais investidores locais e habitantes (sistema de “porta aberta”);
- Celeridade nos processos de licenciamento e/ou autorização das operações de reabilitação urbana;
- Realização de inspeções técnicas periódicas que atestem o estado de conservação dos edifícios;
- Conhecimento sistemático e atualizado do território nas suas múltiplas dimensões (urbanística, económica, social e cultural);
- Alocação dos recursos humanos, logísticos e financeiros indispensáveis.

A interação e articulação institucional devem apoiar-se num sistema eficaz de comunicação, interna e externa, assente numa ferramenta de base tecnológica (escritório virtual) que permita divulgar e partilhar a informação relacionada com a operação de reabilitação urbana.

De igual forma, o conhecimento sistemático e atualizado do território e a gestão dos processos deve suportar-se num sistema de informação geográfica, uma ferramenta indispensável à tomada de decisão.

O modelo organizacional é assim assumido como um dos pilares fundamentais para a concretização da visão estratégica e garantia da eficácia e qualidade da operação de reabilitação urbana, tanto no que respeita ao desenvolvimento e implementação do conjunto de 30 projetos estruturantes de carácter estratégico preconizados para o Centro Histórico, como no acompanhamento permanente e eficaz ao nível da gestão urbanística.

Para o efeito, o modelo organizacional que se sugere assenta numa gestão partilhada de competências, com uma forte interação de processos, alicerçada em três estruturas ou unidades orgânicas sob tutela político-administrativa do executivo municipal:

- Estrutura de planeamento urbano e gestão urbanística;
- Estrutura gestora da operação de reabilitação urbana;
- Microestruturas de proximidade.

A estrutura de planeamento urbano e de gestão urbanística corresponde à unidade orgânica do Município, responsável pelo planeamento estratégico e urbano e pelo controlo das operações urbanísticas, competindo-lhe, para além da articulação da operação de reabilitação urbana com os processos de planeamento, o licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, as inspeções e vistorias, a adoção de medidas de tutela de legalidade urbanística, a cobrança de taxas e a receção das cedências ou compensações devidas.

Esta missão pode ser imputada à Direção Municipal de Administração do Território, designadamente aos Departamentos de Planeamento de Gestão Urbanística e Renovação Urbana – eventualmente com uma nova configuração –, numa perspetiva de concentrar estas competências na estrutura com maior experiência e mais habilitada neste domínio.

Paralelamente propõe-se a criação de uma estrutura com a responsabilidade de promover e implementar a estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico, alicerçada no conjunto de 30 projetos estruturantes. Esta estrutura poderá assentar em duas soluções tipificadas no regime jurídico da reabilitação urbana:

- A criação de uma unidade orgânica especial interna ao Município; ou, em alternativa,

- A utilização de uma estrutura societária autónoma (sociedade veículo), de natureza pública, já existente – “Coimbra Viva” SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana – cujo acionista maioritário é o Estado Português através da participação do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Em ambos os casos trata-se de estruturas com tutela política e administrativa públicas, dotadas de meios próprios e investidas dos poderes delegados para assegurarem com autonomia e eficácia o planeamento e gestão dos projetos estruturantes e ações inerentes.

À “Coimbra Viva” SRU – Sociedade de Gestão Urbana, enquanto entidade gestora, competirá produzir anualmente o relatório de monitorização da operação de reabilitação urbana a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

Associadas a esta estrutura, que centralizará a operação de reabilitação urbana do Centro Histórico, estarão as microestruturas de proximidade (v.g. Alta, Baixa e Sta. Clara), que se constituem como o “rosto” da operação de reabilitação urbana junto da população local, prestando um serviço de proximidade, quer na divulgação da operação, quer no acompanhamento das intervenções, quer ainda no apoio técnico imediato e respetivo encaminhamento das solicitações efetuadas pelos residentes e promotores locais para a reabilitação urbana. Trata-se de estruturas muito aligeiradas, com uma afetação mínima de recursos, que visam agir como um elemento de contacto direto com a área de intervenção e um facilitador das iniciativas.

Por último, paralelamente à criação da estrutura operacional formada pelas três unidades orgânicas antes citadas, julga-se pertinente a criação de um “Observatório” da operação de reabilitação urbana, com a missão de acompanhar o desenvolvimento da operação e assegurar a avaliação da execução, podendo propor, caso se justifique, os ajustamentos/alterações necessárias a fim de manter a pertinência e eficácia da operação. Este “Observatório” produzirá em cada quinquénio o relatório de avaliação da execução da operação, a submeter pela câmara municipal à apreciação da assembleia municipal e acompanhado, se for caso disso, da proposta de alteração dos instrumentos de programação.



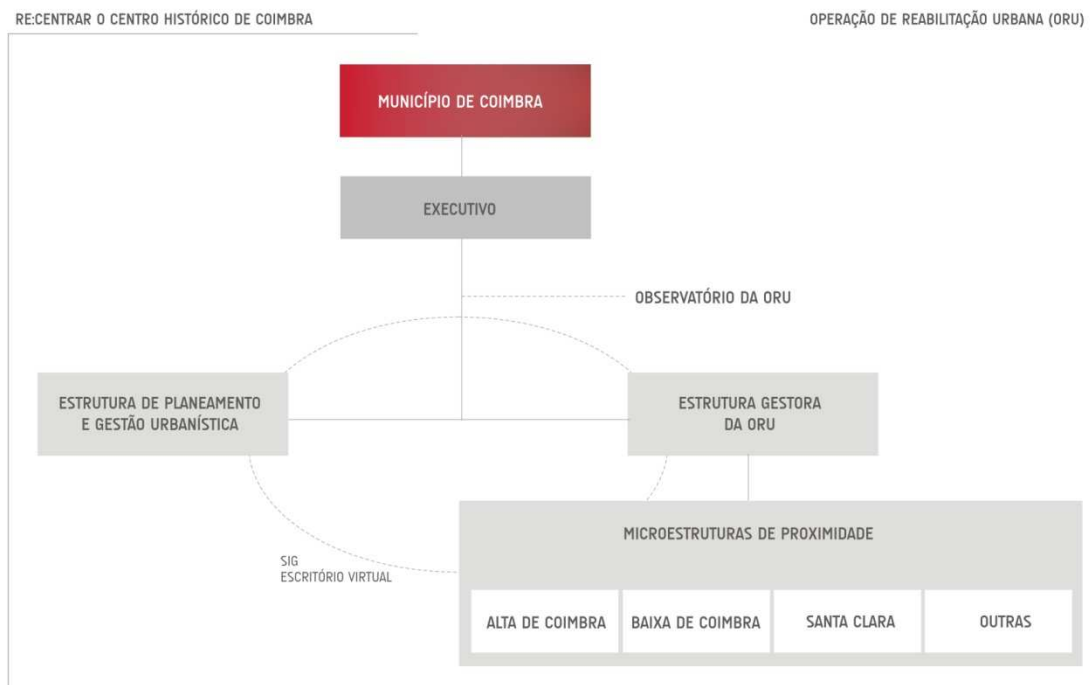
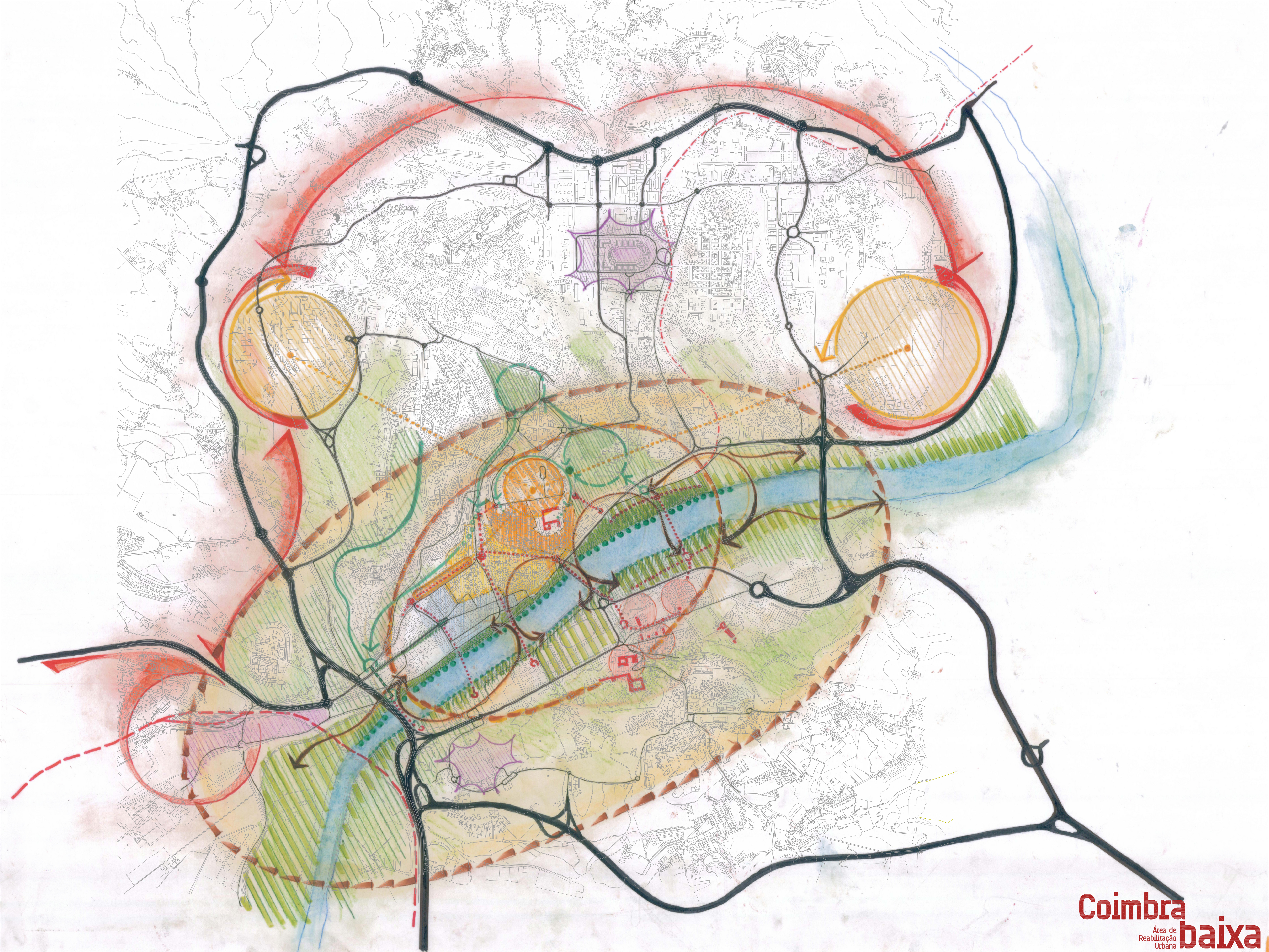


Figura 24 | Proposta de modelo de organização institucional e operacional para a implementação da reabilitação global do Centro Histórico de Coimbra  
 Fonte: Parque EXPO, 2011

**ANEXOS PARTE I.**  
**VISÃO PARA O CENTRO HISTÓRICO**  
**MODELO TERRITORIAL PARA O CENTRO HISTÓRICO**



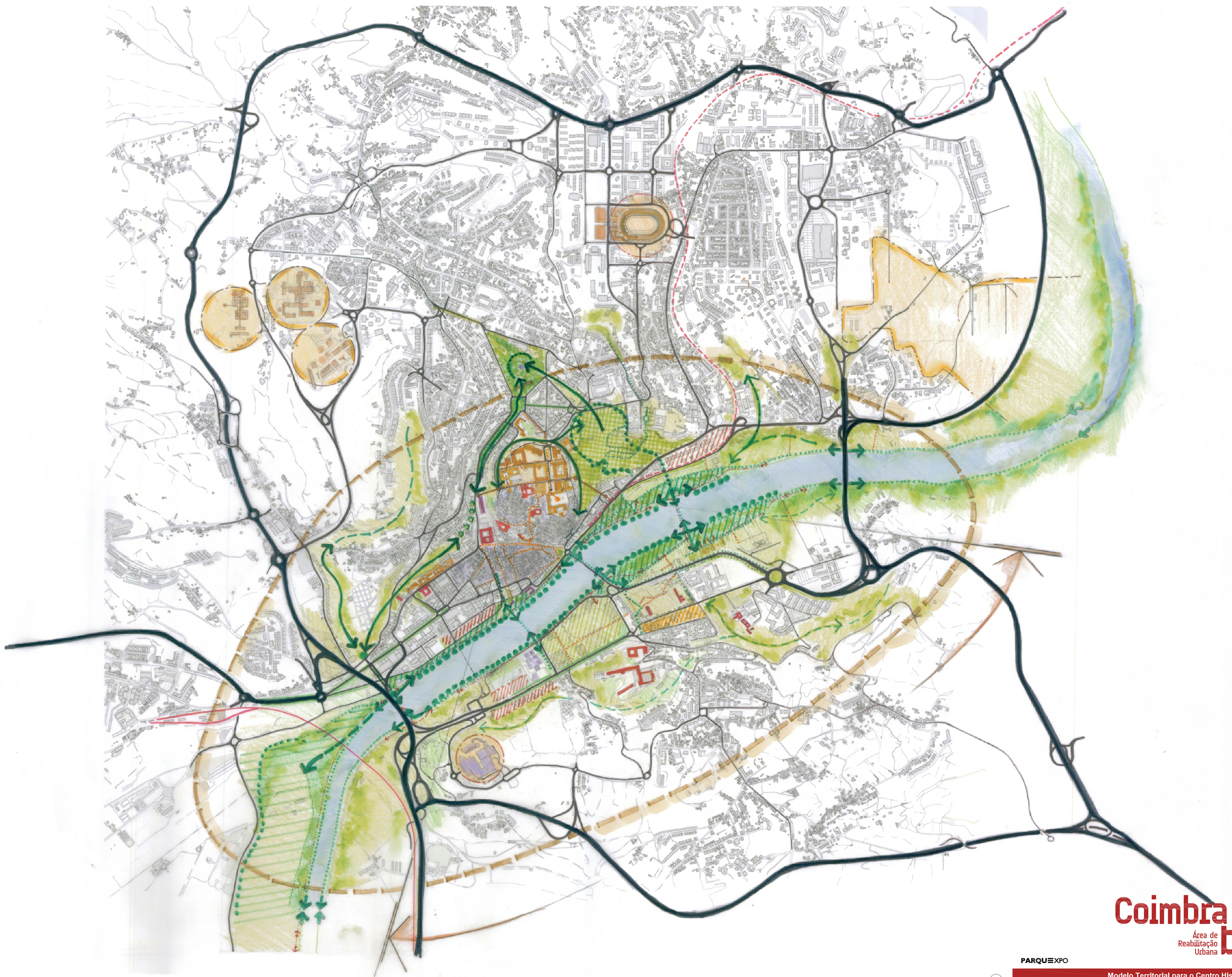


**Coimbra**  
Área de  
Reabilitação  
Urbana **baixa**

PARQUEXPO

Visão para o Centro Histórico  
maio 2012 1:10 000





# Coimbra

Área de Reabilitação Urbana

# baixa

PARQUEXPO

Modelo Territorial para o Centro Histórico

maio 2012

1:10 000



**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](mailto:Info@parqueexpo.pt)

**[www.parqueexpo.pt](http://www.parqueexpo.pt)**