

# Parte II

## Estratégia de Reabilitação Urbana

1. Área de Reabilitação Urbana - Identificação e breve caracterização .....	3
2. Opções estratégicas de reabilitação e revitalização .....	9
3. Âmbito da operação de reabilitação urbana .....	12
3.1. Tipologia da ORU .....	12
3.2. Prazo de execução .....	13
3.3. Prioridades e objetivos .....	13
4. Ações de reabilitação do edificado, investimento, apoios e financiamento .....	16
4.1. Ações de reabilitação do edificado e estimativa de investimento .....	16
4.2. Quadro de apoios e incentivos e soluções de financiamento .....	31
4.2.1. Apoios e incentivos às ações de reabilitação .....	31
4.2.2. Soluções de financiamento das ações de reabilitação .....	34
5. Modelo institucional .....	42
5.1. Modelo de gestão .....	42
5.2. Modelo de execução .....	43
5.3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução .....	44
5.3.1. Controlo das operações urbanísticas .....	44
5.3.2. Instrumentos de reabilitação urbana .....	46
6. Ações complementares e estimativa de investimento .....	48
7. Operacionalização da estratégia .....	79
7.1. Síntese das estimativas de investimento .....	79
7.2. Planeamento operacional e financeiro .....	82
8. Medidas específicas de gestão urbanística .....	85

Nos pontos seguintes sistematizam-se os elementos relativos à área de reabilitação urbana da Alta de Coimbra e à respetiva operação de reabilitação urbana, conforme estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, dando resposta, designadamente, ao exigido no art.º 13.º (instrumentos de programação das áreas de reabilitação urbana) e no art.º 30.º (estratégia de reabilitação urbana) que a seguir se transcrevem.

*Artigo 13.º*

***Instrumentos de programação das áreas de reabilitação urbana***

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

- a) O enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município;*
- b) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;*
- c) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante o tipo de operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.*

*Artigo 30.º*

***Estratégia de reabilitação urbana***

*1 — As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.*

*2 — A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:*

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;*
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*
- c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*
- d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;*
- e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*
- f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto -lei;*
- g) Identificar, caso o município não assuma directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;*
- h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.*

# 1. Área de Reabilitação Urbana

## Identificação e breve caracterização

Os limites da Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta encontram-se assinalados nas figuras 1 e 2. Trata-se de uma área com aproximadamente 12 hectares, onde se localizam mais de quatro centenas de edifícios.

A ARU tem por base a área do Centro Histórico intramuros da cidade de Coimbra, delimitada como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) – aprovada pela Câmara Municipal de Coimbra e pela Assembleia Municipal, respetivamente em 23 de setembro e em 4 de outubro de 2002 – abrangendo, no essencial, a malha urbana localizada na encosta até ao planalto onde se encontram os edifícios do Polo 1 da Universidade de Coimbra.

Ao perímetro delimitado como ACRRU fizeram-se ajustamentos tendo em vista assegurar a delimitação de uma área coerente, designadamente do ponto de vista da gestão do processo de reabilitação, tendo em conta as circunstâncias atuais (diferentes das que enquadraram a delimitação da ACRRU, há quase uma década), as opções estratégicas e os objetivos específicos da operação de reabilitação urbana.

A Alta de Coimbra corresponde ao núcleo primitivo da cidade, limitado pela antiga muralha. Foi a partir deste núcleo que a cidade se expandiu, primeiro na direção do rio, mais tarde também noutras direções. A Alta conserva um tecido urbano orgânico, com uma malha irregular, adaptada à topografia, herança consolidada das diversas culturas que a ocuparam. A muralha determinou o traçado de algumas ruas e a posição de alguns edifícios que se encontram adoçados a esta estrutura ou integram troços ou pequenos vestígios da mesma.

Nos anos 40 do século XX, a Alta de Coimbra sofreu uma profunda transformação urbana. No âmbito de uma extensa operação de renovação, o tecido pré-existente foi destruído e, no seu lugar, foram construídos os edifícios que constituem ainda hoje o principal polo da Universidade de Coimbra. Esta intervenção veio dar uma nova dinâmica à Alta, que se tornou o principal centro cultural e intelectual da cidade.

A ARU que agora se limita exclui dos seus limites a zona ocupada pelo conjunto monumental da Universidade, abrangendo apenas a encosta poente da Alta de Coimbra.

Dada a génese desta área e as estruturas que nela se foram mantendo, a sua riqueza patrimonial é assinalável. Encontram-se entre os edifícios da Alta vários monumentos nacionais e imóveis de interesse público. Aliás, nesta área localizam-se dois edifícios considerados na candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO (o conjunto da Faculdade de Psicologia e de Ciências da Educação e o do Museu Nacional de Machado de Castro), estando parte da ARU integrada na área candidata (designadamente a Sé Velha e zona envolvente) e todo o resto da ARU abrangida pela área de proteção considerada nessa candidatura.

À riqueza do edificado associa-se uma situação panorâmica de exceção, particularmente na relação cénica que se afirma em vários pontos da Alta quer com a Baixa e o rio Mondego, quer com a margem esquerda deste.

Os lotes são de dimensões muito variadas e tipologias distintas. A par de edifícios de pequena dimensão, que ocupam lotes igualmente exíguos, pontuam a Alta de Coimbra edifícios senhoriais com grandes jardins. Existem, pois, muitos logradouros, de dimensões variáveis, com jardins ou quintais, que se constituem como espaços verdes privados que “compensam” a exiguidade de espaços públicos.

Os edifícios encontram-se maioritariamente em bom estado de conservação, sendo significativa a evolução recente nesta matéria (em 2006 encontravam-se em bom estado pouco mais de um terço dos edifícios; atualmente esses edifícios representam cerca de 60% do total de edifícios na Alta). Apesar desta evolução, resultado de um processo de reabilitação em curso há vários anos, ainda é importante o peso dos edifícios em mau estado ou em ruína, necessitando de uma intervenção (cerca de 20%). É, aliás, numa lógica de continuidade daquele processo, que se justifica a implementação de uma operação de reabilitação urbana nesta área.

Quanto à propriedade, são poucos os edifícios públicos (apenas alguns edifícios municipais e do Estado), destacando-se entre os proprietários a Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, detentora de vários edifícios na ARU, alguns de dimensão apreciável (como seja o edifício ocupado pela Faculdade de Psicologia e de Ciências da Educação).

Trata-se de uma área essencialmente residencial, pontuada por vários equipamentos (designadamente de ensino básico e superior, de ação social e culturais), bem como alguns

estabelecimentos comerciais e de serviços, sobretudo ao nível do rés-do-chão dos edifícios. A área é também pontuada por várias igrejas.

Embora o número de alojamentos na ARU ultrapasse o milhar, nem todos são ocupados como residência familiar permanente: alguns correspondem a alojamentos coletivos, nomeadamente dirigidos aos estudantes (várias residências universitárias e repúblicas); outros encontram-se vagos. O número de residentes permanentes nesta área, que ao longo dos últimos anos registou um decréscimo assinalável, deverá estar próximo dos 800, sendo caracterizados por um forte envelhecimento. A estes acrescenta-se uma população flutuante de cerca de 300 pessoas (também este número tem vindo a baixar significativamente), maioritariamente estudantes, sendo, por isso, uma população mais jovem.

O eixo comercial mais importante corresponde à Rua do Quebra Costas, que liga uma das principais portas da antiga muralha da cidade (Porta da Almedina) ao Largo da Sé Velha, através do qual se acede à Universidade. Aqui se concentra a maioria dos estabelecimentos comerciais e de restauração, designadamente orientados para o turismo. A dinâmica deste eixo é visível na recente instalação de novos estabelecimentos.

O Largo da Sé Velha é um espaço de referência nesta área, não só pela localização desta igreja, mas também pela sua dimensão e relevância no tecido urbano da encosta poente da Alta, onde existem outros largos mas nenhum com idêntica extensão.

As acessibilidades viárias e pedonais na Alta de Coimbra são fortemente condicionadas pelas características da malha, nomeadamente pela reduzida largura e forte inclinação das ruas (por vezes ocupadas por escadarias). Estas condições marcam não só a mobilidade interna mas também as ligações à Baixa e a outras zonas da cidade, bem como as possibilidades de estacionamento. Estas restrições fazem-se sentir na rede de transportes públicos, sendo esta área servida apenas por uma linha circular de miniautocarros elétricos. Nas conexões entre a Baixa e a Alta, é também importante o ascensor mecânico que liga a Avenida Sá da Bandeira, junto ao Mercado Municipal (onde se encontra o parque de estacionamento mais próximo, com potencial para servir esta área), ao topo da Rua Padre António Vieira, na Alta.

Atualmente encontra-se em funcionamento um sistema que impõe restrições ao acesso viário a esta área, limitando-o a residentes, a veículos de mercadorias para carga/ descarga e a veículos de serviço e emergência. Não obstante, continuam a verificar-se situações de conflito entre a circulação viária e pedonal, bem como de estacionamento desregrado.

A rede de infraestruturas tem vindo a ser objeto de intervenções de beneficiação. Simultaneamente, à medida que se realizam obras no espaço público, as infraestruturas aéreas têm sido enterradas. Ainda assim, há algumas zonas da Alta que continuam a carecer de trabalhos de beneficiação das redes.



Figura 1 | Limite da Área de Reabilitação Urbana – Ortofotomapa

Fonte: Parque EXPO sobre Google Earth, 2011.

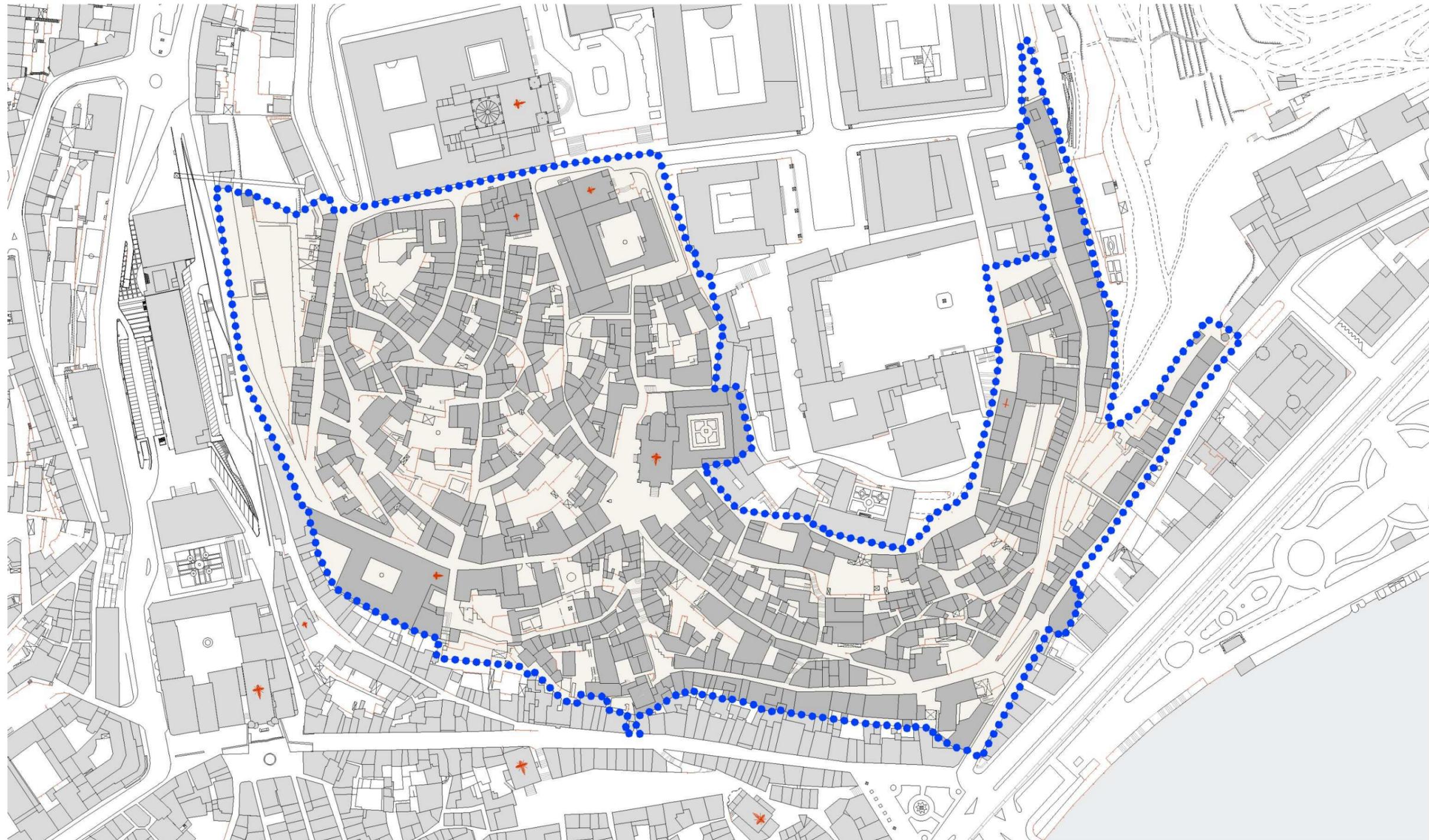


Figura 2 | Limite da Área de Reabilitação Urbana – Cartografia

Fonte: Parque EXPO, 2011.

## 2. Opções estratégicas de reabilitação e revitalização

A visão estratégica explicitada na Parte I do presente documento enquadra o Centro Histórico nas opções de desenvolvimento do município. É com base nessa visão - Re:centrar o Centro Histórico - que se definem as opções estratégicas específicas para a ARU da Alta de Coimbra e para a respetiva ORU.

Com efeito, a estratégia de reabilitação da Alta – e do Centro Histórico em que se integra – enquadra-se numa estratégia urbana mais vasta que procura dar resposta às ambições da cidade nas diferentes escalas territoriais em que se insere, consolidando Coimbra como: i) a cidade do conhecimento; ii) uma nova metrópole; e iii) a cidade do Mondego.

Nessa medida, a operação de reabilitação urbana da Alta terá como eixos estratégicos aqueles que guiam a visão de futuro para a cidade e que se traduzem na consolidação do perfil multifuncional do centro, no reforço das conexões e na melhoria de mobilidade, na valorização da paisagem e conexão de espaços naturais de particular valor ambiental, na garantia de um ambiente urbano de grande qualidade, na valorização do património cultural e ainda no desenvolvimento do turismo (cf. Parte I do presente documento).



Figura 3 | Eixos estratégicos para a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra

Prosseguindo estes eixos, esta ORU tem como objetivo global a revitalização económica, cultural e social da Alta de Coimbra, através da fixação e atração de moradores, investidores, trabalhadores, visitantes e turistas. Esta revitalização deverá, pois, ser garantida pela criação de condições atrativas para habitação, atividades económicas, serviços sociais, etc., fomentando

o reforço da dinâmica funcional local e revertendo a quebra populacional que se registou nas últimas décadas.

Para tal, importa dotar os edifícios da Alta de adequadas condições de utilização, quer para a função residencial, quer para as restantes funções, designadamente, melhorando o estado de conservação dos imóveis e introduzido as necessárias beneficiações.

Esta estratégia, centrada nas intervenções sobre o parque edificado, deverá ser prosseguida tendo em consideração: a) a conservação do carácter essencial da área; b) a valorização do património; e c) a melhoria da qualidade do espaço público, infraestruturas e equipamentos.

Trata-se, fundamentalmente, de dar continuidade a um processo que vem sendo desenvolvido de forma sistemática desde há já vários anos, em grande medida por iniciativa dos proprietários mas com um forte envolvimento do município, através do Gabinete para o Centro Histórico, e que tem permitido melhorar significativamente as condições físicas e funcionais da Alta.

Neste quadro, a gestão da operação de reabilitação urbana deverá orientar-se no sentido da criação de condições para que os privados procedam à realização de obras e, adicionalmente, se instalem nesta área, designadamente através de apoios e incentivos nas vertentes técnica, processual, financeira e fiscal, bem como ao nível da promoção e marketing.

A realização de investimentos públicos complementares ou impulsionadores do investimento privado (ao nível do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos), embora não esteja incluída na operação de reabilitação urbana, poderá constituir-se como um estímulo suplementar à intervenção dos agentes privados e, nessa medida, um contributo para o sucesso global da operação.



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

Fonte: Parque EXPO, 2011.

## 3. Âmbito da operação de reabilitação urbana

### 3.1. Tipologia da ORU

Considerando a visão para o Centro Histórico e as opções estratégicas atrás elencadas, bem como as características específicas e o contexto de intervenção na Alta da cidade, propõe-se o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana simples.

Esta opção decorre, em grande medida, da constatação do trabalho de reabilitação já realizado e em curso, desenvolvido, em particular, sob orientação do Gabinete para o Centro Histórico da Câmara Municipal de Coimbra. Este trabalho, de há vários anos, tornou possível o desenvolvimento e conclusão de muitas intervenções no domínio da reabilitação urbana, evidenciando-se, neste momento, como prioritária a reabilitação do edificado.

O facto de se desenvolver uma operação de reabilitação urbana simples, ou seja, “dirigindo -se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (art.º 8.º do RJRU) não obsta a que se mantenha uma perspetiva de atuação mais alargada e integradora, que considere as demais componentes do tecido urbano (infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, etc.).

Neste sentido, para além das ações diretamente associadas à ORU simples (cf. ponto 4), propõe-se um conjunto de ações complementares (ponto 6. do presente documento) que, associadas àquelas, concorrem para a prossecução das ambições, dos eixos e das opções estratégicas atrás definidas.

### 3.2. Prazo de execução

O prazo de execução da ORU agora proposta é de nove (9) anos, estimando-se que as intervenções que lhe darão corpo se desenvolvam entre 2012 e 2020.

Este prazo poderá ser prorrogado, até um limite máximo de mais 6 anos, devendo esta eventual decisão ser tomada até um ano antes do seu limite, tendo por base um relatório de avaliação da execução da operação. No quadro desse relatório, a elaborar pela entidade gestora, deverá ser feita uma apreciação do grau de desenvolvimento das ações de reabilitação definidas e da prossecução dos objetivos da estratégia de reabilitação, podendo apontar para a necessidade de reprogramação da operação.

### 3.3. Prioridades e objetivos

A definição de prioridades e objetivos de intervenção no quadro da operação de reabilitação da Alta de Coimbra enquadra-se nas opções estratégicas estabelecidas para esta ORU que, por sua vez, têm como pano de fundo a visão de futuro definida para o Centro Histórico – Re:centrar o Centro Histórico.

Estas prioridades e objetivos cobrem um vasto leque de domínios, procurando dar resposta aos muitos e diversificados desafios que – hoje e no futuro próximo – se colocam à reabilitação e revitalização da Alta da cidade. Com efeito, e ainda que esta ORU seja simples e, nessa medida, dirigida principalmente à reabilitação do edificado, considera-se que a gestão da mesma deverá ter uma perspetiva integradora, que considere outras componentes urbanas. Assim, estabelecem-se como prioridades e objetivos globais para a reabilitação da Alta de Coimbra:

- Prosseguir com a reabilitação do parque edificado, consolidando os programas de apoio aos proprietários;
- Promover a ocupação dos edifícios devolutos, designadamente dos edifícios mais emblemáticos, com novas funções, capazes de fomentar a dinamização funcional da Alta;
- Incentivar a criação de equipamentos e serviços de proximidade;

- Incentivar a instalação de novos estabelecimentos comerciais e a reabilitação e modernização dos atuais, associando ao comércio “tradicional” e identitário da Alta uma nova oferta, de características alternativas;
- Fomentar a reabilitação das “repúblicas” de estudantes e promover a instalação de novas residências para estudantes e unidades de alojamento local;
- Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural em articulação com as entidades tutelares;
- Dar continuidade à requalificação do espaço público, reabilitando os espaços degradados e reforçando a qualidade urbana nos eixos estruturantes da malha urbana da Alta;
- Assegurar uma melhor mobilidade na Alta que contribua para a qualidade de vida, do ambiente urbano e do espaço público, facilitando as deslocações pedonais, limitando o tráfego automóvel de atravessamento e ordenando restritivamente o estacionamento;
- Privilegiar uma gestão ativa do espaço público, assegurando as condições adequadas de segurança e higiene urbana;
- Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente junto da população, comerciantes, proprietários, investidores e outros agentes locais;
- Promover, em articulação com a agenda cultural do Centro Histórico, eventos temáticos de divulgação e fruição da Alta de Coimbra.

Estas prioridades e objetivos deverão ser prosseguidas numa lógica global de valorização urbana e patrimonial da Alta de Coimbra, nomeadamente, tendo em consideração o processo de classificação da Universidade de Coimbra como Património Mundial da UNESCO, devendo esta operação de reabilitação urbana constituir um contributo para uma decisão positiva sobre esta candidatura.



Figura 5 | Estratégia de Reabilitação Urbana para a Alta de Coimbra (cenário de intervenção 2020)

Fonte: Parque EXPO, 2011

## 4. Ações de reabilitação do edificado, investimento, apoios e financiamento

### 4.1. Ações de reabilitação do edificado e estimativa de investimento

Tendo em consideração o enquadramento desta operação na estratégia global para o Centro Histórico de Coimbra, as intervenções que conformam a ORU da Alta de Coimbra enquadram-se na matriz de projetos estruturantes que consubstanciam a visão “Re:centrar o Centro Histórico” (cf. Parte I do presente documento), estando integradas no primeiro objetivo estratégico: “Densificar a multifuncionalidade”. O quadro seguinte identifica essas ações.

Quadro 1 | Projetos estruturantes e ações associados à ORU da Alta de Coimbra

Objetivo estratégico	Projetos estruturantes	Ações
1) Densificar a multifuncionalidade	1.2. Coimbra com mais encanto	1.2.A. Reabilitação do parque edificado
		1.2.B. Instalação de equipamentos e serviços de proximidade
		1.2.C. Novas âncoras funcionais em edifícios notáveis
	1.3. Habitar Diferente	1.3.A. Estudantes na Alta
		1.3.B. Residências temporárias/ <i>city users</i>
		1.3.C. Residências assistidas

Fonte: Parque EXPO, 2011.

A ORU simples para a Alta de Coimbra dirige-se, em primeiro lugar, à reabilitação do edificado, centrando-se na intervenção dos particulares (designadamente dos proprietários dos imóveis) e contando com o apoio da entidade gestora responsável pela operação (cf. ponto 5). A atuação da entidade gestora deverá também contribuir para que as intervenções no edificado sejam desenvolvidas em articulação com as intervenções no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos.

A reabilitação do edificado contempla fogos degradados e/ou com deficientes condições de habitabilidade bem como espaços comerciais e de serviços. Em algumas situações, poderá estar associada à reabilitação do edificado uma alteração de usos, que deverá sempre ter em conta a estratégia definida para a Alta de Coimbra e, em termos mais globais, para o Centro Histórico, respeitando e reafirmando o perfil (multi)funcional que se pretende para esta área. Assim, à reabilitação e valorização física está associada a reabilitação e valorização funcional, componente que, não sendo o objeto principal da operação, deverá estar presente na atuação da entidade gestora ao nível do enquadramento das iniciativas de outras entidades públicas e dos privados.

Tendo por base a caracterização do parque edificado, e especificamente do seu estado de conservação<sup>1</sup>, é possível definir a matriz de intervenção desejável, em termos de reabilitação física, no horizonte temporal em que se desenvolverá a ORU. Esta matriz pressupõe que no final daquele período todos os edifícios da ARU estarão em bom estado de conservação.

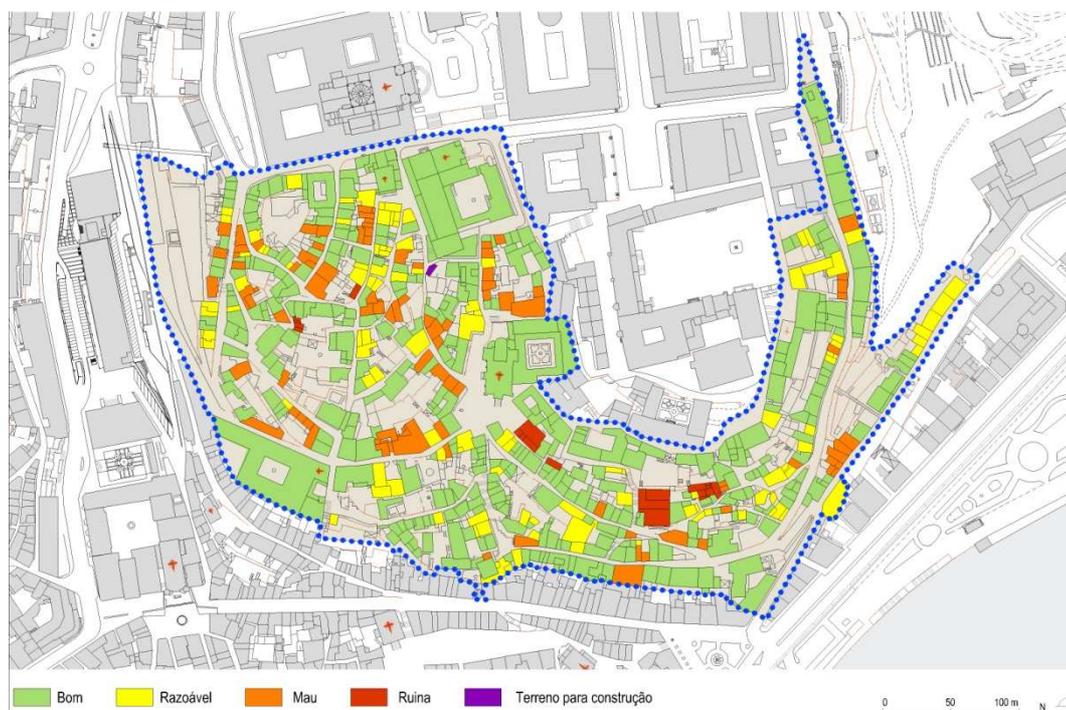


Figura 6 | Estado de conservação dos edifícios da ARU

Fonte: Parque EXPO, 2011, tendo por base com os dados do SIG fornecidos pelo GCH.

<sup>1</sup> Informação do Gabinete para o Centro Histórico, de novembro de 2011.

Neste contexto, definem-se os seguintes níveis de intervenção física no edificado:

Quadro 2 | Níveis de intervenção física, segundo o estado de conservação dos edifícios

Estado de conservação do edificado	Nível de intervenção	Descrição da intervenção
Bom/em obra	Sem intervenção*	-
Razoável	Intervenção ligeira	Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.
Mau	Intervenção média	Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias.
Ruína	Intervenção profunda	Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.

\* Considera-se que os edifícios em bom estado de conservação ou em obra apenas necessitam, no período de vigência da ARU, de ações de manutenção, não incluídas na matriz de intervenção da ORU.

Fonte: Parque EXPO, 2011

Não obstante estarmos perante um parque edificado maioritariamente de propriedade privada, tendo em vista o acompanhamento por parte da entidade gestora, importa quantificar o investimento necessário à concretização da estratégia de reabilitação, considerando a matriz de intervenção desejável em termos do estado de conservação do edificado mas também as propostas de valorização funcional que integram a ORU.

Nesta medida, estabelece-se uma estimativa de investimento, num montante global orçado em 31 milhões de euros, contemplando as intervenções de reabilitação exclusivamente física, que têm por objetivo colocar os edifícios no patamar de “bom estado de conservação” (Ação 1.2.A) bem como as intervenções onde se propõe, para além daquela, uma valorização funcional no edificado e construção de novo edifício (restantes ações).

Quadro 3 | Estimativa de investimentos associados às ações de reabilitação do edificado

ações	EDIFÍCIOS ou UNIDADES	ÁREA (m²)	CUSTO UNITÁRIO ESTIMADO (€/m²)	ENTIDADES PROMOTORAS	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERVENÇÃO
<b>1.2.A. - REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO</b>					<b>19.643.650</b>
Intervenção ligeira	79	25.945	250	Entidades Privadas	6.486.250
Intervenção média	67	23.162	500	Entidades Privadas	11.581.000
Intervenção profunda	8	2.252	700	Entidades Privadas	1.576.400
<b>1.2.C. - NOVAS ÂNCORAS FUNCIONAIS EM EDIFÍCIOS NOTÁVEIS</b>					<b>4.882.300</b>
Reabilitação das áreas cobertas	4	5.807	800	C.M.C., Entidades Públicas e Privadas	4.645.600
Reabilitação das áreas descobertas	4	2.367	100	C.M.C., Entidades Públicas e Privadas	236.700
<b>1.3.A. - ESTUDANTES NA ALTA</b>					<b>2.239.250</b>
Valorização funcional	3	1.254	100	Universidade de Coimbra e Entidades Privadas	125.400
Intervenção ligeira e valorização funcional	3	2.479	350	Universidade de Coimbra e Entidades Privadas	867.650
Intervenção média e valorização funcional	4	2.077	600	Universidade de Coimbra e Entidades Privadas	1.246.200
<b>1.3.B. - RESIDÊNCIAS TEMPORÁRIAS   CITY USERS</b>					<b>2.533.200</b>
Edifício do antigo Conservatório - Intervenção ligeira	1	1.090	600	Entidades Privadas	654.000
Edifício Sousa Bastos - Intervenção profunda	1	2.349	800	Entidades Privadas	1.879.200
<b>1.3.C. - RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS</b>					<b>1.549.000</b>
Intervenção média e valorização funcional (edifício existente)	1	115	600	Entidades Privadas	69.000
Construção de novo edifício	1	1.850	800	Entidades Privadas	1.480.000
<b>TOTAL</b>					<b>30.847.400</b>

Valores em euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2011

O quadro seguinte apresenta uma quantificação preliminar da intervenção sobre os edifícios, para os quais não se propõe valorização funcional (Ação 1.2.A), tendo por base a avaliação do respetivo estado de conservação, a área bruta de construção (abc) estimada e a intervenção preconizada.

Quadro 4 | Quantificação da intervenção segundo o estado de conservação/nível de intervenção (edifícios sem valorização funcional)

Nível de intervenção	Estado de conservação do edificado	Quantificação	
		Nº de edifícios	abc
Sem intervenção*	Bom/ em obra	281	135.300 m <sup>2</sup>
Intervenção ligeira	Razoável	79	25.945 m <sup>2</sup>
Intervenção média	Mau	67	23.162 m <sup>2</sup>
Intervenção profunda	Ruína	8	2.252 m <sup>2</sup>
Total		435	186.659 m <sup>2</sup>

Fonte: Parque EXPO, 2011, tendo por base com os dados do SIG fornecidos pelo GCH.

\* Consideram-se “sem intervenção” os edifícios em bom estado de conservação, ou em obra, que serão alvo, no período de vigência da ARU, de ações de manutenção não incluídas na matriz de intervenção da ORU ou que se encontram abrangidos no âmbito de outras ações propostas na Estratégia.

Tendo em vista determinar o investimento necessário para concretizar aquelas intervenções, consideram-se, para cada um dos níveis de intervenção, os seguintes valores de referência:

Quadro 5 | Valores de referência para as intervenções, segundo o nível de intervenção

Nível de intervenção	Valor de referência por abc (IVA incluído)
Intervenção ligeira	€ 250/m <sup>2</sup>
Intervenção média	€ 500/m <sup>2</sup>
Intervenção profunda	€ 700/m <sup>2</sup>

Fonte: Parque EXPO, 2011.

Numa estimativa preliminar, o investimento global a promover para a reabilitação do edificado na ARU da Alta de Coimbra (sem valorização funcional) ronda os 20 milhões de euros, conforme se discrimina no quadro seguinte:

Quadro 6 | Estimativa preliminar de investimento na reabilitação física do edificado, segundo o nível de intervenção

Nível de intervenção	Nº de edifícios	Quantificação (abc)	Valor de referência por abc (IVA incluído)	Investimento	%
Intervenção ligeira	79	25.945 m <sup>2</sup>	250€/m <sup>2</sup>	6.486.250 €	33,0
Intervenção média	67	23.162 m <sup>2</sup>	500€/m <sup>2</sup>	11.581.000 €	59,0
Intervenção profunda	8	2.252 m <sup>2</sup>	700€/m <sup>2</sup>	1.576.400 €	8,0
Total	154	51.359 m <sup>2</sup>	-	19.643.650 €	100,0

Fonte: Parque EXPO, 2011, tendo por base com os dados do SIG fornecidos pelo GCH.

Esta estimativa exclui as ações de manutenção a realizar sobre os imóveis em bom estado de conservação bem como sobre aqueles que se encontram presentemente em obra, uma vez que se considera que estas correspondem a responsabilidades correntes dos proprietários e não a uma intervenção que deva ser enquadrada na ORU.

Os valores apresentados, de carácter indicativo, permitem à entidade gestora conhecer e acompanhar o volume de obra e investimento em causa, mas também enquadrar a definição dos apoios a mobilizar para a concretização da ORU, no que respeita aos montantes disponíveis e à sua distribuição plurianual.

Com efeito, considera-se que para que aquela matriz de intervenção se concretize, ou seja, para que no final do horizonte temporal da ORU todos os edifícios estejam em bom estado de conservação, é fundamental que a entidade gestora tenha um papel ativo na promoção da atuação dos particulares para a reabilitação do edificado, atuação essa que se pode “medir”, em termos globais, na estimativa de investimento apresentada.

No que respeita às ações de valorização funcional (Ações 1.2.B, 1.2.C, 1.3.A, 1.3.B e 1.3.C)<sup>2</sup>, e embora o tipo de intervenção proposta seja essencialmente exemplificativo, define-se igualmente uma estimativa de investimento. Estas intervenções traduzem-se na modificação significativa das condições de utilização (mantendo o uso predominante) ou na alteração do

<sup>2</sup> Os custos da ação 1.2.B não foram considerados uma vez que estão muito dependentes das características dos serviços que venham ser instalados.

uso (reconversão funcional) dos edifícios, e contribuem positivamente para os objetivos globais da ORU. A valorização funcional pressupõe naturalmente que, em simultâneo, se realizem as intervenções físicas adequadas ao estado de conservação dos edifícios. Neste conjunto inclui-se a construção de um novo edifício (Ação 1.3.C), que visa contribuir para a diversificação de usos e a conseqüente valorização funcional da Alta.

Dadas as diferentes circunstâncias – estado de conservação, valências técnicas – em que se encontram os edifícios a envolver nestas ações, bem como as diferenças entre as várias propostas funcionais a implementar, consideram-se custos de intervenção, de carácter indicativo, diferenciados caso a caso.

No seu conjunto, estima-se um investimento para estas ações na ordem dos 11 milhões de euros.

Quadro 7 | Quantificação das intervenções de valorização funcional e estimativa preliminar de investimento

Ações/ Tipo de intervenção	Quantificação		Valor de referência por abc (IVA incluído)	Investimento	%
	Nº de edifícios/ /unidades*	abc			
Novas âncoras funcionais em edifícios notáveis	4			4.882.300	43,0
Áreas cobertas	(4)	5.807 m <sup>2</sup>	€ 800/m <sup>2</sup>	4.645.600	41,2
Áreas descobertas	(4)	2.367 m <sup>2</sup>	€ 100/m <sup>2</sup>	236.700	1,8
Estudantes na Alta	10			2.239.250	19,8
Valorização funcional	(3)	1.254 m <sup>2</sup>	€ 100/m <sup>2</sup>	125.400	0,9
Intervenção ligeira e valorização funcional	(3)	2.479 m <sup>2</sup>	€ 350/m <sup>2</sup>	867.650	7,7
Intervenção média e valorização funcional	(4)	2.077 m <sup>2</sup>	€ 600/m <sup>2</sup>	1.246.200	11,0
Residências temporárias / <i>city users</i>	2			2.533.200	22,5
Intervenção ligeira	(1)	1.090 m <sup>2</sup>	€ 600/m <sup>2</sup>	654.000	5,8
Intervenção profunda	(1)	2.349 m <sup>2</sup>	€ 800/m <sup>2</sup>	1.879.200	16,7
Residências assistidas	1			1.570.000	14,2
Intervenção média e valorização funcional	(1)	150 m <sup>2</sup>	€ 600/m <sup>2</sup>	90.000	0,9
Construção de novo edifício	(1)	1.850 m <sup>2</sup>	€ 800/m <sup>2</sup>	1.480.000	13,3
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>19.423 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>11.224.750</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Parque EXPO, 2011, tendo por base com os dados do SIG fornecidos pelo GCH.

Consideram-se, para cada um dos tipos de intervenção, os seguintes valores de referência:

Novas âncoras funcionais em edifícios notáveis (ação 1.2.C)

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

	Valor de referência por abc (IVA incluído)
Valorização funcional de áreas cobertas	€ 800/m <sup>2</sup>
Valorização funcional das áreas descobertas	€ 100/m <sup>2</sup>

Fonte: Parque EXPO, 2011.

Estudantes na Alta (Ação 1.3.A)

A intervenção inclui a reabilitação do edificado e valorização funcional dos edifícios e deverá levar em conta a gestão das residências em rede, porventura através de um portal (site) comum para reserva dos espaços, pela partilha de serviços (limpeza, cozinhas, lavandarias, etc.) e pela modernização dos "soft goods" (mobiliário, iluminação, têxteis, utensílios, etc.). A reabilitação e valorização deste parque edificado serão executadas em função do estado de conservação e utilização, sendo para tal considerados três níveis de intervenção:

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional;
- Intervenção ligeira e valorização funcional: pintura das fachadas, pequenos arranjos nas coberturas e investimento na valorização funcional;
- Intervenção média e valorização funcional: intervenções nas coberturas, substituição de redes, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, e investimento na valorização funcional.

	Valor de referência por abc (IVA incluído)
Valorização funcional	€ 100/m <sup>2</sup>
Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas e valorização funcional..	€ 350/m <sup>2</sup>
Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, e valorização funcional.	€ 600/m <sup>2</sup>

Fonte: Parque EXPO, 2011.

### Residências temporárias / city users (Ação 1.3.B)

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

	Valor de referência por abc (IVA incluído)
Intervenção ligeira	€ 600/m <sup>2</sup>
Intervenção profunda	€ 800/m <sup>2</sup>

Fonte: Parque EXPO, 2011.

### Residências assistidas (Ação 1.3.C)

A intervenção inclui os trabalhos necessários para a valorização funcional do edifício existente e a construção de novo edifício, aptos para receber um equipamento destinado a esta função.

	Valor de referência por abc (IVA incluído)
Construção de novo edifício	€ 800/m <sup>2</sup>
Intervenção média e valorização funcional (edifício existente)	€ 600/m <sup>2</sup>

Fonte: Parque EXPO, 2011.

As ações propostas no âmbito da ORU estão detalhadas nas fichas que se seguem onde, para além da respetiva descrição, se explicita a articulação com outras ações, os correspondentes indicadores físicos, a estimativa de investimento associada, o planeamento físico e ainda os parceiros a envolver na sua concretização. Sempre que aplicável, associa-se a cada ficha a cartografia da ação.

**Ação 1.2.A**  
**Reabilitação do parque edificado**

DESCRIÇÃO

Reabilitação do parque edificado, público e privado, da zona de intervenção em função do estado de conservação.

São considerados 3 níveis diferentes de intervenção:

- Intervenção ligeira: Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.
- Intervenção média: Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias.
- Intervenção profunda: Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.

Estas intervenções serão da responsabilidade dos respetivos proprietários, embora possam contar com o apoio da entidade gestora da ORU, o Município. Espera-se que tenham lugar ao longo do período de vigência da ARU, até 2020.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.2.B, 1.2.C, 1.3.A, 1.3.B, 1.3.C, 2.2.A, 4.4.A, 5.1.A e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS

Intervenção ligeira: 25.945m<sup>2</sup> (79 edifícios); Intervenção média: 23.162m<sup>2</sup> (67 edifícios);  
Intervenção profunda: 2.252m<sup>2</sup> (8 edifícios); Total: 51.359m<sup>2</sup>.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 19.643.650

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOVER

Privados - proprietários e inquilinos.

LEGENDA

- Intervenção ligeira
- Intervenção média
- Intervenção profunda



## Ação 1.2.B Instalação de equipamentos e serviços de proximidade

### DESCRIÇÃO

Instalação de serviços de proximidade através da disponibilização de espaços do património municipal, tirando partido de contratos de permuta resultantes da gestão da operação de reabilitação do edificado. Estes espaços, negociados diretamente entre a entidade gestora/ Câmara Municipal de Coimbra e as entidades prestadoras dos serviços e/ ou comerciais, deverão permitir a instalação na Alta, entre outros, de caixas Multibanco e de uma farmácia. No âmbito do processo de gestão urbanística a assegurar pela entidade gestora, deve ser considerada, sempre que se justifique, a previsão de espaços nos edifícios a reabilitar para a instalação de equipamentos e serviços de proximidade.

### ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

1.2.A, 1.2.C, 1.3.B e 2.2.A

### INDICADORES FÍSICOS

n.a.

### ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

n.a.

### PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO



### PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC e privados

**Ação 1.2.C**  
**Novas âncoras funcionais em edifício notáveis**

DESCRIÇÃO

Reconversão dos usos de edifícios ocupados por serviços públicos existentes de forma a contribuírem para a dinamização da atratividade da Alta de Coimbra. Nesta ação estão incluídos edifícios cujas dimensões e localização revelam potencial para acomodar novos usos, que permitem introduzir funções urbanas relevantes para a reafirmação desta área da cidade. Como exemplo de edifícios e de novos usos potencialmente integrados nesta ação, sugerem-se os seguintes:

- Laboratórios da Universidade de Coimbra: promoção da instalação de um equipamento de utilização coletiva que permita o franco acesso ao logradouro do edifício, que poderá acomodar as funções de recreio e lazer para a 3.ª idade e infância;
- Antigo Museu da Ciência e Tecnologia (propriedade do Estado): promoção da instalação de uma extensão da rede de bibliotecas públicas municipais - polo dinâmico onde devem também ser disponibilizados conteúdos multimédia (CD e DVD) bem como internet e edições periódicas. O pátio do edifício deve ser utilizado como miradouro, integrado na rede de miradouros da Alta (c.f. Ação 3.3.B), e poderá acolher a instalação de uma cafetaria;
- Antigo IGESPAR - Valorização e revitalização do edifício, instalação de serviços ou equipamento;
- Governo Civil: Instalação de serviços públicos ou hotel de charme (c.f. Ação 6.2.A).

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.2.A, 1.2.B, 3.3.B, 5.1.A, 5.5.A e 6.2.A

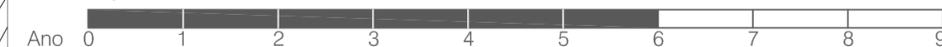
INDICADORES  
FÍSICOS

Áreas cobertas (abc): 5.807m<sup>2</sup>; Áreas descobertas: 2.367m<sup>2</sup>.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 4.882.300

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



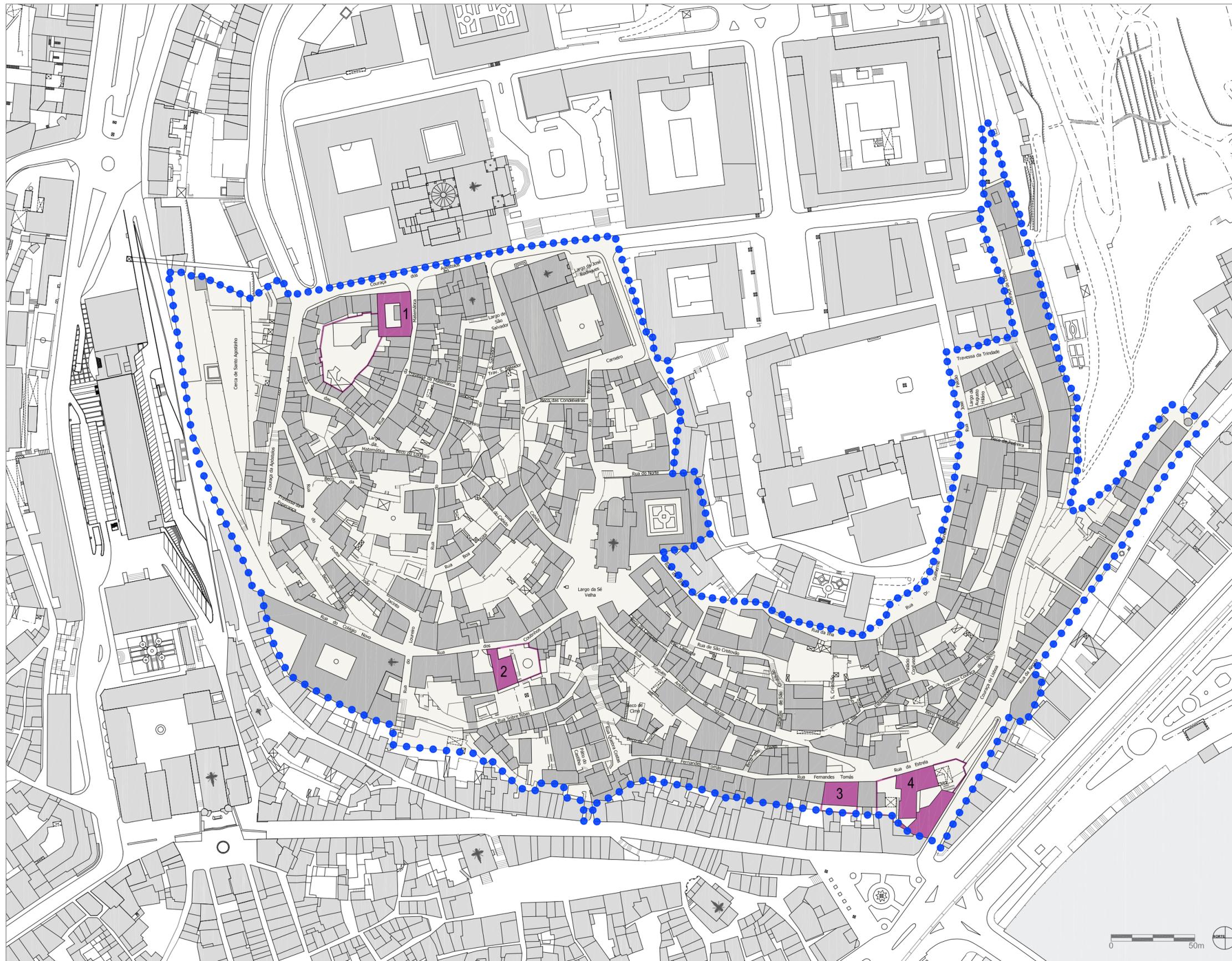
PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, outras entidades públicas e privados.

LEGENDA

Edifícios a considerar

- 1 - Laboratórios da Universidade de Coimbra
- 2 - Antigo Museu da Ciência e Tecnologia
- 3 - Antigo IGESPAR
- 4 - Governo Civil



**Ação 1.3.A**  
**Estudantes na Alta**

DESCRIÇÃO

Reabilitação do edificado e valorização funcional da rede de residências e repúblicas existentes, em articulação com a Universidade de Coimbra, bem como criação de programa de incentivos/ apoios para a constituição de novos equipamentos vocacionados para o acolhimento de estudantes residentes na Alta de Coimbra. O conjunto de apoios aplicáveis a esta oferta residencial diferenciada permitirá reforçar a capacidade de resposta e de atracção destes segmentos específicos da população, os quais se identificam com a dinâmica existente nesta zona da cidade. A valorização funcional destes equipamentos deverá levar em conta a gestão das residências em rede, porventura através de um portal (site) comum para reserva dos espaços, pela partilha de serviços (limpeza, cozinhas, lavandarias, etc.) e pela modernização dos "soft goods" (mobiliário, iluminação, têxteis, utensílios, etc.).

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

- Valorização funcional: investimento na valorização funcional;
- Intervenção ligeira e valorização funcional: pintura das fachadas, pequenos arranjos nas coberturas e investimento na valorização funcional;
- Intervenção média e valorização funcional: intervenções nas coberturas, substituição de redes, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias, e investimento na valorização funcional.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
1.2.A, 1.3.B e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
Valorização funcional: 1.254m<sup>2</sup> (3 edifícios); Intervenção ligeira e valorização funcional: 2.479m<sup>2</sup> (3 edifícios); Intervenção média e valorização funcional: 2.077m<sup>2</sup> (4 edifícios);  
Total: 5.810m<sup>2</sup>.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
€ 2.239.250

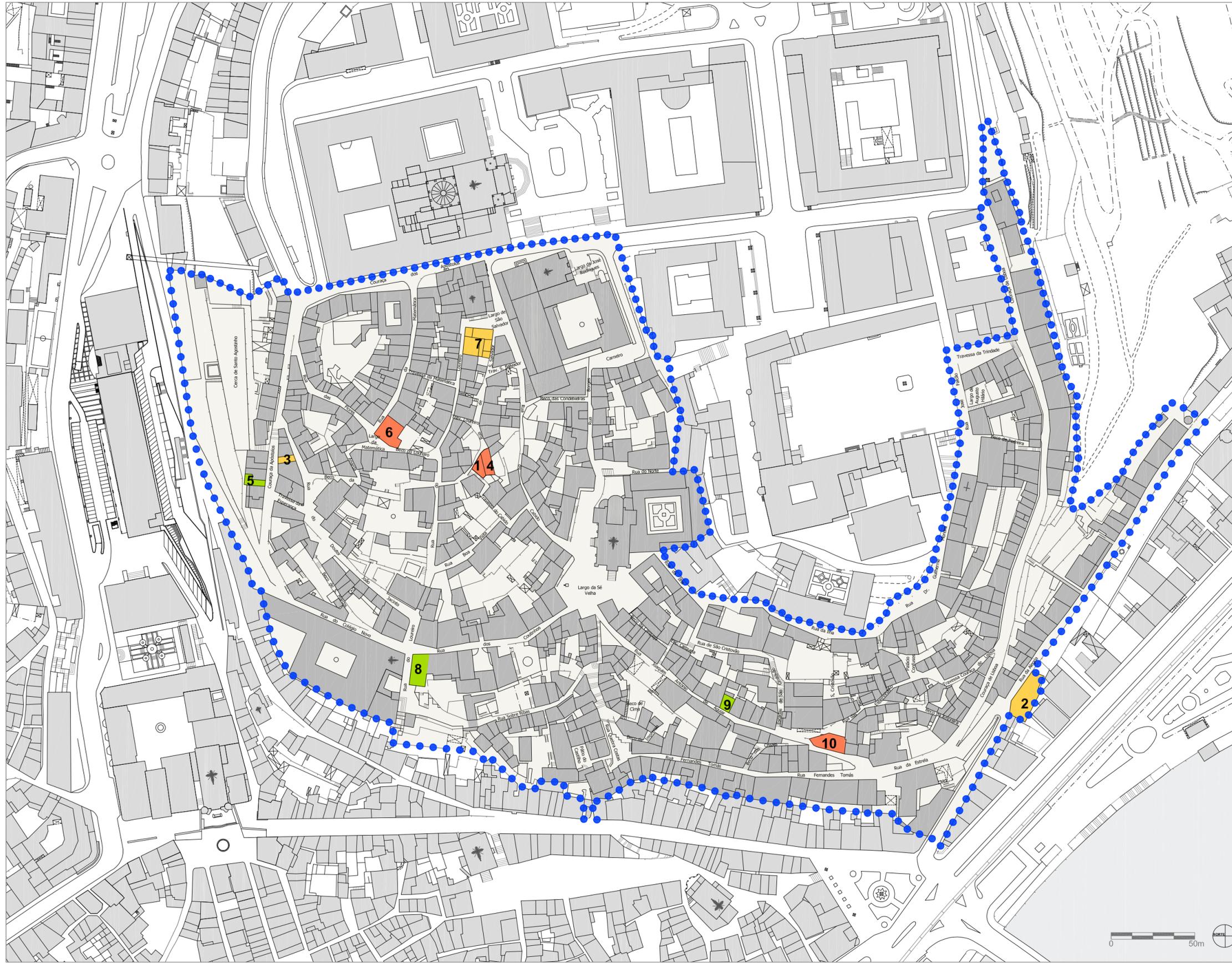
PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLEVER  
Universidade de Coimbra e privados

- LEGENDA
- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1 - Residência universitária S. Salvador | Real República Ras Te Partam         |
| 2 - Residência universitária da Alegria  | República do 40                      |
| 3 - Residência João Jacinto              | 7 - República das Marias do Loureiro |
| 4 - Real República Bota-Abaixo           | 8 - Solar Maria dos Loureiros        |
| 5 - República dos Galifões               | 9 - República dos Kagados            |
| Real República dos Corsários das Ilhas   | 10 - República do Prá Ki Estão       |
| 6 - República dos Inkas                  |                                      |

- Valorização funcional
- Intervenção ligeira e valorização funcional
- Intervenção média e valorização funcional



**Ação 1.3.B**  
Residências temporárias/ city users

DESCRIÇÃO

Dinamização da utilização de edificado devoluto da Alta de Coimbra para a promoção da instalação de residências para arrendamento por períodos reduzidos, a qual se traduzirá, no território, pela implementação de uma rede de unidades de habitação, de diferentes segmentos e tipologias, para diferentes tipos de utilizadores, designadamente estudantes Erasmus, professores, investigadores, convidados, conferencistas, etc.

Como exemplo desta dinâmica de instalação de residências de cariz essencialmente temporário, destacamos os seguintes projetos em curso:

- Antigo Conservatório - transformado em unidades de habitação para arrendamento por períodos de curta/ média duração;
- Edifício Sousa Bastos - construção de 30 unidades habitacionais de tipologia T0 para arrendamento por períodos de média/ longa duração.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
1.2.A, 1.2.B, 1.3.A e 5.5.A

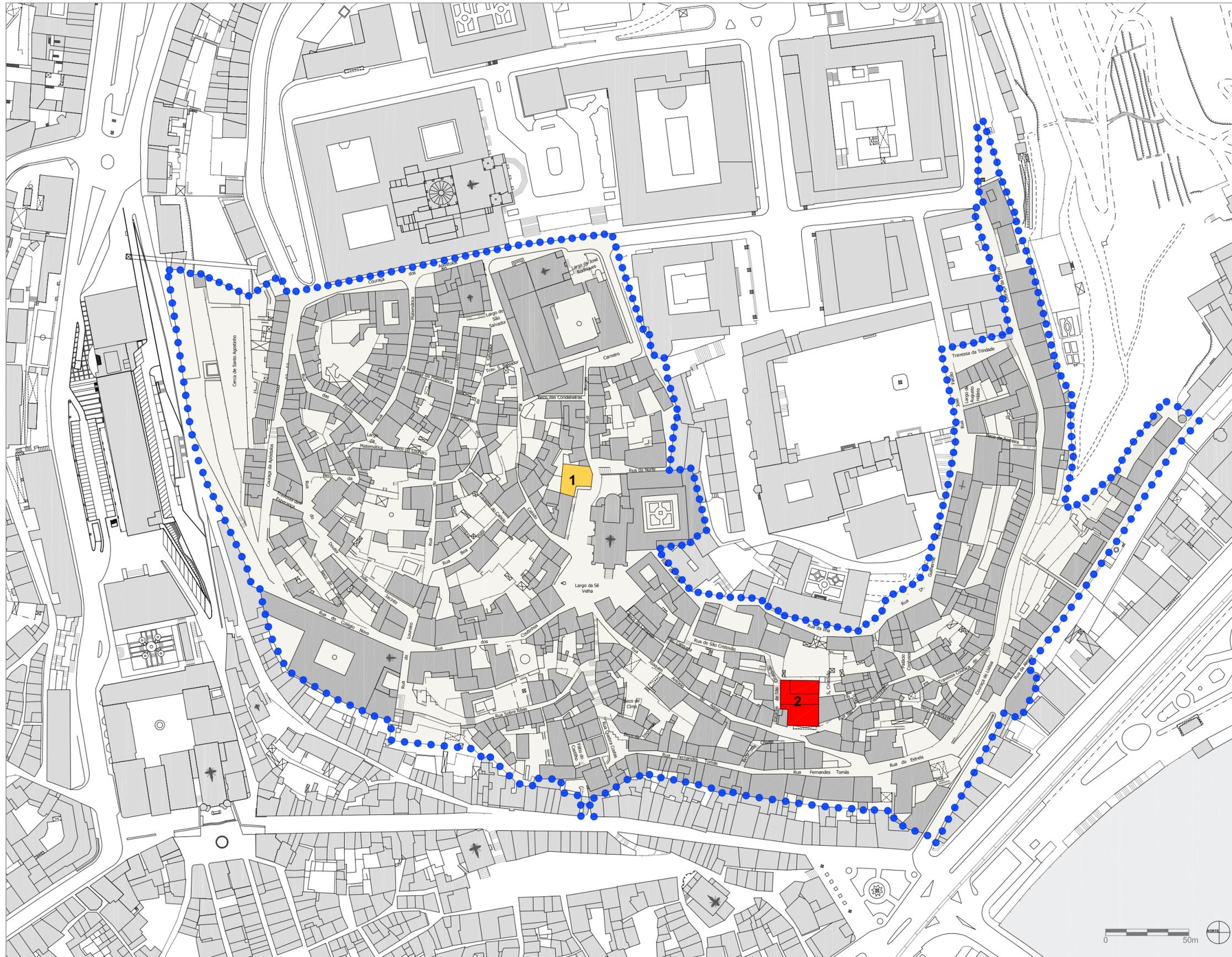
INDICADORES  
FÍSICOS  
Intervenção ligeira: 1.090m<sup>2</sup> (1 edifício); Intervenção profunda: 2.349m<sup>2</sup> (1 edifício);  
Total: 3.439m<sup>2</sup>.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
€ 2.533.200

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO  
Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER  
Privados

LEGENDA  
Edifícios a considerar  
1 - Antigo Conservatório  
2 - Edifício Sousa Bastos  
- Intervenção ligeira - Intervenção profunda



**Ação 1.3.C**  
**Residências assistidas**

DESCRIÇÃO

Construção de residências assistidas para sêniore na zona do Jardim da Cerca de Santo Agostinho. O fomento deste segmento de residências permitirá criar condições para a densificação da multifuncionalidade da Alta de Coimbra e simultaneamente responder à necessidade de criar uma infraestrutura desta natureza como resposta ao envelhecimento natural da população. Com uma localização privilegiada e boas condições de acesso automóvel, estas residências permitirão atrair um segmento médio/ alto da população. O projeto, cujo estudo de viabilidade de construção foi já elaborado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Coimbra, contempla a construção de um novo edifício acoplado a um pequeno edifício pré-existente, prevendo-se uma intervenção de reabilitação e adaptação deste último.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
1.2.A, 3.2.A e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
Área de construção: 2.000 m<sup>2</sup>

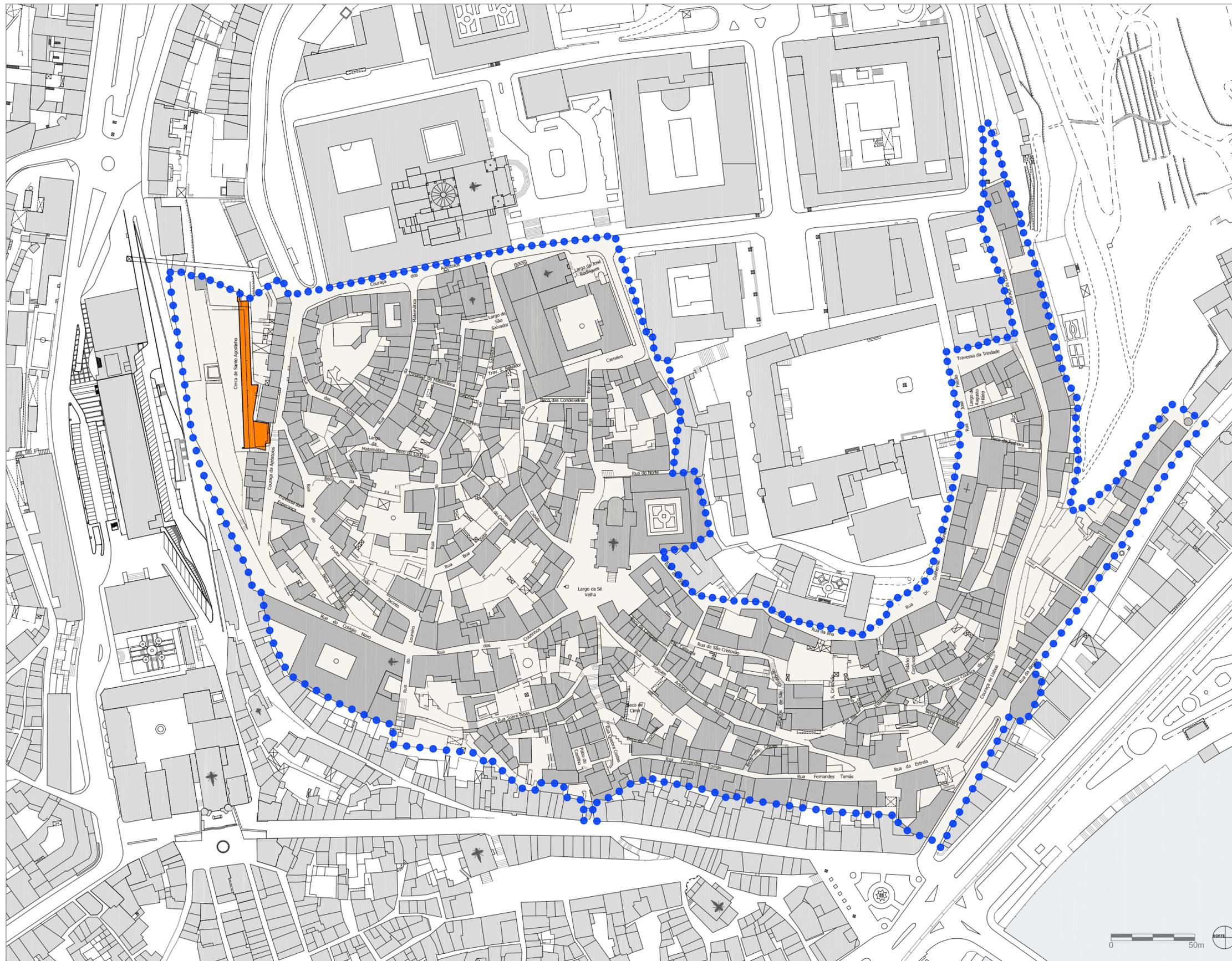
ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
€ 1.570.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER  
CMC, Santa Casa da Misericórdia de Coimbra e privados

LEGENDA  
Residências assistidas



## 4.2. Quadro de apoios e incentivos e soluções de financiamento

### 4.2.1. Apoios e incentivos às ações de reabilitação

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

#### Apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos

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

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

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

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

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

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

### Apoios e incentivos de natureza fiscal – municipais

#### ■ IMI e IMT

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

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

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

### Apoios e incentivos de natureza fiscal – nacionais

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

#### ■ IRS

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

Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

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

#### ■ IRS e IRC sobre rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

#### ■ IVA

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

#### 4.2.2. Soluções de financiamento das ações de reabilitação

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

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

##### Incentivos públicos municipais

###### ■ Coimbra Incentiva

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

- Financiamento à realização de obras: financiamento de 10% do valor global das obras de reabilitação física e funcional dos edifícios ou frações. Este incentivo acresce a outras comparticipações, do município ou outras entidades, eventualmente resultantes do recurso a programas nacionais ou outros.
- Financiamento ao realojamento temporário: atribuição pela entidade gestora de € 300,00 mensais de subsídio de renda, pelo prazo máximo de 12 meses e por fração cujo ocupante necessite comprovadamente de realojamento temporário, dada a natureza da reabilitação a efetuar no imóvel.

No quadro seguinte, apresenta-se uma estrutura indicativa da comparticipação do Município às obras de reabilitação física e funcional dos edifícios resultante da aplicação do programa “Coimbra Incentiva”, orçada em perto de 3 milhões de euros e aplicável no horizonte de execução da ORU, de nove anos.

Quadro 8 | Estimativa de investimentos e cenário de comparticipação associados ao Programa “Coimbra Incentiva”

AÇÕES	ESTIMATIVA DE COMPARTICIPAÇÃO	
	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERVENÇÃO	C.M.C. - PROGRAMA COIMBRA INCENTIVA
<b>1.2.A. - REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO</b>	<b>19.643.650</b>	<b>1.964.365</b>
Intervenção ligeira	6.486.250	648.625
Intervenção média	11.581.000	1.158.100
Intervenção profunda	1.576.400	157.640
<b>1.2.C. - NOVAS ÂNCORAS FUNCIONAIS EM EDIFÍCIOS NOTÁVEIS</b>	<b>4.882.300</b>	<b>488.230</b>
Reabilitação das áreas cobertas	4.645.600	464.560
Reabilitação das áreas descobertas	236.700	23.670
<b>1.3.A. - ESTUDANTES NA ALTA</b>	<b>2.239.250</b>	<b>223.925</b>
Valorização funcional	125.400	12.540
Intervenção ligeira e valorização funcional	867.650	86.765
Intervenção média e valorização funcional	1.246.200	124.620
<b>1.3.B. - RESIDÊNCIAS TEMPORÁRIAS   CITY USERS</b>	<b>2.533.200</b>	<b>253.320</b>
Edifício do antigo Conservatório - Intervenção ligeira	654.000	65.400
Edifício Sousa Bastos - Intervenção profunda	1.879.200	187.920
<b>1.3.C. - RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS</b>	<b>1.549.000</b>	<b>6.900 *</b>
Intervenção média e valorização funcional (edifício existente)	69.000	6.900 *
Construção de novo edifício	1.480.000	0
<b>TOTAL</b>	<b>30.847.400</b>	<b>2.936.740</b>

Valores em euros, com IVA incluído

\* eventual comparticipação da componente de reabilitação de edifício existente, complementar à nova construção

Fonte: Parque EXPO, 2011.

#### ■ Coimbra Com Mais Encanto

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

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

### Incentivos públicos nacionais

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

#### ■ RECRIA

O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fração habitacional cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

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

#### ■ REHABITA

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

operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

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

#### ■ RECRIPH

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

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

#### ■ SOLARH

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

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

#### ■ PORTA 65 Jovem

O Programa Porta 65 Jovem tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

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

#### ■ PRAUD

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

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

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

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

### **Instrumentos de apoio ao investimento do QREN**

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

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

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

#### ■ Reabilitação Urbana

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

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

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

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

### Outros instrumentos de financiamento

#### ■ Fundos de Investimento Imobiliário

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

#### ■ Fundos de desenvolvimento urbano

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

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

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

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

Os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, envolvidos na Iniciativa JESSICA destinam-se a apoiar a constituição de Fundos de Desenvolvimento Urbano. São os Fundos de Desenvolvimento Urbano que apoiam os projetos concretos. Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FII, parcerias público-privadas) criadas para a realização de projetos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias. Os FDU são veículos de financiamento reembolsável (sob aquelas três diferentes formas) a projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. A sua natureza pode ser muito diversificada, podendo ir desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou um fundo de investimento imobiliário.

Estes FDU visam possibilitar a multiplicação dos recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavancuem investimentos privados. Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA são as entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, que promovam

projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável. O acesso destas entidades a estes financiamentos é feito sempre através de um Fundo de Desenvolvimento Urbano.

#### ■ Financiamentos bancários

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

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

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

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

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

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

## 5. Modelo institucional

### 5.1. Modelo de gestão

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

Propõe-se que a gestão e coordenação da presente operação de reabilitação urbana sejam asseguradas diretamente pelo Município de Coimbra.

A eficácia e o sucesso da operação de reabilitação urbana dependem da estreita interação e articulação entre as diferentes unidades orgânicas da Câmara Municipal, que asseguram as competências inerentes à execução da operação, designadamente:

- i) Apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que permita em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as condicionantes e normas aplicáveis aos projetos de arquitetura e engenharia;
- ii) Informação aos particulares em matéria de apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbana;
- iii) Gestão dos apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis;
- iv) Apreciação e gestão dos processos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- v) Realização de inspeções e vistorias;
- vi) Aplicação dos instrumentos de política urbanística (imposição da obrigação de reabilitar, execução de obras coercivas, promoção de empreitas únicas, demolição de edifícios, exercício do direito de preferência e aplicação do mecanismo de arrendamento forçado);
- vii) Avaliação e monitorização das ações desenvolvidas.

## 5.2. Modelo de execução

A política de reabilitação urbana prosseguida pelo atual regime jurídico assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis<sup>3</sup> e da sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético<sup>4</sup>. A iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume, assim, um papel preponderante, implicando, igualmente, a sua responsabilidade pelo respetivo financiamento.

Concomitantemente, também se elege como princípio estruturante da política de reabilitação, o princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas apenas promovem intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados na medida do estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não as assegurem ou não as possam assegurar.

Nessa medida, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a execução das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, embora com o apoio da entidade gestora<sup>5</sup>.

Neste modelo, o Município assume um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, apenas se substituindo a estes quando não sejam asseguradas as ações de reabilitação urbana. A decisão da entidade gestora prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir, que enquadra a iniciativa dos particulares, bem como no domínio da respetiva gestão.

---

<sup>3</sup> Cfr. estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação.

<sup>4</sup> Cfr. estabelece o art.º 6.º do RJRU.

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

### 5.3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução

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

#### 5.3.1. Controlo das operações urbanísticas

##### ■ Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas

O sucesso da execução da presente operação de reabilitação urbana depende, em grande medida, da realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana pelos particulares e, conseqüentemente, da celeridade e eficácia dos respetivos procedimentos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização de edifícios.

Com esse objetivo, no âmbito dos procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas, deverá ser constituída uma comissão de apreciação, para efeitos da consulta às entidades externas ao Município, nos termos previstos no art.º 50.º do RJRU.

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

##### ■ Inspeções e vistorias

A entidade gestora deve promover a realização de inspeções e vistorias de fiscalização relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, nos termos do disposto nos artigos 95.º e 96.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 559/99, de 16 de Dezembro.

A realização destas ações é essencial para o controlo do dever de conservação periódica do edificado, bem como para a identificação de anomalias que devam ser corrigidas mediante a realização de obras.

Na sequência da realização de inspeções e vistorias, a entidade gestora poderá igualmente aplicar dois outros importantes instrumentos de política urbanística:

- i) Requerimento da determinação do nível de conservação dos imóveis, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e respetivos regimes complementares e consequente eventual agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, quando seja atribuído a um imóvel, em sede da determinação do nível de conservação, um nível 1 ou 2;
- ii) Identificação dos prédios ou frações devolutos, designadamente para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

#### ■ Adoção de medidas de tutela de legalidade urbanísticas

A entidade gestora exercerá as suas competências em matéria de aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, previstas nos artigos 100.º a 109.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### ■ Cobrança de taxas e de compensações

No âmbito da cobrança de taxas e de compensações, aconselha-se a manutenção do regime especial de isenção de taxas municipais aplicável a todas as operações urbanísticas sujeitas a informação prévia, licenciamento, admissão de comunicação prévia e autorização de utilização, aplicável aos imóveis sitos na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística do Centro Histórico, nos termos do artigo 22.º do Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística do Centro Histórico da Cidade de Coimbra<sup>6</sup>, estendendo-o a toda a área agora integrada na ARU.

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

O prazo de vigência do aludido regime de isenção, cuja aplicação está prevista até 31 de janeiro de 2013, deverá ser alterado, por forma a vigorar até ao final do prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana, ou seja, até 31 de dezembro de 2020.

---

<sup>6</sup> Aprovado pelo Edital n.º 14/2003, publicado no D.R. n.º 5, II Série, de 07.01.2003, alterado pelo Edital n.º 52/2010, publicado no D.R. n.º 16, II Série, de 25.01.2010.

### 5.3.2. Instrumentos de reabilitação urbana

A entidade gestora poderá utilizar os instrumentos de reabilitação urbana previstos nos artigos 54.º a 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, cuja aplicação se descreve infra.

#### ■ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

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

A imposição da obrigação de reabilitar visa a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

Na continuidade da política que tem sido prosseguida pelo Município de Coimbra nesta matéria, e atendendo ao modelo de execução da operação de reabilitação urbana a implementar, a imposição da obrigação de reabilitação do edificado constituirá o instrumento de política urbanística de aplicação prioritária.

#### ■ Empreitada única

O Município, enquanto entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, será responsável por contratar e gerir a empreitada, caso não se verifique a oposição à sua realização por parte dos proprietários.

O recurso a este instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, de acordo com a análise das características e historial da operação urbanística em causa, devendo apenas ser acionado no caso de todos os proprietários dos imóveis envolvidos estarem de acordo quanto a todos os aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, entre outros).

O lançamento da empreitada depende do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, designadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e os prazos previsíveis, a possibilidade de realojamento durante o período de execução da obras e a indicação do prazo para pronúncia.

Caso se verifique a oposição dos proprietários à sua representação pela entidade gestora, ficam os mesmos obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, designadamente em matéria de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a execução das obras.

#### ■ Demolição de edifícios

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

- i) Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii) A reabilitação do edifício seja técnica ou economicamente inviável.

#### ■ Direito de preferência

A entidade gestora pode exercer o seu direito de preferência, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em áreas de reabilitação urbana.

Este direito apenas pode ser exercido caso a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

#### ■ Arrendamento forçado

A entidade gestora pode recorrer ao instrumento do arrendamento forçado nos casos em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) A entidade gestora tenha tomado a posse administrativa do imóvel e executado as obras;
- ii) No prazo máximo de quatro meses a contar da conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Verificando-se as condições supra enunciadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel, mediante concurso público, pelo prazo de 5 anos.

## 6. Ações complementares e estimativa de investimento

A ORU que agora se estabelece para a Alta de Coimbra, por se tratar de uma operação simples, incide, no essencial, sobre a reabilitação do edificado, materializando-se, desejavelmente, no conjunto de intervenções sistematizadas no ponto 4.1.

Não obstante, tendo em consideração o enquadramento desta operação na estratégia global para o Centro Histórico de Coimbra, aquelas intervenções no edificado enquadram-se na matriz de projetos estruturantes que consubstanciam a visão Re:centrar o Centro Histórico (cf. Parte I do presente documento).

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>						
EIXOS ESTRATÉGICOS	<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>	<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</b>
	<b>1.1</b> "Baixa de Coimbra - centro comercial ao ar livre" valorização comercial da Baixa <b>1.2</b> "Coimbra com mais encanto" reabilitação do parque edificado e melhoria das condições de habitabilidade <b>1.3</b> "Habitat Diferente" fomento de segmentos específicos de residência <b>1.4</b> "Coimbra Criativa - Quarteirão Arnado" promoção da instalação de indústrias criativas <b>1.5</b> "Rua da Guarda Inglesa" requalificação urbana da rua e desativação do parque dos SMTUC com introdução de novos usos	<b>2.1</b> "Eixo Central de Coimbra" consolidação e valorização do eixo multimodal entre a Praça da República e o rio <b>2.2</b> "Da Alta à Baixa" valorização dos percursos entre a Alta e a Baixa <b>2.3</b> "Circular Pedonal das duas margens" valorização do percurso Santa Clara-Portagem-Ferreira Borges-Sofia-Arnado-Conimbriga <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) <b>2.5</b> "Metro Mondego" instalação do metro ligeiro de superfície e reordenamento das vias reservadas para o transporte público	<b>3.1</b> "Parque Ribeirinho do Mondego/Jardins do Baixo Rio" criação do parque ribeirinho do Mondego <b>3.2</b> "Cerca Verde" articulação e valorização das áreas verdes que circundam o Centro Histórico <b>3.3</b> "Mira Mondego" implementação da rede de miradouros e salvaguarda do sistema de vistas <b>3.4</b> "Novos Logeadouros" valorização da rede de interiores de quarteirão da Baixa <b>3.5</b> "Estádio Universitário de Coimbra" requalificação e refuncionalização do Estádio Universitário e abertura à população	<b>4.1</b> "Av. Fernão de Magalhães - Porta de Entrada da Cidade" requalificação e valorização da Avenida <b>4.2</b> "Praça do Comércio" valorização do espaço público e valorização funcional <b>4.3</b> "Terreiro da Erva" valorização do espaço público e valorização funcional <b>4.4</b> "Largo da Sé Velha" valorização do espaço público e valorização funcional <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"	<b>5.1</b> "Coimbra Património Ativo" reabilitação e refuncionalização do património existente <b>5.2</b> "Polo 0 - Rua da Sofia" reabilitação do edificado e introdução de novas funções ligadas ao conhecimento <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 <b>5.4</b> "Tribunal Universitário Judicial Europeu" reconversão física e funcional do Colégio da Trindade para instalação do TUJE <b>5.5</b> "Universidade de Coimbra, Património Mundial" classificação da área afeta à candidatura da Universidade	<b>6.1</b> "Roteiro da Universidade" criação de um roteiro de promoção cultural e turística da Universidade <b>6.2</b> "Hotéis" instalação de novos estabelecimentos hoteleiros <b>6.3</b> "Palácio de Congressos de São Francisco" instalação do novo centro de congressos de Coimbra <b>6.4</b> "Coimbra A - Espaço do visitante" reconversão física e funcional da Estação Ferroviária <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

Figura 7 | Projetos estruturantes para a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra

Fonte: Parque EXPO, 2011

Parte destes projetos estruturantes integra ações a desenvolver na ARU da Alta de Coimbra (ou objetivamente relacionados com esta área), que complementam a operação de reabilitação urbana e que concorrem para a concretização dos seus objetivos.

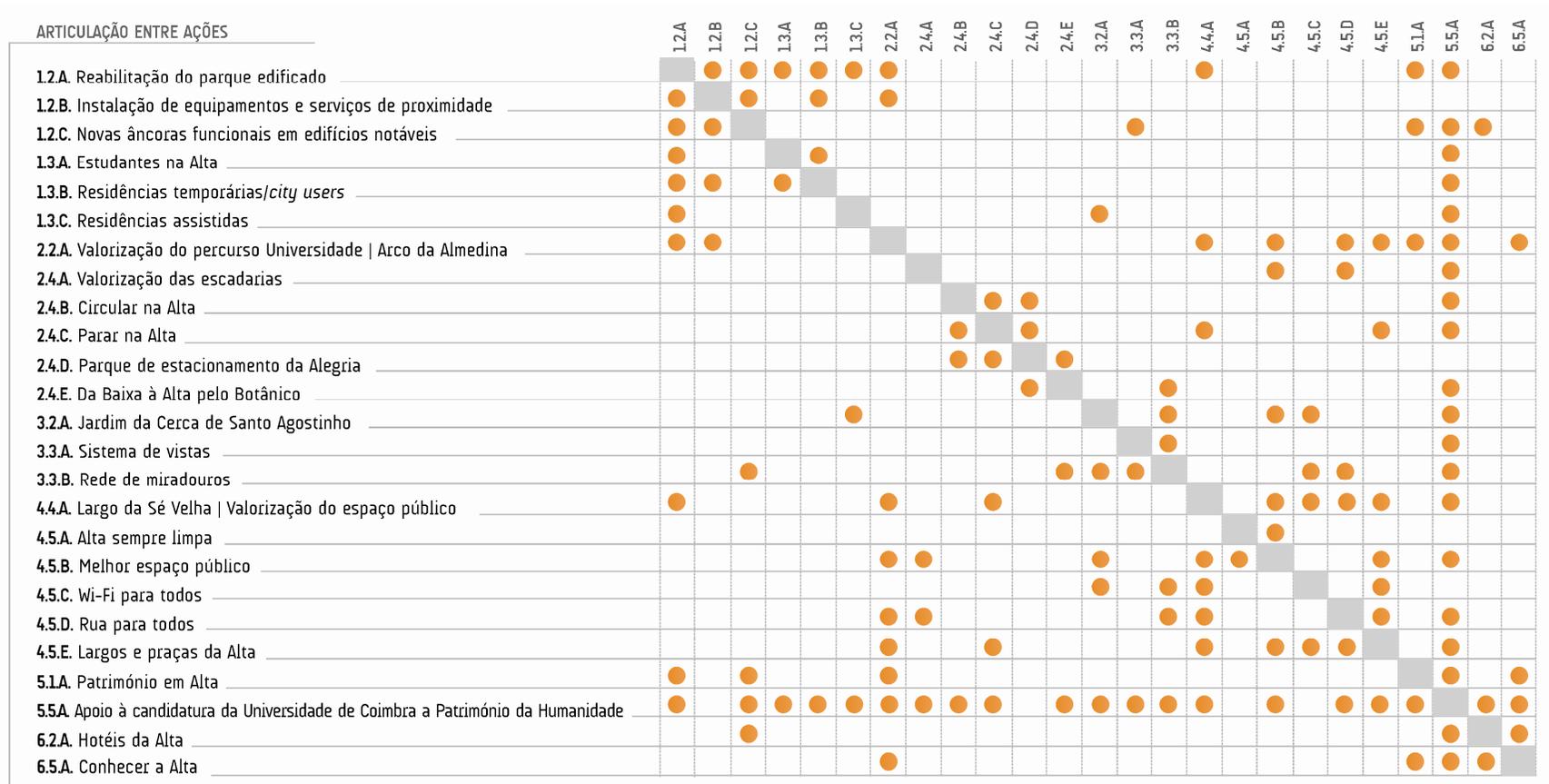
O quadro seguinte sistematiza as ações associadas à área de reabilitação urbana da Alta de Coimbra, sendo que as ações integradas no objetivo 1) Densificar a multifuncionalidade foram já apresentadas no ponto 4.1.

Quadro 9 | Projetos estruturantes e ações para a Alta de Coimbra

Objetivos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações
1) Densificar a multifuncionalidade	1.2. Coimbra com mais encanto	1.2.A. Reabilitação do parque edificado
		1.2.B. Instalação de equipamentos e serviços de proximidade
		1.2.C. Novas âncoras funcionais em edifícios notáveis
	1.3. Habitar Diferente	1.3.A. Estudantes na Alta
		1.3.B. Residências temporárias/ <i>city users</i>
1.3.C. Residências assistidas		
2) Reforçar conexões e facilitar a mobilidade	2.2. Da Alta à Baixa	2.2.A. Valorização do percurso Universidade   Arco da Almedina
		2.4.A. Valorização das escadarias
	2.4. + mobilidade	2.4.B. Circular na Alta
		2.4.C. Parar na Alta
		2.4.D. Parque de estacionamento da Alegria
3) Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica	3.2. Cerca Verde	3.2.A. Jardim da Cerca de Santo Agostinho
	3.3. Mira Mondego	3.3.A. Sistema de vistas
		3.3.B. Rede de miradouros
4) Valorizar o ambiente urbano	4.4. Largo da Sé Velha	4.4.A. Largo da Sé Velha   Valorização do espaço público e valorização funcional
		4.5.A. Alta sempre limpa
	4.5. + espaço público	4.5.B. Melhor espaço público
		4.5.C. Wi-Fi para todos
		4.5.D. Rua para todos
5) Valorizar o património cultural	5.1. Coimbra Património Ativo	5.1.A. Património em Alta
	5.5. Universidade de Coimbra, Património Mundial	5.5.A. Apoio à candidatura da Universidade de Coimbra a Património da Humanidade e à concretização do respetivo Plano de Gestão
		6.2. + Hotéis
6) Desenvolver o turismo	6.5. Conhece Coimbra	

Estas ações, embora enquadradas em diferentes projetos estruturantes, associados, por sua vez, a distintos eixos estratégicos, mantêm entre si, importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para objetivos interdependentes ou complementares. A matriz que se segue sistematiza as principais articulações entre as 25 ações.

Quadro 10 | Articulação entre as ações propostas para a Alta de Coimbra



Fonte: Parque EXPO, 2011

O montante global do investimento para as ações complementares ascende a 19.410 ou 18.180 milhares de euros, com IVA incluído, sendo a diferença de valores explicada pelas opções existentes para a ação 2.4.E. – Da Baixa à Alta pelo Botânico, conforme sintetiza o quadro seguinte.

Quadro 11 | Estimativa de investimentos associados às ações complementares

ACÇÕES COMPLEMENTARES	EDIFÍCIOS ou UNIDADES	UNIDADES	CUSTO UNITÁRIO ESTIMADO (€ / m²)	ENTIDADES PROMOTORAS	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DE INTERVENÇÃO	ESTIMATIVA DE COMPARTICIPAÇÃO MÁXIMA C.M.C.
<b>2.2.A. - VALORIZAÇÃO DO PERCURSO UNIVERSIDADE   ARCO DA ALMEDINA</b>					<b>370.000</b>	<b>370.000</b>
Renovação de percurso	1	3.700 m²	100	C.M.C.	370.000	370.000
<b>2.4.A. - VALORIZAÇÃO DAS ESCADARIAS</b>					<b>134.500</b>	<b>134.500</b>
Recuperação da totalidade das escadarias	1	1.345 m²	100	C.M.C.	134.500	134.500
<b>2.4.D. - PARQUE DE ESTACIONAMENTO DA ALEGRIA</b>					<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
Construção de parque de estacionamento na periferia da ARU, com 200 lugares	1	6.000 m²	450	C.M.C. e SMTUC	2.700.000	2.700.000
<b>2.4.E. - DA BAIXA À ALTA PELO BOTÂNICO - OPÇÃO TELEFÉRICO OU FUNICULAR</b>					<b>3.375.000</b>	<b>3.375.000</b>
Criação de ligação Alta   Baixa através do Jardim Botânico - opção teleférico ou funicular	1	225 m	15.000	C.M.C. e Universidade de Coimbra	3.375.000	3.375.000
<b>2.4.E. - DA BAIXA À ALTA PELO BOTÂNICO - OPÇÃO PERCURSO PEDONAL E ESCADAS ROLANTES</b>					<b>2.145.000</b>	<b>2.145.000</b>
Criação de ligação Alta   Baixa através do Jardim Botânico - percurso pedonal	1	300 m	150	C.M.C. e Universidade de Coimbra	45.000	45.000
Criação de ligação Alta   Baixa através do Jardim Botânico - 12 escadas rolantes	1	96 m	21.875	C.M.C. e Universidade de Coimbra	2.100.000	2.100.000
<b>3.2.A. - JARDIM DA CERCA DE SANTO AGOSTINHO</b>					<b>534.510</b>	<b>534.510</b>
Requalificação do jardim e rede de percursos	1	5.939 m²	90	C.M.C. e Santa Casa da Misericórdia	534.510	534.510
<b>3.3.A. - SISTEMA DE VISTAS</b>					<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Implementação de regulamento para salvaguarda do sistema de vistas	1		100.000	C.M.C.	100.000	100.000
<b>3.3.B. - REDE DE MIRADOUROS</b>					<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Implementação da rede de miradouros da Alta	10		10.000	C.M.C. e Santa Casa da Misericórdia	100.000	100.000
<b>4.4.A. - LARGO DA SÉ VELHA   VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO</b>					<b>309.960</b>	<b>309.960</b>
Reabilitação de Largo da Sé Velha	1	2.214 m²	140	C.M.C.	309.960	309.960
<b>4.5.C. - WI-FI PARA TODOS</b>					<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
Disponibilização gratuita de internet sem fios nos espaços mais significativos da Alta	15		1.000	C.M.C. e Operadores de Telecomunicações	15.000	15.000
<b>4.5.D. - RUA PARA TODOS</b>					<b>755.720</b>	<b>755.720</b>
Demolição de estruturas precárias e requalificação de ruas - áreas programadas		4.086 m²	70	C.M.C.	286.020	286.020
Demolição de estruturas precárias e requalificação de ruas - áreas não programadas		6.710 m²	70	C.M.C.	469.700	469.700
<b>4.5.E. - LARGOS E PRAÇAS DA ALTA</b>					<b>189.600</b>	<b>189.600</b>
Recuperação e reabilitação de largos e praças		1.896 m²	100	C.M.C.	189.600	189.600
<b>6.2.A. - HOTEIS NA ALTA</b>					<b>10.675.800</b>	<b>2.668.950</b>
Instalação de Hotel no edifício da Faculdade de Psicologia - área bruta de construção	1	8.025 m²	1.000	C.M.C., Entidades Públicas e Privadas	8.025.000	2.006.250
Instalação de Hotel no edifício da Faculdade de Psicologia - área descoberta	1	740 m²	100	C.M.C., Entidades Públicas e Privadas	74.000	18.500
Instalação de Hotel no edifício do Governo Civil - área bruta de construção	1	2.502 m²	1.000	C.M.C., Entidades Públicas e Privadas	2.502.000	625.500
Instalação de Hotel no edifício do Governo Civil - área descoberta	1	748 m²	100	C.M.C., Entidades Públicas e Privadas	74.800	18.700
<b>6.5.A. - CONHECER A ALTA</b>					<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
Elaboração e implementação de estratégia de desenvolvimento turístico da cidade	1		150.000	C.M.C., Turismo de Coimbra, entidades privadas	150.000	150.000
<b>TOTAL DO INVESTIMENTO</b> (Opção Teleférico ou Funicular na Ligação Alta   Baixa através do Jardim Botânico)					<b>19.410.090</b>	<b>11.403.240</b>
<b>TOTAL DO INVESTIMENTO</b> (Opção Percurso Pedonal e Escadas Rolantes na Ligação Alta   Baixa através do Jardim Botânico)					<b>18.180.090</b>	<b>10.173.240</b>

Valores em euros, com IVA incluído

A avaliação da dimensão do investimento nas ações complementares antes descrito foi feita com base na produção de valores indicativos e na caracterização possível nesta fase e tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos, a saber:

#### Valorização do percurso Universidade - Arco da Almedina (Ação 2.2.A)

A intervenção no espaço público inclui a valorização de pavimentos, iluminação pública, mobiliário urbano e sinalética. Sempre que necessário deverá incluir a modernização das infraestruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes, equipamentos de saneamento, eletricidade e iluminação pública.

	Valor de referência (IVA incluído)
<b>Valorização do percurso</b>	<b>€ 100/m<sup>2</sup></b>
Requalificação de espaço público	€ 50/m <sup>2</sup>
Infraestruturas	€ 40/m <sup>2</sup>
Iluminação cénica	€10/m <sup>2</sup>

#### Valorização das escadarias (Ação 2.4.A.)

A intervenção inclui, entre outros, a recuperação dos pavimentos, a instalação de corrimãos e a melhoria das condições de iluminação.

	Valor de referência (IVA incluído)
Valorização de escadarias	€ 100/m <sup>2</sup>

## Parque de estacionamento da Alegria (Ação 2.4.D)

A intervenção inclui a construção do parque de estacionamento com 1 piso abaixo do solo e 3 pisos acima do solo.

	Valor de referência (IVA incluído)
Construção do estacionamento	€ 450/m <sup>2</sup>

## Da Baixa à Alta pelo Botânico (Ação 2.4.E.)

A ligação entre a rua da Alegria e a rua do Arco da Traição, através do Jardim Botânico, poderá ter duas possibilidades de concretização:

Hipótese A: Ligação mecânica direta, com extensão de 225m, que liga o parque de estacionamento proposto para a Rua da Alegria (c.f. Ação 2.4.D) ao Arco da Traição. A solução poderá ser concretizada através de forma suspensa (teleférico) ou através de funicular.

Hipótese B: Ligação adossada à encosta através de percurso pedonal com 348m, dos quais 48m em escadas rolantes.

	Valor de referência (IVA incluído)
Ligação mecânica	€ 15.000/ml
Percurso pedonal	€ 150/ml
Escadas rolantes	€ 21.875/ml

## Jardim da Cerca de Santo Agostinho (Ação 3.2.A.)

A intervenção inclui o restauro dos muros exteriores e dos muros de suporte dos vários socalcos, criação de áreas hortícolas com implantação de estruturas de apoio para armazenamento de material e criação de viveiro próprio, recuperação do sistema hidráulico existente (mina, canaletes e tanque); requalificação da rede de percursos e abertura de novos acessos ao exterior, restauro dos pavimentos e sistema de drenagem e colocação de mobiliário urbano (bancos, zonas de merendas e bebedouro); instalação de sistema de iluminação

pública; requalificação da estrutura verde arbórea, arbustiva e herbácea, e instalação de equipamento de restauração com área de esplanada.

	Valor de referência (IVA incluído)
<b>Requalificação de jardim</b>	<b>€ 90/m<sup>2</sup></b>
Espaços verdes	€ 20/m <sup>2</sup>
Infraestruturas/muros de contenção	€ 50/m <sup>2</sup>
Mobiliário urbano	€ 20/m <sup>2</sup>

#### Sistema de vistas (Ação 3.3.A.)

Elaboração de um estudo de salvaguarda do sistema de vistas ribeirinho. O estudo abrange as encostas das margens esquerdas e direita e deverá antecipar a proposta de intervenção urbanística para toda a zona urbana ribeirinha.

	Valor de referência (IVA incluído)
Estudo	€ 100.000

#### Rede de miradouros (Ação 3.3.B)

A criação da rede de miradouros integra a qualificação dos 10 espaços propostos, a colocação de sinalética ao longo do percurso que une os miradouros e a identificação e caracterização de cada um deles. Alguns miradouros permitem a implantação de áreas de esplanada com apoio de quiosque e/ou a instalação de mobiliário urbano.

	Valor de referência (IVA incluído)
Implementação da rede de miradouros da Alta	€ 100.000

#### Largo da Sé Velha - Valorização do espaço público (Ação 4.4.A)

A valorização do espaço público urbano deverá abranger o mobiliário urbano, a iluminação pública e a sinalética direcional e informativa, e sempre que necessário deverá incluir a

modernização das infraestruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes, equipamentos de saneamento, eletricidade e iluminação pública.

	Valor de referência (IVA incluído)
<b>Reabilitação de Largo da Sé Velha</b>	<b>€ 140/m<sup>2</sup></b>
Requalificação de espaço público	€ 55/m <sup>2</sup>
Infraestruturas	€ 40/m <sup>2</sup>
Mobiliário urbano	€ 30/m <sup>2</sup>
Iluminação cénica	€ 15/m <sup>2</sup>

Wi-Fi para todos (Ação 4.5.C.)

Instalação dos meios necessários para a disponibilização gratuita de internet sem fios em 15 áreas da Alta de Coimbra.

	Valor de referência (IVA incluído)
Disponibilização gratuita de internet sem fios	€ 1.000/unidade

Rua para todos (Ação 4.5.D.)

A intervenção inclui recuperação dos pavimentos, melhoria da sinalética e das condições de iluminação. Sempre que necessário deverá incluir a modernização das infraestruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes, equipamentos de saneamento, eletricidade e iluminação pública.

	Valor de referência (IVA incluído)
Demolição de estruturas precárias e requalificação de ruas	€ 70/m <sup>2</sup>

Largos e praças da Alta (Ação 4.5.E.)

A intervenção inclui recuperação dos pavimentos, melhoria de sinalética, melhoria das condições de iluminação e introdução de mobiliário urbano. Sempre que necessário deverá

incluir a modernização das infraestruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes, equipamentos de saneamento, eletricidade e iluminação pública.

	Valor de referência (IVA incluído)
<b>Reabilitação de largos e praças</b>	<b>€ 100/m<sup>2</sup></b>
Requalificação de espaço público	€ 50/m <sup>2</sup>
Infraestruturas	€ 40/m <sup>2</sup>
Iluminação cénica	€10/m <sup>2</sup>

#### Hotéis na Alta (Ação 6.2.A)

Instalação de unidades hoteleiras em edifícios notáveis.

	Valor de referência (IVA incluído)
Instalação de Hotel – áreas cobertas	€ 1.000/m <sup>2</sup>
Requalificação de áreas descobertas	€ 100/m <sup>2</sup>

#### Conhecer a Alta (Ação 6.5.A)

Integração da Alta na estratégia de desenvolvimento turístico da cidade, no 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 da cidade, a acrescentar aos já existentes, e monitorização do sucesso da sua implementação;
- Implementação de uma rede de sinalética comum para evidenciar os diversos pontos notáveis;
- Aprofundamento do portal virtual de Coimbra, alargando o leque de informação disponível e formatando-o para uma utilização mais direta pelo turista;
- Criação e divulgação de uma agenda cultural para o centro histórico;

- Criação da semana temática, no verão, “Viver o Centro Histórico”, concentrando um vasto conjunto de atividades de caráter cultural, lúdico e recreativo no centro histórico da cidade;
- Valorização dos eventos da Alta já existentes.

	Valor de referência (IVA incluído)
Elaboração e implementação de estratégia de desenvolvimento turístico da cidade	€ 150.000

Seguem-se as fichas relativas a cada uma destas ações onde para além da descrição de cada ação se explicita a articulação com outras ações, a estimativa de investimento associada, o planeamento físico e ainda os parceiros a envolver na sua concretização.

**Ação 2.2.A**  
Valorização do percurso Universidade | Arco da Almedina

DESCRIÇÃO

O reforço da ligação entre a Alta e a Baixa será possível através da afirmação de um percurso pedonal diferenciado, com a valorização do espaço público - pavimentos, iluminação pública, mobiliário urbano e sinalética - e também através da valorização funcional, associando novos usos aos tradicionais, aumentando assim a atratividade deste percurso. 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 e a Torre de Almedina -, e a sua articulação com a Rua Ferreira Borges e a Praça do Comércio.

Deverá também ser dada, sempre que necessária, prossecução à modernização das infra-estruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes de infra-estruturas, equipamentos de saneamento, electricidade e iluminação pública.

As obras de renovação das redes de infra estruturas urbanas presentes no subsolo, que requerem obras na via pública, deverão ser reguladas e executadas concertadamente, de forma a coincidirem, numa determinada área e durante um período específico de tempo, otimizando deste modo as intervenções dos diferentes operadores e a intervenção preconizada para o espaço público.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.2.A, 1.2.B, 4.4.A, 4.5.B, 4.5.D, 4.5.E, 5.1.A, 5.5.A e 6.5.A

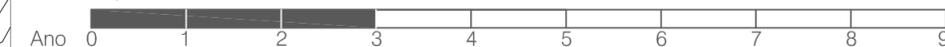
INDICADORES  
FÍSICOS

Área: 3.700m2 (percurso)

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 370.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO

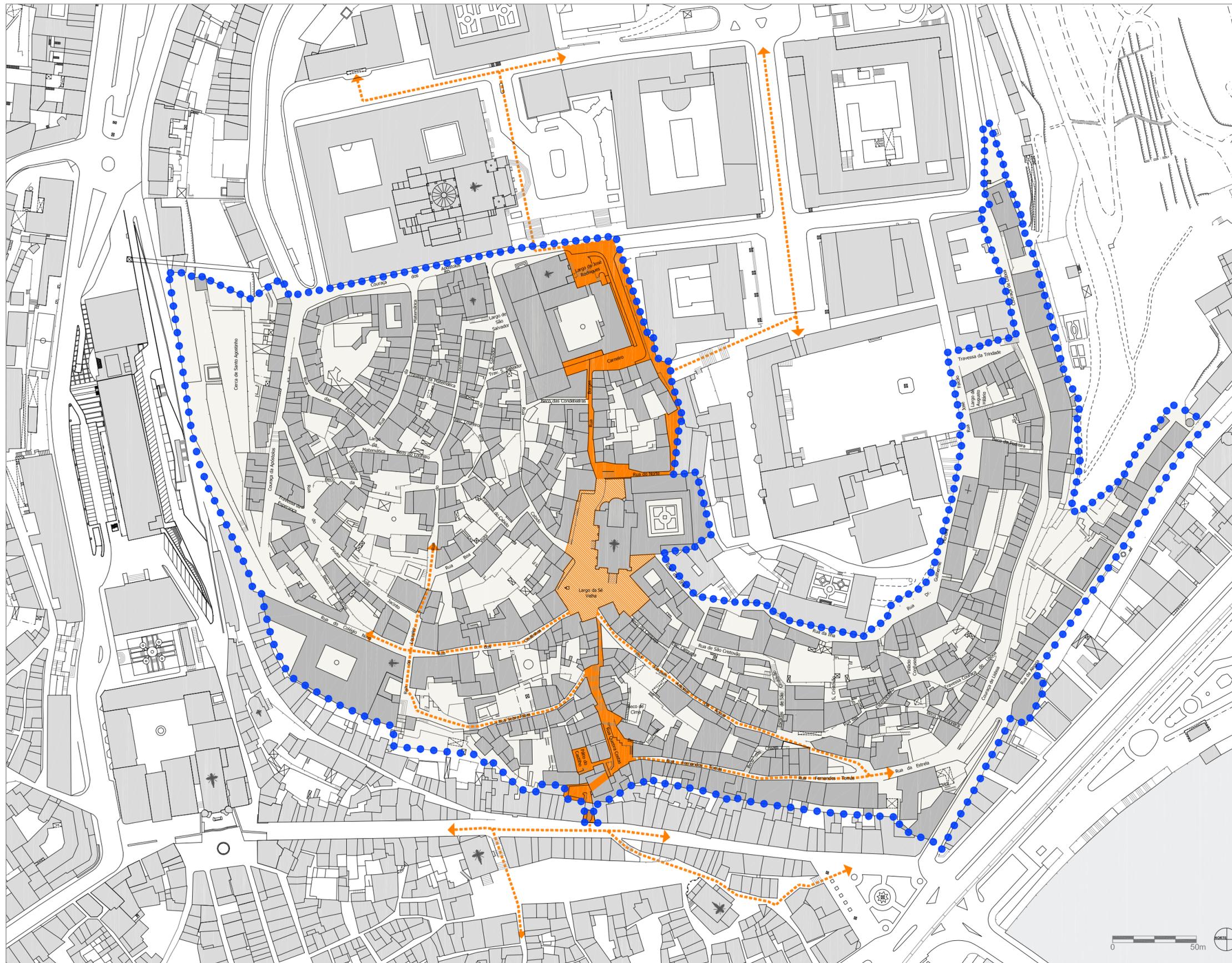


PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, entidades gestoras das infraestruturas urbanas, Universidade de Coimbra e comerciantes

LEGENDA

- Percurso Universidade | Arco da Almedina
- Articulação com outros percursos de interesse
- Largo da Sé Velha (Ação 4.4.A)



Ação 2.4.A  
Valorização das escadarias

DESCRIÇÃO

Recuperação da totalidade das escadarias com o objectivo de promover a melhoria das condições de segurança e conforto dos transeuntes. A intervenção deve incluir, entre outros, a recuperação dos pavimentos, a instalação de corrimãos e a melhoria das condições de iluminação.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
4.5.B, 4.5.D e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
Área total: 1.345 m<sup>2</sup>

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
€ 134.500

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER  
CMC e entidades gestoras das infraestruturas urbanas

LEGENDA  
Escadarias a intervir



Ação 2.4.B  
Circular na Alta

DESCRIÇÃO

Condição do acesso viário à Alta de Coimbra, através da consolidação do sistema de restrição e redução da circulação automóvel na zona de acesso condicionado. Este sistema será composto por pilaretes retráteis e totens para comunicação áudio e leitura de cartões, localizados nas "portas" de entrada e saída da zona condicionada, que se encontram ligados a um centro de controlo de acessos, o que permitirá controlar o número de viaturas no interior desta zona e o seu tempo de permanência. O centro de controlo de acessos deverá funcionar 24 horas por dia, todos os dias do ano, de modo a garantir a operacionalidade e a viabilidade dos diversos mecanismos do sistema. Só deverá ser permitido o acesso à zona de acesso condicionado a residentes, comerciantes, veículos para cargas e descargas, veículos de emergência, transportes públicos e outros casos excecionais a estabelecer em regulamento (CMC, Junta de Freguesia, entre outros); sendo determinante para a operacionalidade desta medida a sua regulamentação e efetiva fiscalização. Todos os utilizadores deverão ter dísticos de acesso à zona condicionada, associados a cartões de transporte ou a identificadores tipo Via Verde, devendo ser estabelecido um rácio de dísticos a atribuir por fogo e por estabelecimento comercial.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
2.4.C, 2.4.D e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
n.a.

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

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOVER  
CMC e SMTUC

LEGENDA

-  Zona de acesso livre
-  Zona de acesso condicionado
-  Conexões/ Ligações
-  Ponto de acesso - Entrada
-  Ponto de acesso - Saída



Ação 2.4.C  
Parar na Alta

DESCRIÇÃO

Reformulação da política de estacionamento na Alta de Coimbra, com especial foco na localização dos lugares de estacionamento e paragem.

A definição dos lugares de estacionamento e paragem deve ter em consideração o respeito pela largura das vias, salvaguardando a circulação de veículos de emergência e a minimização do impacto da presença automóvel na área. Consequentemente, são identificados eixos e troços de arruamentos onde o estacionamento automóvel deverá ser estritamente proibido. Complementarmente, são definidos espaços públicos de referência onde é premente o ordenamento dos lugares de estacionamento, de modo a respeitar os edifícios envolventes, o espaço do peão e os sistemas de vistas.

Em alguns espaços poderá ser necessário eliminar totalmente o estacionamento, tendo em conta uma nova política de estacionamento, o espaço público deverá ser reformulado e deverá ser implementada sinalização vertical e horizontal apropriada ao caráter da área de intervenção, a qual terá de ser complementada através de uma efetiva fiscalização e de um conjunto de ações de sensibilização da opinião pública.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
2.4.B, 2.4.D, 4.4.A, 4.5.E e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
n.a.

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

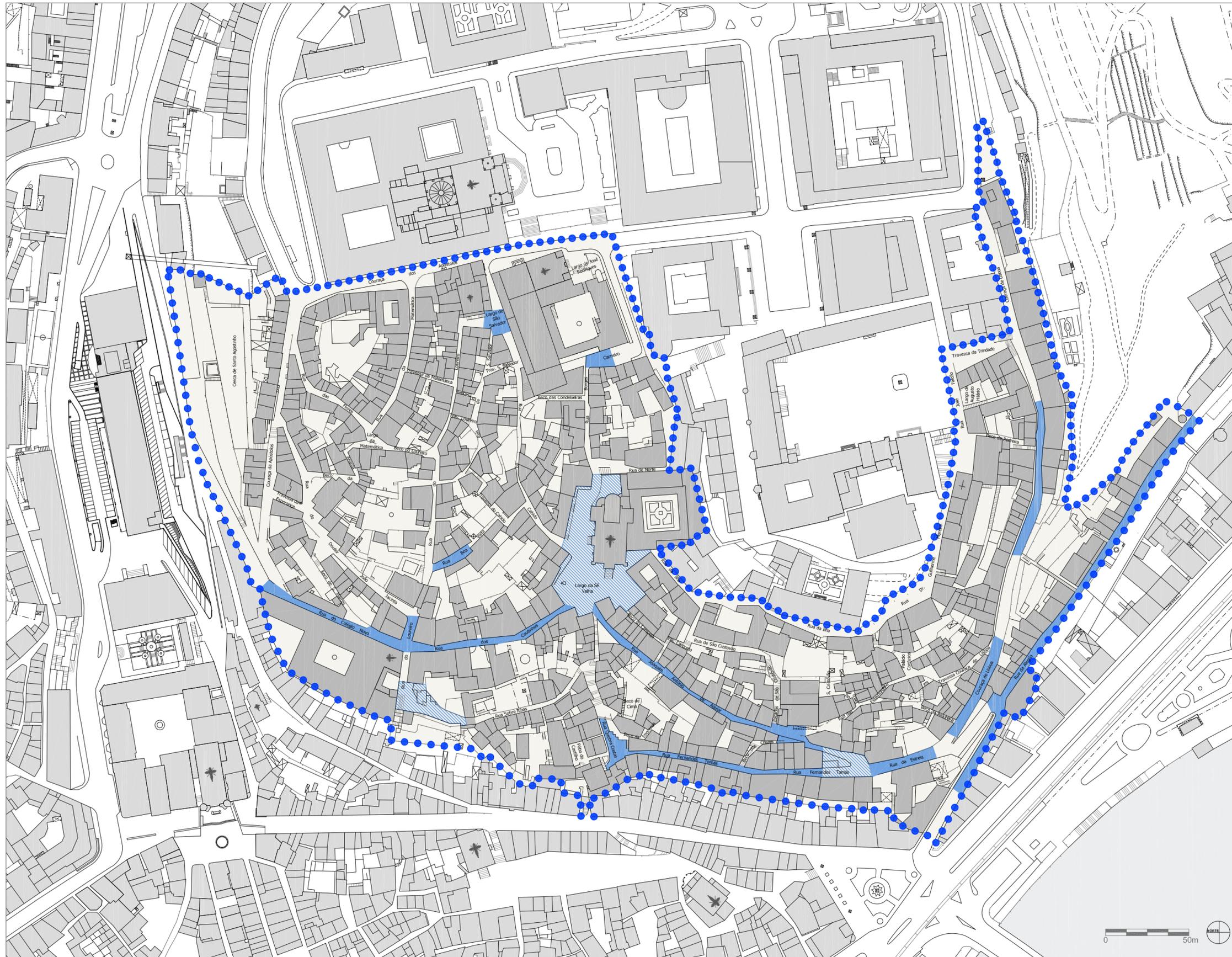
PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOVER  
CMC

LEGENDA

- Área de estacionamento proibido
- Espaço público de referência a intervir (ordenamento dos lugares de estacionamento)



**Ação 2.4.D**  
**Parque de estacionamento da Alegria**

DESCRIÇÃO

Construção de parque de estacionamento na periferia da área de intervenção, em terreno do município, tendo como principal público-alvo os residentes da Alta. Este parque de estacionamento tem como objectivo fundamental aumentar a oferta de estacionamento em resposta às limitações de lugares de estacionamento no interior da áreas de intervenção, devendo ter tarifas adequadas às necessidades dos residentes e, supletivamente, dos trabalhadores e estudantes. A taxa de ocupação do parque de estacionamento poderá ser maximizada através da complementaridade entre estes dois segmentos (residente - horário nocturno e fins-de-semana; trabalhadores - horário diurno). Este parque complementa a oferta existente a norte, no parque de estacionamento do Mercado D. Pedro V, e permitirá disponibilizar a oferta necessária para promover o *cluster* residencial e as atividades comerciais e de serviços na Alta. Esta ação está articulada com a ação 2.4.E, que preve a criação de uma ligação entre a Rua da Alegria e a Rua do Arco da Traição, através do Jardim Botânico.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
2.4.B, 2.4.C e 2.4.E

INDICADORES  
FÍSICOS  
Área: 6.000m<sup>2</sup> (aproximadamente 200 lugares)

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
€ 2.700.000

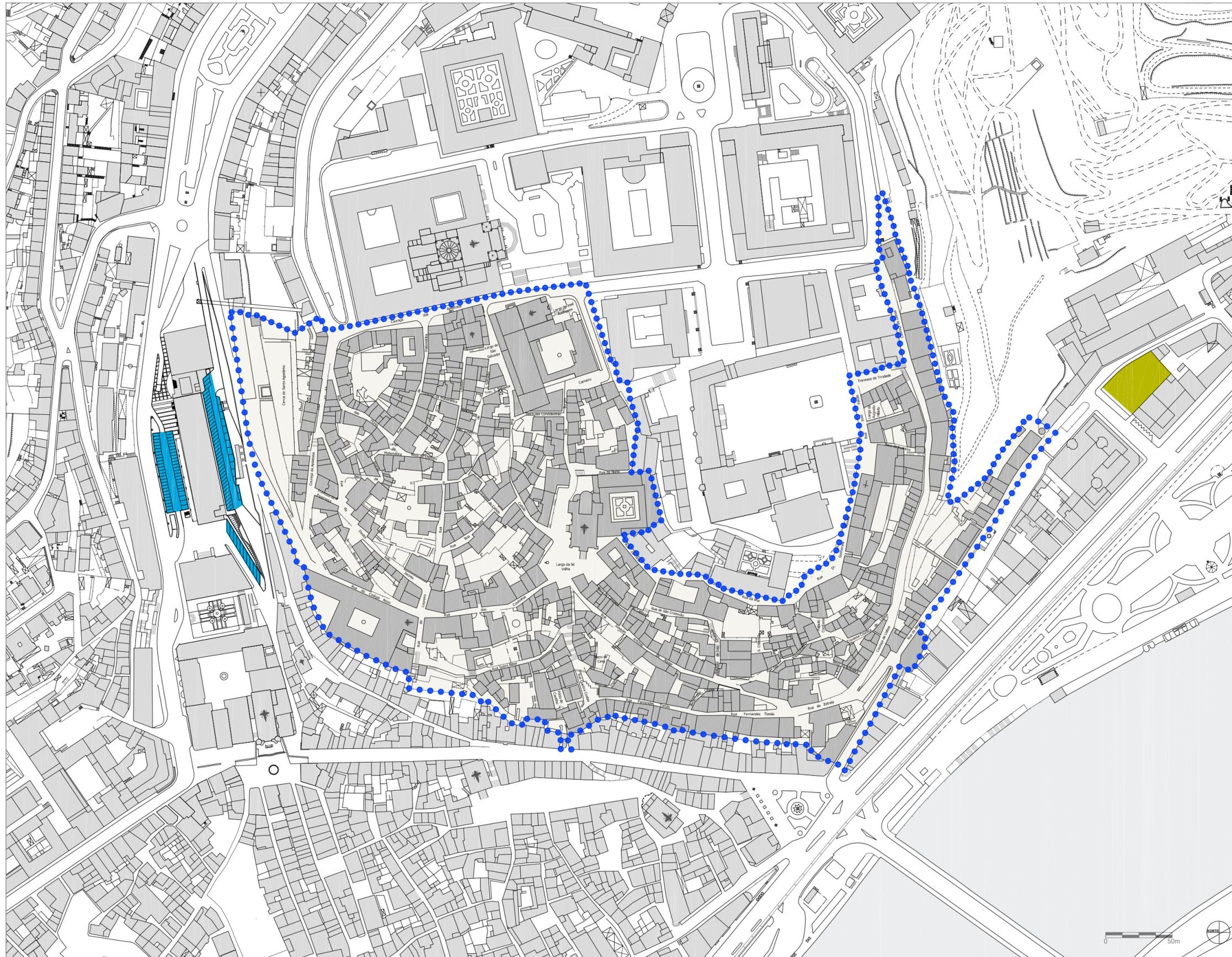
PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER  
CMC e SMTUC

LEGENDA

- Parque de estacionamento existente
- Parque de estacionamento proposto



**Ação 2.4.E**  
**Da Baixa à Alta pelo Botânico**

DESCRIÇÃO

Criação de uma ligação entre a Rua da Alegria e a Rua do Arco da Traição, através do Jardim Botânico, de modo a facilitar as ligações entre a cota alta e a cota baixa, fazendo-se assim o contraponto com o elevador do Mercado, a norte da colina, e promover um contacto mais estreito com o Jardim Botânico, tornando-o permeável ao público.

A ligação poderá ter duas possibilidades de concretização:

- Hipótese A: Ligação mecânica direta do parque de estacionamento proposto para a Rua da Alegria (c.f. Ação 2.4.D) ao Arco da Traição. A solução poderá ser concretizada através de forma suspensa (teleférico) ou através de funicular.
- Hipótese B: Ligação adossada à encosta, através de um percurso pedonal que poderá também recorrer a soluções mecânicas (escadas rolantes). O traçado desta ligação deverá adaptar-se à rede de percursos existente no jardim.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

2.4.D, 3.3.B e 5.5.A

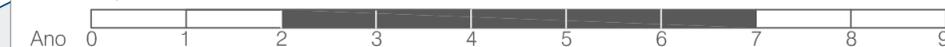
INDICADORES  
FÍSICOS

Hipótese A: Teleférico ou funicular com 225m; Hipótese B: percurso com 348m, dos quais 48m em escadas rolantes.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

Hipótese A: € 3.375.000; Hipótese B: € 2.145.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO

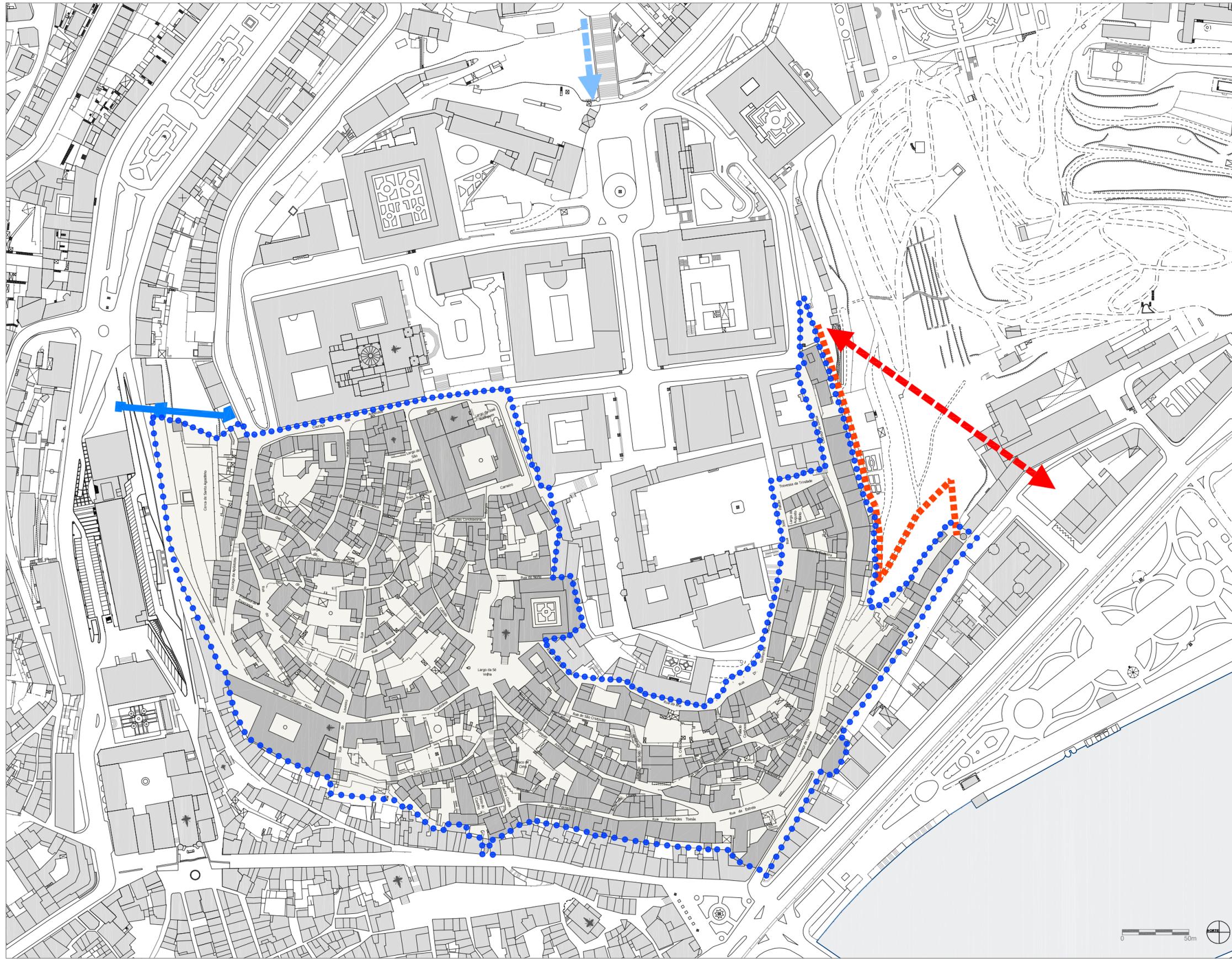


PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLOVER

CMC, Universidade de Coimbra e SMTUC

LEGENDA

- Meio de deslocação mecânico existente
- Meio de deslocação mecânico proposto no PP da Alta Universitária
- Ligação mecânica directa proposta (Hipótese A)
- Ligação mista - pedonal / mecânica - proposta (Hipótese B)



**Ação 3.2.A**  
**Jardim da Cerca de Santo Agostinho**

DESCRIÇÃO

Requalificação do jardim para a criação de áreas de estadia e lazer/ recreio de uso público, garantindo a manutenção do carácter original em conformidade com o seu valor histórico e paisagístico (de acordo com o projeto existente). Esta ação contempla: compatibilização do uso público com a atividade produtiva e a preservação do ambiente intimista do espaço; restauro dos muros exteriores e dos muros de suporte dos vários socalcos; criação de áreas hortícolas com implantação de estruturas de apoio para armazenamento de material e criação de viveiro próprio; recuperação do sistema hidráulico existente (mina, canaletes e tanque); requalificação da rede de percursos e abertura de novos acessos ao exterior para articulação com os percursos pedonais da Alta; restauro dos pavimentos e sistema de drenagem e colocação de mobiliário urbano (bancos, zonas de merendas e bebedouro). Instalação de sistema de iluminação pública; requalificação da estrutura verde arbórea, arbustiva e herbácea, e instalação de equipamento de restauração com área de esplanada. Esta ação está estreitamente articulada com a construção das residências assistidas previstas na ação 1.3.C.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.3.C, 3.3.B, 4.5.B, 4.5.C e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS

Área: 5.939m<sup>2</sup>

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 534.510

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO

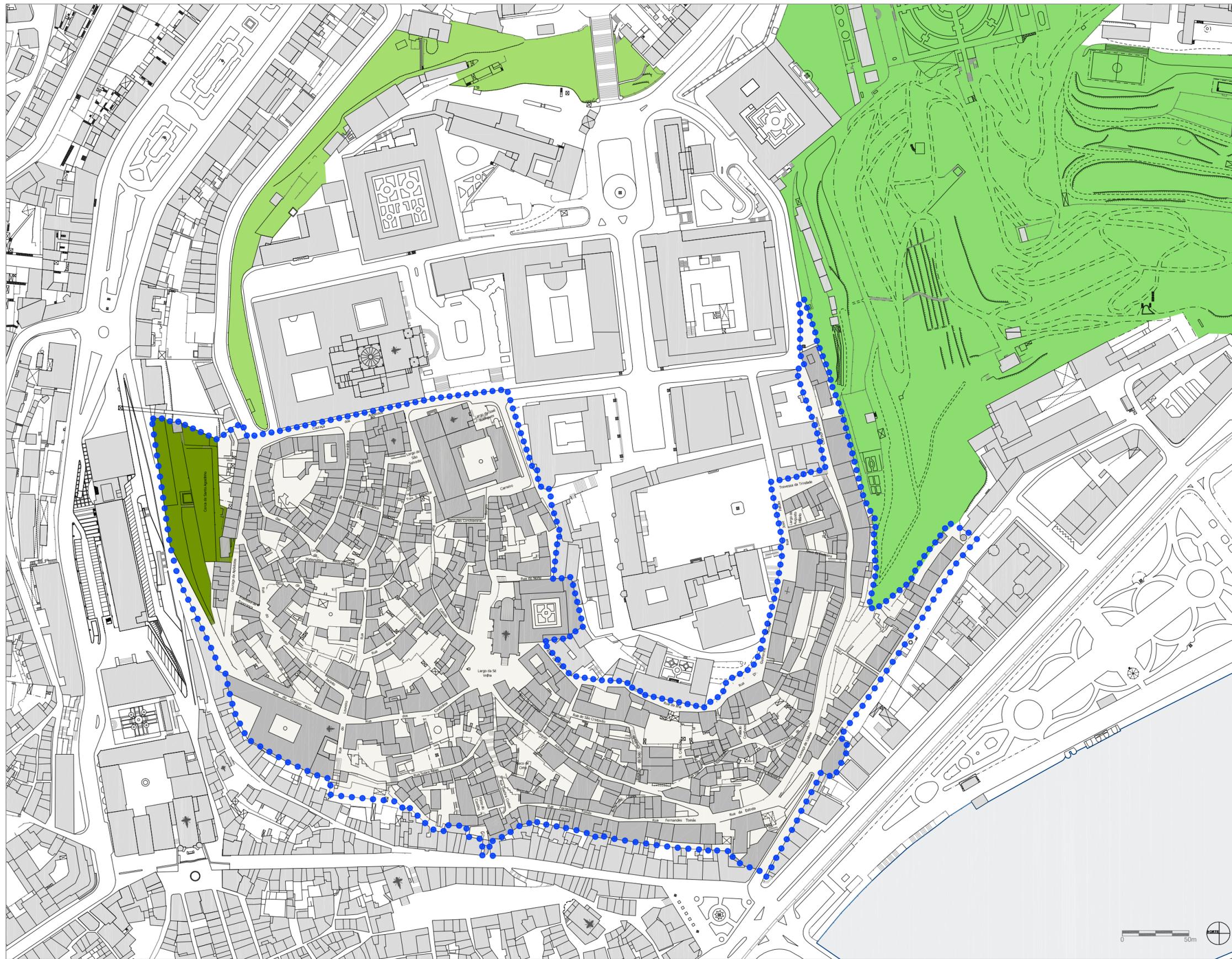


PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLOVER

CMC e Santa Casa da Misericórdia de Coimbra

LEGENDA

- Jardim da Cerca de Santo Agostinho
- Jardim da Cerca de São Jerónimo
- Jardim Botânico



### Ação 3.3.A

#### Sistema de vistas

##### DESCRIÇÃO

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

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
3.3.B e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 100.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

**Ação 3.3.B**  
**Mira Mondego | Rede de miradouros**

DESCRIÇÃO

Criação de uma rede de miradouros que integra 10 locais com vistas panorâmicas privilegiadas, ao longo da colina da Alta. Estes locais estão integradas no espaço público ou pertencem a edifícios de uso público. São espaços, na sua totalidade, visíveis e acessíveis a partir da rua e estruturam um percurso desde a base da encosta da Alta até à zona do Polo 1 da Universidade de Coimbra. A criação da rede de miradouros integra: a qualificação dos vários espaços com níveis de intervenção diferenciados consoante o seu estado de conservação; a colocação de sinalética ao longo do percurso que une os miradouros e a identificação e caracterização de cada um deles. Alguns miradouros permitem a implantação de áreas de esplanada com apoio de quiosque e/ ou a instalação de mobiliário urbano.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.2.C, 2.4.E, 3.2.A, 3.3.A, 4.5.C, 4.5.D e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS

10 miradouros

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 100.000

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO

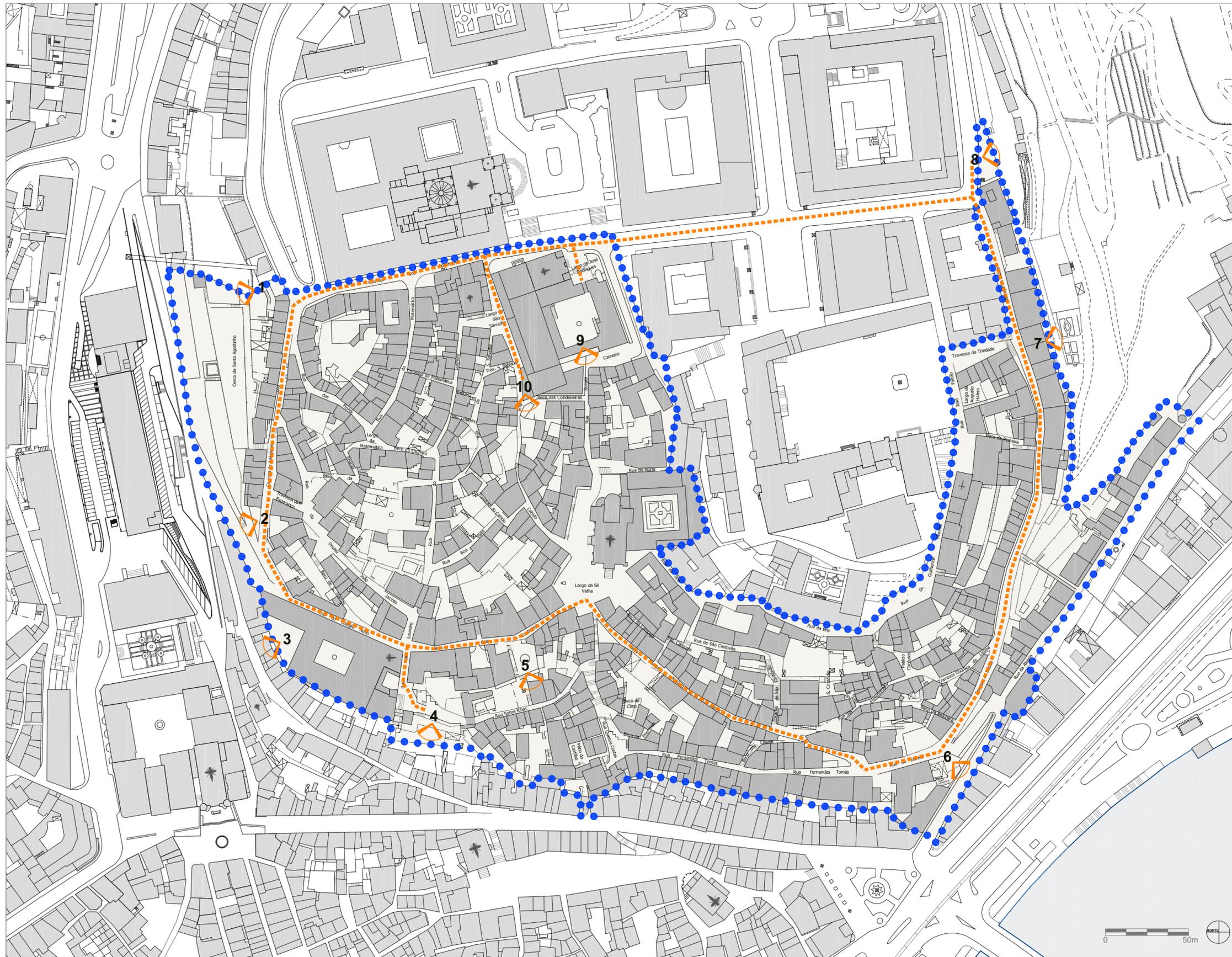


PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, Universidade de Coimbra, Museu Machado de Castro e privados

LEGENDA

-  3 Miradouro
-  Percurso entre miradouros



**Ação 4.4.A**  
**Largo da Sé Velha | Valorização do espaço público e valorização funcional**

DESCRIÇÃO

A solução de projeto deve pautar-se pela melhoria das 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.

A valorização do espaço público urbano deverá abranger o mobiliário urbano, a iluminação pública e a sinalética direcional e informativa.

A requalificação do Largo da Sé Velha enquanto espaço público central da Alta, deverá permitir a criação de condições para a sua transformação no espaço de estadia mais emblemático do interior da malha medieval. 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, complementando o percurso entre a Universidade e o Arco da Almedina.

Esta ação deverá ser concretizada através da elaboração de concurso de ideias para a valorização do Largo da Sé Velha, seguido da exposição e divulgação das propostas apresentadas. Este processo deverá ser entendido como uma forma de promoção e divulgação da Operação de Reabilitação Urbana.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.2.A, 2.2.A, 2.4.C, 4.5.B, 4.5.C, 4.5.D, 4.5.E e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS

Área: 2.214 m<sup>2</sup>

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 309.960

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOVER

CMC, Patriarcado, comerciantes e privados

LEGENDA

Área a intervir



### Ação 4.5.A Alta sempre limpa

#### DESCRIÇÃO

Reformulação do sistema de gestão de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) em funcionamento, elaborando um estudo com vista à sua optimização, por forma a melhorar algumas situações já identificadas pelo Município, nomeadamente no que respeita à quantidade de resíduos depositados nas ruas da Alta em momentos de maior afluência de estudantes universitários. Ao nível da recolha de RSU na Alta de Coimbra, deverá ser equacionado o aumento da frequência de recolha de resíduos e revistas as condições de recolha dos sistemas de deposição. A reformulação do sistema de gestão dos RSU deve contemplar, entre outros:

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

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
4.5.B.

INDICADORES  
FÍSICOS  
n.a.

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

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, comerciantes e residentes

## Ação 4.5.B Melhor Espaço Público

### DESCRIÇÃO

Elaboração de um plano de gestão do espaço público que deverá ter em conta o carácter da Alta de Coimbra. O plano de gestão do espaço público terá como objetivos:

- Definir normas de ocupação do espaço público;
- Definir as tipologias de mobiliário urbano, iluminação pública e sinalética adequada ao carácter da Alta de Coimbra de forma a garantir uma gestão e manutenção eficaz.

Com a implementação do plano de gestão do espaço público procurar-se-á:

- Incrementar a capacidade de resposta no que respeita à rede e meios de recolha de RSU;
- Reforçar a oferta e a diversificação de usos do espaço público através de uma programação concertada e articulada das várias dinâmicas de animação urbana (diurna e noturna) e compatibilizá-la com a função residencial;
- Promover a renovação progressiva e sistematizada das infraestruturas urbanísticas - edificado e espaço público -, promovendo a eco-eficiência;
- Promover a melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público, estabelecendo uma rede de vias de emergência com o objetivo de possibilitar as condições para uma rápida resposta dos meios de combate a incêndios;
- Definir um sistema continuado de limpeza do espaço público;
- Instalar mobiliário urbano adequado às necessidades e ao carácter da Alta de Coimbra;
- Identificar estruturas precárias em ruína e promover a sua demolição.

### ARTICULAÇÃO

#### COM OUTRAS AÇÕES

2.2.A, 2.4.A, 3.2.A, 4.4.A, 4.5.A, 4.5.E e 5.5.A

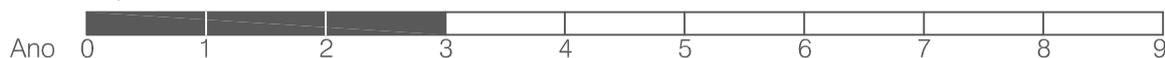
### INDICADORES FÍSICOS

n.a.

### ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

n.a.

### PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO



### PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, Associação para o Desenvolvimento e Defesa da Alta de Coimbra,  
Ateneu de Coimbra e comerciantes

Ação 4.5.C  
Wi-Fi para todos

DESCRIÇÃO

Disponibilização gratuita de internet sem fios nos 15 espaços mais significativos da Alta de Coimbra que associam a informação e conhecimento do lugar à divulgação de eventos e que, simultaneamente, permitem o acesso ao mundo virtual ao configurarem-se como meios de acesso às redes Wi-Fi e Bluetooth. Este serviço permitirá, conjuntamente com a Operação de Reabilitação Urbana, contribuir para a dinamização da utilização dos espaços públicos e dos equipamentos de utilização coletiva desta zona da cidade.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
3.2.A, 3.3.B, 4.4.A e 4.5.E

INDICADORES  
FÍSICOS  
Nº de pontos de acesso Wi-Fi: 15

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
€ 15.000

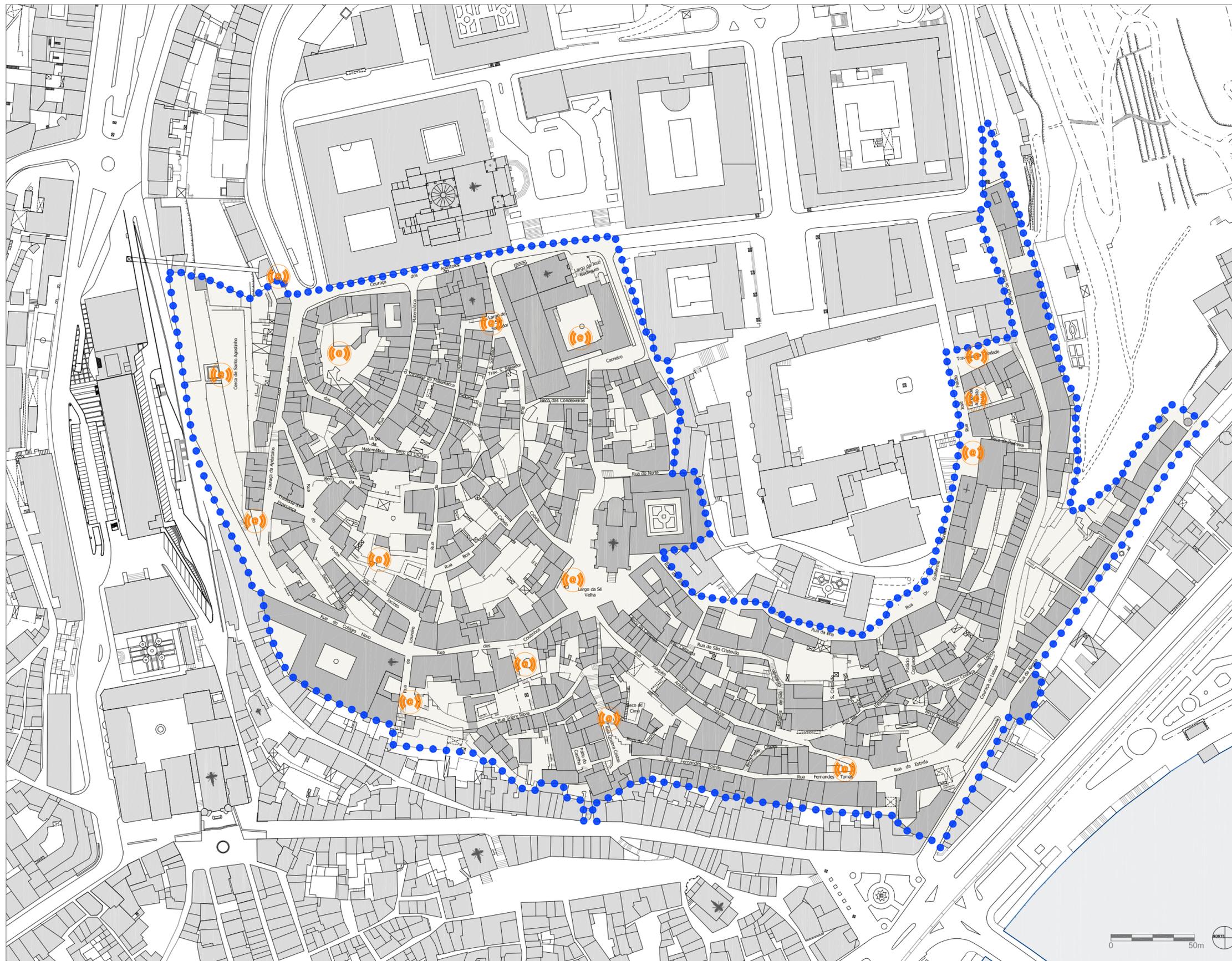
PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER  
CMC e operadores de telecomunicações

LEGENDA

Ponto de rede Wi-Fi



**Ação 4.5.D**  
**Rua para todos**

DESCRIÇÃO

Requalificação das ruas da Alta com o objectivo de promover a melhoria das condições de mobilidade, sobretudo pela utilização dos modos suaves, e o conforto e segurança dos transeuntes. A intervenção inclui recuperação dos pavimentos, melhoria da sinalética e das condições de iluminação.

Deverá ser também dada, sempre que necessária, prossecução à modernização das infra-estruturas urbanas, mediante a renovação, modernização e ampliação das redes de infra-estruturas, equipamentos de saneamento e electricidade. A renovação de redes de infra-estruturas urbanas presentes no subsolo, que requerem obras na via pública deverão ser reguladas e executadas de forma concertada, de forma a coincidirem, numa determinada área e durante um período específico de tempo, otimizando desta forma as intervenções dos diferentes operadores e a operação preconizada para o espaço público.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

2.2.A, 2.4.A, 3.3.B, 4.4.A, 4.5.E e 5.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS

Área: programadas - 4.086 m2 e área: não programadas - 6.710 m2

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

€ 755.720 (IVA incluído)

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO



PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC

LEGENDA

- Áreas programadas pela CMC
- Áreas não programadas pela CMC





**Ação 5.1.A**  
**Património em Alta**

DESCRIÇÃO

Reabilitação e revitalização de património existente, com o objetivo de valorizar edifícios que, sendo notáveis e/ ou relevantes na malha urbana, se encontram pouco vividos ou valorizados, de forma a que seja criada uma rede de equipamentos que fomente a sua utilização integrada. Para inclusão nesta rede propõem-se os seguintes edifícios/ equipamentos:

- 1- Museu da Santa Casa da Misericórdia de Coimbra e Torre de Anto
- 2- Casa da Escrita
- 3- Claustros da Sé e Sé
- 4- Museu Nacional Machado de Castro
- 5- Igreja de São Salvador e Igreja do Colégio de Santo António da Pedreira
- 6- Edifício Sousa Bastos
- 7- Antigo IGESPAR
- 8- Laboratórios da Universidade de Coimbra
- 9- Torre de Almedina e Arco Pequeno de Almedina
- 10- Ateneu de Coimbra

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
1.2.A, 1.2.C, 2.2.A, 5.5.A e 6.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS  
n.a.

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

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO

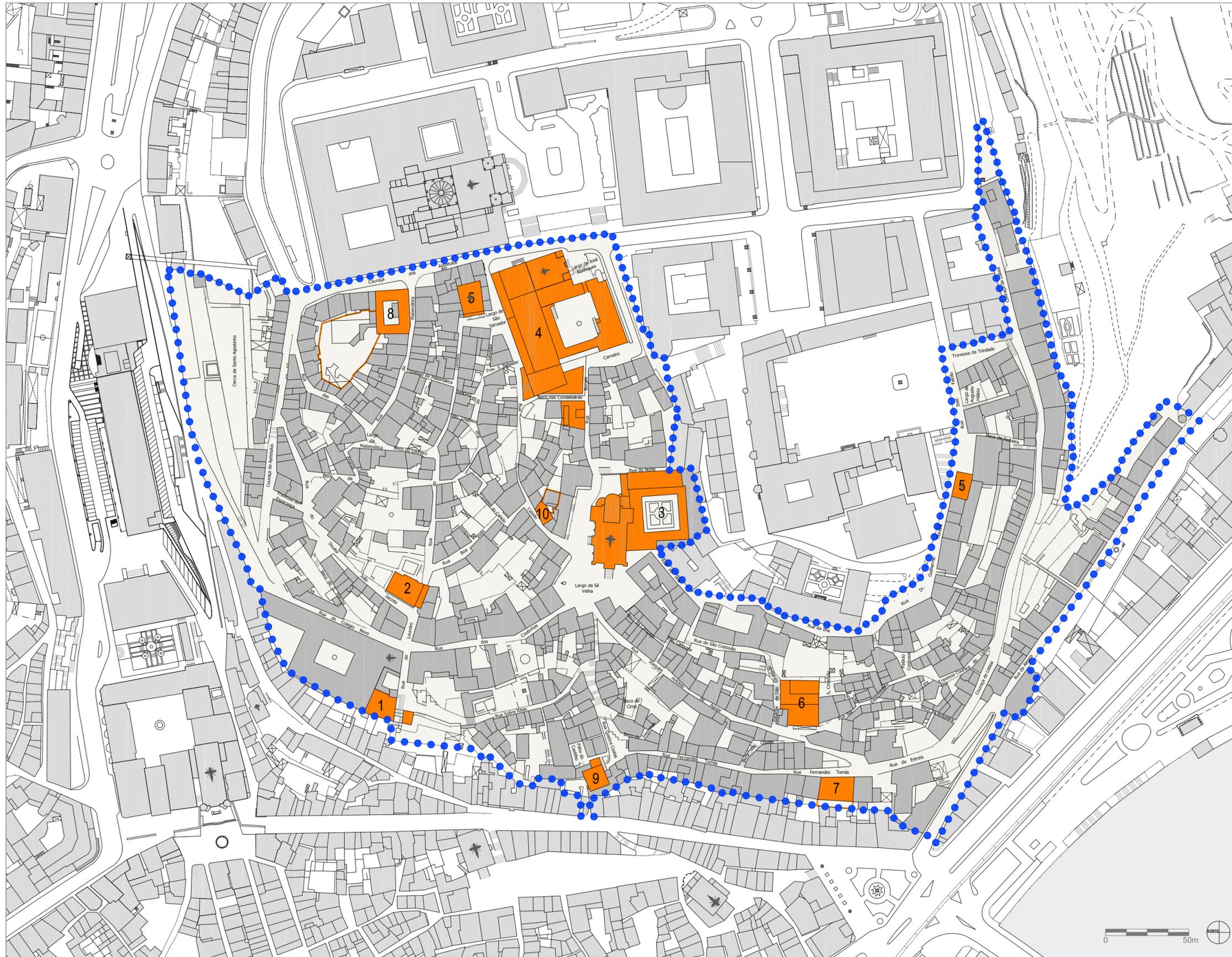


PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

CMC, entidades públicas e privadas proprietárias ou gestoras dos equipamentos a envolver

LEGENDA

Edifícios a considerar



## Ação 5.5.A

## Apoio à candidatura da Universidade de Coimbra a Património da Humanidade e à implementação do Plano de Gestão

## DESCRIÇÃO

A concretização da Operação de Reabilitação Urbana deverá constituir um contributo para uma decisão positiva acerca da candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, na medida em que concorre, em termos globais, para a valorização urbana e patrimonial deste território, e permitirá, igualmente, a implementação, de forma gradual e articulada, do conjunto de medidas estabelecidas no Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afectada à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Protecção.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES

1.2.A, 1.2.C, 1.3.A, 1.3.B, 1.3.C, 2.2.A, 2.4.A, 2.4.B, 2.4.C, 2.4.E, 3.2.A, 3.3.A, 3.3.B, 4.4.A, 4.5.B, 4.5.D, 4.5.E, 5.1.A, 6.2.A e 6.5.A

INDICADORES  
FÍSICOS

n.a.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)

n.a.

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃOPARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER

Associação RUAS [Recrutar a Universidade, Alta e Sofia] - Universidade de Coimbra, CMC, "Coimbra Viva" SRU e Direção Regional de Cultura do Centro

**Ação 6.2.A**  
**Hotéis da Alta**

DESCRIÇÃO

Valorização do património da Alta de Coimbra através da instalação de unidades hoteleiras em edifícios notáveis desta área. Tirando partido da qualidade dos edifícios e da sua posição estratégica neste território, propõe-se a instalação de duas unidades hoteleiras nos edifícios atualmente ocupados pela Faculdade de Psicologia e das Ciências da Educação (FPCE) e pelo Governo Civil (GC), na perspectiva da futura desativação dos usos atuais:

- 1- O edifício atualmente ocupado pela FPCE, pelas suas características, dimensão e localização, afirma-se como um espaço privilegiado para um hotel de referência de "standard" elevado;
- 2- O edifício atualmente ocupado pelos serviços do Governo Civil, pelas suas características e localização, poderá configurar-se como um pequeno hotel de charme de referência na Alta.

ARTICULAÇÃO  
COM OUTRAS AÇÕES  
1.2.C, 5.5.A e 6.5.A

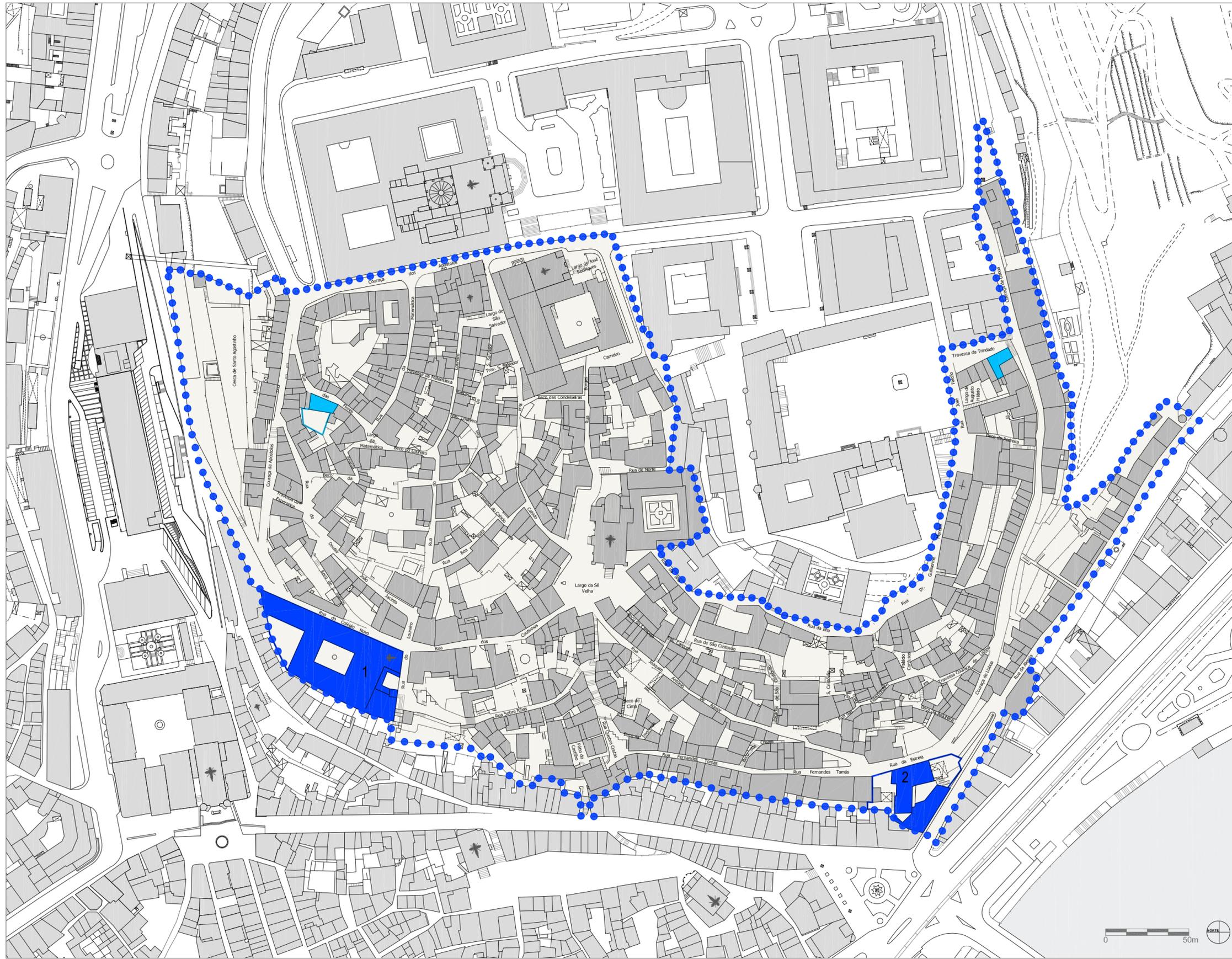
INDICADORES  
FÍSICOS  
FPCE: ABC 8.025m<sup>2</sup> e 740m<sup>2</sup> de área descoberta  
GC: ABC 2.502m<sup>2</sup> e 748m<sup>2</sup> de área descoberta

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO  
(C/ IVA)  
FPCE: € 8.099.000; GC: € 2.576.800

PRAZO DE EXECUÇÃO/  
IMPLEMENTAÇÃO  
Ano 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

PARCEIROS/  
ENTIDADES A ENVOLVER  
CMC, Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, Universidade de Coimbra, Estado e Privados

LEGENDA  
Unidades hoteleiras existentes  
Unidades hoteleiras propostas



## Ação 6.5.A Conhecer a Alta

### DESCRIÇÃO

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

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

### ARTICULAÇÃO COM OUTRAS AÇÕES

2.2.A, 5.1.A, 5.5.A e 6.2.A

### INDICADORES FÍSICOS

n.a.

### ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (C/ IVA)

€ 150.000

### PRAZO DE EXECUÇÃO/ IMPLEMENTAÇÃO



### PARCEIROS/ ENTIDADES A ENVOLVER

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

## 7. Operacionalização da estratégia

### 7.1. Síntese das estimativas de investimento

Neste capítulo apresenta-se a estimativa preliminar dos investimentos associados às ações propostas no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra bem como das ações complementares, com um valor global de investimento de 50.257 milhares de euros, que permitirão uma requalificação deste território de uma forma integrada e integradora, e que se consubstanciam na valorização ambiental e na dinamização económica, social e cultural da Alta de Coimbra.

Numa estimativa preliminar, o investimento a promover nas ações de reabilitação propostas na presente Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra ascende a 30.847 milhares de euros, com IVA incluído, distribuídos da seguinte forma:

Quadro 12 | Estimativa de investimentos para as ações de reabilitação

1.2.A	Reabilitação do parque edificado	19.644
1.2.C	Novas âncoras funcionais em edifícios notáveis	4.882
1.3.A	Estudantes na Alta	2.239
1.3.B	Residências temporárias/ <i>city users</i>	2.533
1.3.C	Residências assistidas	1.549
Total		30.847

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2011.

O valor das ações complementares propostas ascende, por seu turno, a 19.410 ou 18.180 milhares de euros, com IVA incluído, sendo a diferença de valores explicada pelas opções existentes para a ação 2.4.E. – Da Baixa à Alta pelo Botânico. A distribuição dos valores estimados de investimento é a seguinte:

Quadro 13 | Estimativa de investimentos para as ações complementares

2.2.A	Valorização do percurso Universidade   Arco da Almedina	370
2.4.A	Valorização das escadarias	134
2.4.D	Parque de estacionamento da Alegria	2.700
2.4.E	Da Baixa à Alta pelo Botânico – opção teleférico ou funicular	3.375
2.4.E	Da Baixa à Alta pelo Botânico – opção percurso pedonal e escadas rolantes	2.145
3.2.A	Jardim da Cerca de Santo Agostinho	534
3.3.A	Sistema de vistas	100
3.3.B	Rede de miradouros	100
4.4.A	Largo da Sé Velha   Valorização do espaço público	310
4.5.C	Wi-Fi para todos	15
4.5.D	Rua para todos	756
4.5.E	Largos e praças da Alta	190
5.2.A	Hotéis na Alta	10.676
6.5.A	Conhecer a Alta	150
	Total com opção teleférico ou funicular	19.410
	Total com opção percurso pedonal e escadas rolantes	18.180

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2011.

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

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

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

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

## 7.2. Planeamento operacional e financeiro

A Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra congrega múltiplas intervenções, decorrentes das ações específicas da Área de Reabilitação Urbana, a que se juntam as ações complementares propostas. Para se conseguir a necessária articulação entre elas, procurando compatibilizar algumas intervenções que, necessariamente, deverão ser encadeadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da Operação de Reabilitação Urbana, é proposta a seguinte sequenciação para as ações:

Quadro 14 | Planeamento operacional



Fonte: Parque EXPO, 2011.

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

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

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

Os investimentos totais estimados para o conjunto de ações específicas de reabilitação urbana e de ações complementares propostas é de 50.257 milhares de euros (considerando a opção funicular ou teleférico na ação 2.4.E. – Da Baixa à Alta pelo Botânico). Estimou-se a seguinte repartição trienal:

Triénio 1 – 15.258 milhares de euros (30,3% do investimento total);

Triénio 2 – 22.210 milhares de euros (44,2% do investimento total);

Triénio 3 – 12.790 milhares de euros (25,5% do investimento total).

Considerando separadamente as ações específicas da Estratégia de Reabilitação Urbana da Alta de Coimbra, a repartição trienal estimada é a seguinte:

Triénio 1 – 13.143 milhares de euros (42,6% do investimento total);

Triénio 2 – 10.410 milhares de euros (33,8% do investimento total);

Triénio 3 – 7.294 milhares de euros (23,6% do investimento total).

Quadro 15 | Planeamento financeiro ARU por triénio

ARU SIMPLES	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2.A. Reabilitação do parque edificado	2.183	2.183	2.183	2.183	2.183	2.183	2.183	2.183	2.183
1.2.C. Novas âncoras funcionais em edifícios notáveis	814	814	814	814	814	814			
1.3.A. Estudantes na Alta	249	249	249	249	249	249	249	249	249
1.3.B. Residências temporárias/city users	844	844	844						
1.3.C. Residências assistidas		200	675	675					
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	13.143			10.410			7.294		

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2011.

No que concerne às ações complementares propostas, foi considerada a seguinte estimativa de repartição trienal (considerando a opção funicular ou teleférico na ação 2.4.E. – Da Baixa à Alta pelo Botânico):

Triénio 1 – 2.115 milhares de euros (10,0% do investimento total);

Triénio 2 – 11.800 milhares de euros (60,7% do investimento total);

Triénio 3 – 5.496 milhares de euros (28,3% do investimento total).

Quadro 16 | Planeamento Financeiro Complementares por triénio

AÇÕES COMPLEMENTARES - opção teleférico ou funicular na ação 2.4.E.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.2.A. Valorização do percurso Universidade   Arco da Almedina	123	123	123						
2.4.A. Valorização das escadarias	45	45	45						
2.4.D. Parque de estacionamento da Alegria				200	1.250	1.250			
2.4.E. Da Baixa à Alta pelo Botânico			338	338	675	1.013	1.013		
3.2.A. Jardim da Cerca de Santo Agostinho			100	218	217				
3.3.A. Regulamento do sistema de vistas	50	50							
3.3.B. Rede de Miradouros	17	17	17	17	17	17			
4.4.A. Largo da Sé Velha   Valorização do espaço público	60	125	125						
4.5.C. Wi-Fi para todos	8	7							
4.5.D. Rua para todos	126	126	126	126	126	126			
4.5.E. Largos e praças da Alta	32	32	32	32	32	32			
6.2.A. Hotéis na Alta			135	135	1.500	4.452	4.453		
6.5.A. Conhecer a Alta	40	40	10	10	10	10	10	10	10
INVESTIMENTO POR TRIÉNIO	2.115			11.800			5.496		

Valores em milhares de euros, com IVA incluído

Fonte: Parque EXPO, 2011.

## 8. Medidas específicas de gestão urbanística

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

A Operação de Reabilitação Urbana permitirá, igualmente, a implementação, de forma gradual e articulada, do conjunto de medidas estabelecidas no “Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção”, aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 9 de janeiro de 2012 e pela Assembleia Municipal em 17 de janeiro de 2012, aqui entendido como uma medida específica de gestão urbanística de apoio à implementação da Operação de Reabilitação Urbana e, por esse motivo, integrado e reproduzido na Estratégia de Reabilitação Urbana para a Alta da cidade de Coimbra.

### Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção

#### Preâmbulo

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

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

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

### Leis Habilitantes

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

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação);
- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio (conceitos técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo a utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Lei de Bases do Património Cultural);
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana);
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto (acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada);
- Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de Novembro (altera o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho);
- Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho (requisitos mínimos para os estabelecimentos de Alojamento Local).

## Capítulo I

### Fins e âmbito de aplicação

#### Artigo 1º

##### Fins

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

- a) Valorização da área no sentido da preservação e melhoria da sua qualidade ambiental, da promoção do desenvolvimento sustentável e do reforço da sua coesão e do seu sentido urbano;
- b) Manutenção e reforço da função residencial, enquanto motor de vivificação do centro da Cidade;
- c) Melhoria das condições de habitabilidade, designadamente através da definição de níveis mínimos de salubridade;
- d) Salvaguarda e reabilitação dos conjuntos urbanos, edifícios e espaços relevantes existentes, melhorando e ampliando os seus diversos equipamentos de apoio;
- e) Manutenção das características morfológicas urbanas, bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;
- f) Reabilitação dos vários espaços existentes, designadamente através da remodelação e da execução das infraestruturas e incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar;
- g) Promoção da integração da área no desenvolvimento da Cidade, assegurando a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes;
- h) Definição das condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos de intervenções urbanísticas, corrigindo dissonâncias e anomalias arquitetónicas e reservando as demolições para casos extremos de comprovada impossibilidade de manutenção do edificado existente;
- i) Apoio e incentivo ao desenvolvimento integrado, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais.

## Artigo 2º

### Âmbito

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

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

- a) Zona 1 – compreende a Alta Universitária e a Rua da Sofia.

Constituída por um complexo de edifícios monumentais, ligados à produção e transmissão de conhecimento, engloba uma área urbana nobre e bem delimitada da Cidade de Coimbra e a quinzentista Rua da Sofia. Cada um dos edifícios que a integra é representativo do período histórico artístico que determinou a sua construção, pelo

que a requalificação desta área passa pela preservação das suas características individuais e pela reafirmação do valor deste conjunto.

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

- b) Zona 2 – compreende a sobreposição da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra com a Área de Intervenção prevista para o Plano de Pormenor da Encosta Poente da Alta de Coimbra e a restante Baixa da Cidade.

Corresponde à Cidade histórica, englobando as construções intramuros e o arrabalde, caracterizando-se por um contínuo urbano de testemunho medieval, composto maioritariamente por construções correntes. Inclui as primeiras unidades urbanas identitárias na formação da urbe, pelo que a salvaguarda desta zona central da Cidade deverá preservar as tipologias tradicionais, mantendo o equilíbrio entre as funções residencial, comercial e institucional.

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

- c) Zona 3 – compreende a Avenida Sá da Bandeira, o Jardim da Sereia, o Bairro de Santa Cruz, a Penitenciária, o Bairro Sousa Pinto, o Quartel e o Hospital Militar, o Seminário, o Jardim Botânico e a frente nascente da Avenida Emídio Navarro.

Corresponde ao modelo urbanístico do século XIX, seguindo as novas orientações higienistas e funcionais das cidades, sobre os terrenos das extintas ordens religiosas, e abarcando os espaços verdes envolventes do século XVIII. Mantém, apesar de intervenções transformadoras mais recentes, uma unidade formal que importa reafirmar.

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

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

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

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

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

### Artigo 3º

#### Composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes cartogramas:

- a) Carta anexa n.º 1 – planta da área afeta ao Regulamento;
- b) Carta anexa n.º 2 – planta das zonas sujeitas a regras específicas;
- c) Carta anexa n.º 3 – planta de identificação das Áreas de Reabilitação Urbana;
- d) Carta anexa n.º 4 – planta de identificação dos edifícios dos antigos colégios e dos edifícios universitários designados por E01 a E33.

### Capítulo II

#### Regime e tipos de intervenção

### Artigo 4º

#### Definições e Tipos de Intervenções

- a) 1 – O presente Regulamento está subordinado às definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, articulado com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra (RMUE).
- b) 2 – Para além das definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, as intervenções a executar sobre os imóveis sitos na zona abrangida, para efeitos da sua aplicação e correta leitura, devem-se enquadrar nos seguintes tipos:
- c) «Adaptação»: as ações que têm como objetivo a alteração do uso decorrente da alteração do propósito social, cultural ou económico da edificação;
- d) «Agrupamento de edifícios»: a junção de edifícios contíguos autónomos, por abertura de vãos de dimensão controlada, não implicando a demolição de elementos arquitetónicos relevantes e mantendo as paredes confinantes;
- e) «Consolidação»: as ações que têm por objetivo o restabelecimento ou o reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitetónicos, estruturais ou não, com preferência para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original/tradicional;

- f) «Correção de dissonância ou anomalia arquitetónica»: as ações que têm por objetivo a eliminação de edificações ou partes de edificações que se demarcam do ambiente em que estão inseridas pelo seu volume, cor, textura, estilo ou qualquer outro atributo particular que as descaracterize ou que contenham em si mesmas elementos descaracterizadores da sua tipologia;
- g) «Desconstrução»: o desmonte criterioso, preferencialmente manual, parcial ou total, de um imóvel pela ordem inversa da sua construção, preservando os elementos construtivos e estruturais remanescentes, aproveitando ao máximo os componentes e os materiais reutilizáveis, perspetivando a reciclagem dos excedentes não reutilizáveis, separando e confinando os resíduos potencialmente perigosos;
- h) «Manutenção e limpeza»: as ações com carácter preventivo que permitem prolongar a vida do edifício, visando o seu correto funcionamento;
- i) «Preservação»: as ações que têm como objetivo retardar o processo de degradação de um edifício e prolongar a sua existência, sem modificar os elementos existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional e mantendo os vestígios de envelhecimento e os elementos fragmentários de uma edificação;
- j) «Reabilitação»: as ações que têm por objetivo a adequação e o melhoramento das condições funcionais de um edifício, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo os princípios estruturantes dessa organização, os elementos estruturais do edifício e a imagem global exterior;
- k) «Reedificação»: a construção de um edifício ou de partes de um edifício em substituição de um outro desaparecido ou de partes desaparecidas, podendo também significar a reedificação de um edifício destruído por causas naturais ou infligidas, dissociada a forma original histórica do património desaparecido;
- l) «Reinterpretação»: a reformulação de elementos existentes ou desaparecidos com base numa (re)construção de algumas características originais/tradicionais, identificáveis, selecionadas (dimensões, geometrias regantes, materiais, volumetria, proporções, métrica), distinguindo-se destas outras características que permitam identificar a contemporaneidade da intervenção;
- m) «Reparação»: as ações geralmente necessárias devido a uma manutenção deficiente ou inexistente e que têm por objetivo a superação de danos técnicos, implicando uma substituição parcial da edificação ou de um elemento arquitetónico sem alteração da natureza dos materiais;
- n) «Restauro e preenchimento de lacunas»: as ações que têm por objetivo a restituição, integral ou parcial, da situação original ou de um estado posterior à construção de um edifício, deteriorado pela ação do tempo ou alterado em épocas sucessivas, visando o restabelecimento da unidade e da coerência da edificação, do ponto de vista de sua conceção e legibilidade originais, e a acentuação dos valores estéticos e históricos de uma edificação;
- o) «Translocação»: a desmontagem, a remoção e a remontagem de um edifício ou de elementos arquitetónicos noutra local ou posição, com a recolocação idêntica dos seus componentes.

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

- a) «Adaptação»: está incluída na definição de «Obras de alteração»;
- b) «Agrupamento de edifícios»: está incluída na definição de «Obras de ampliação»;
- c) «Consolidação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- d) «Correção de dissonância ou anomalia arquitetónica»: está incluída na definição de «Obras de demolição»;
- e) «Desconstrução»: está incluída na definição de «Obras de demolição»;
- f) «Manutenção e limpeza»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- g) «Preservação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- h) «Reabilitação»: está incluída na definição de «Obras de alteração»;
- i) «Reedificação»: está incluída nas definições de «Obras de construção» e de «Obras de reconstrução com preservação das fachadas»;
- j) «Reinterpretação»: está incluída na definição de «Obras de reconstrução»;
- k) «Reparação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- l) «Restauro e preenchimento de lacunas»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- m) «Translocação»: está incluída na definição de «Obras de alteração».

4 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são ainda consideradas as seguintes definições:

- a) «Águas furtadas»: modo tradicional de aproveitamento da área de sótão através do levantamento de uma parte das águas principais do telhado;
- b) «Edifício classificado»: edifício com o grau de proteção definido na Lei que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural;
- c) «Equipamento urbano»: conjunto de elementos instalados no espaço público com função específica de assegurar a gestão das estruturas e sistemas urbanos (nomeadamente: sinalização viária, semaforica, vertical, horizontal e informativa, direcional e de pré-aviso, candeeiros de iluminação pública, armários técnicos, guardas metálicas e pilaretes);
- d) «Mobiliário urbano»: todas as peças instaladas ou apoiadas no espaço público ou de utilização pública que permitem um uso, prestam um serviço ou apoiam uma atividade (nomeadamente: quiosques, esplanadas, cabines telefónicas, floreiras, bancos, papeleiras e abrigos de transportes públicos);

- e) «Piso recuado utilizável»: corpo habitável, resultante da ampliação vertical do edifício, construído na sua parte superior, recuado relativamente aos planos das fachadas, sem alteração do remate superior destas;
- f) «Ruína»: edifício que apresenta um esgotamento generalizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.

### Capítulo III

#### Regras de intervenção

#### Artigo 5º

##### Regras gerais

Sem prejuízo das regras gerais estabelecidas no RMUE, a realização de quaisquer intervenções nas áreas abrangidas pelo presente Regulamento fica sujeita às seguintes regras gerais:

- a) Todas as intervenções devem ter como objetivo geral a valorização dos conjuntos urbanos e dos edifícios, através das ações que promovam a sua salvaguarda;
- b) As características arquitetónicas e históricas dos conjuntos urbanos e dos edifícios existentes devem ser preservadas (nomeadamente: a implantação e os alinhamentos, os logradouros, a estrutura interior – incluindo paredes-mestras e caixas de escadas, a altura, o volume e a configuração da sua cobertura – incluindo águas furtadas e pisos recuados, pela sua tipologia geral e pelos elementos arquitetónicos que em particular os qualificam);
- c) As intervenções visam a proteção e/ou a requalificação das características arquitetónicas e históricas dos edifícios e a sua integração na envolvente, assegurando a sua permanência futura;
- d) Na ausência de instrumentos de planeamento referidos no n.º 5 do artigo 2º, qualquer intervenção deve assegurar que os imóveis conservem as características definidas na alínea b), pelo que nenhum tipo de intervenção física poderá ser efetuado se dela resultar alteração significativa das referidas características;
- e) Sempre que da aplicação da legislação específica ou dos regulamentos gerais de edificabilidade, nomeadamente ao nível da segurança, do ruído, do ambiente e das acessibilidades, resultar a perda das características definidas na alínea b), admite-se o seu não cumprimento, devidamente justificado, embora deva ser promovida a melhoria do desempenho do edifício, através de medidas compensatórias, e não possa ser agravada, com a intervenção, a desconformidade com normas legais e regulamentares;

- f) A execução de trabalhos de manutenção, conservação e preservação deve ser constante e sistemática, de modo a impedir a necessidade de intervenções mais profundas, devendo visar uma estratégia integrada de salvaguarda do edificado;
- g) Deve-se sempre optar pela consolidação, reparação, restauro e preenchimento de lacunas dos sistemas construtivos, elementos estruturais e arquitetónicos (tais como paredes estruturais, caixa de escadas, estrutura dos pavimentos e coberturas);
- h) Para uma conveniente reabilitação, os elementos originais/tradicionais dos edifícios deverão ser repostos, nas suas características, dimensões e configurações primitivas, salvo se, através de estudo histórico-artístico, for devidamente justificada a preservação de elementos posteriores;
- i) Em todas as intervenções de reabilitação devem ser utilizados os materiais, as técnicas e os sistemas construtivos tradicionais, reportados às características do projeto original ou do conjunto envolvente, admitindo-se outros que sejam compatíveis com os mesmos;
- j) As alterações de uso permitidas devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar rutura com as tipologias arquitetónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condicionantes existentes;
- k) A subdivisão de um edifício em maior número de unidades funcionais só é permitida se preservar as características morfológicas e arquitetónicas do imóvel;
- l) Admite-se a ação de agrupamento de edifícios quando as áreas dos edifícios não possibilitam as condições de habitabilidade para o uso pretendido;
- m) A ampliação de edifícios não deve pôr em causa a existência do logradouro como elemento constituinte do edificado, devendo este ser mantido e valorizado;
- n) Os edifícios que pela sua volumetria, forma, materiais e cores estejam em conflito estético e arquitetónico com os seus confinantes devem ser intervencionados de forma a serem reintegrados no ambiente envolvente, promovendo-se a desconstrução e a correção dos elementos dissonantes ou perturbadores da leitura do conjunto, de acordo com a definição da alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do presente Regulamento;
- o) A demolição dos edifícios que se apresentem em estado de ruína deve ser efetuada apenas nos casos extremos e irreversíveis, depois de comprovada a sua manifesta impossibilidade técnica de manutenção, definidos quais os elementos arquitetónicos reutilizáveis nas obras de reconstrução e assegurada a sua translocação;
- p) A demolição não autorizada de edifícios, no todo ou em parte, obrigará à reedificação com as características pré-existentes do imóvel, condicionada ao disposto nas alíneas h) e i) e não podendo daí resultar ganhos de área útil;
- q) A demolição/desconstrução de edifícios por razões de reconversão urbanística de área específica, nomeadamente para melhoria das condições de acessibilidade pública aos conjuntos edificados, só poderá

ser efetuada após aprovação do projeto de reorganização da área a intervencionar e de plano de contenção e só será possível se revestir indiscutível interesse coletivo ou estiver expressamente prevista em instrumento de planeamento em vigor;

- r) As novas construções e as ações resultantes da reinterpretação devem respeitar a integração no conjunto, quer quanto à forma quer quanto aos materiais, procurando harmonizar-se com a arquitetura envolvente e contribuindo para realçar e valorizar os imóveis envolventes ou o conjunto onde se inserem;
- s) Deve ser garantida, sempre que possível, uma área de coberto vegetal, de maneira a impedir a total impermeabilização do solo;
- t) As espécies arbóreas ou arbustivas devem ser preservadas, admitindo-se o seu derrube unicamente nos casos de melhoria das condições de habitabilidade mínimas, de dissonância paisagística, em situações onde as suas características infestantes ponham em causa o valor patrimonial do conjunto, ou ainda, nos casos em que as suas características físicas provoquem danos construtivos nos edifícios, sendo as mesmas substituídas por outras na sua proximidade, sempre que possível.

## Artigo 6º

### Regras especiais

Sem prejuízo do disposto no artigo 5º e enquanto não existirem os instrumentos de planeamento definidos no n.º 5 do artigo 2º, a realização de quaisquer intervenções nas zonas abrangidas por este Regulamento fica sujeita às seguintes regras:

#### 1 – Utilização dos edifícios:

- a) Dada a tendência para uma indesejável regressão da função residencial, é proibida a alteração de uso habitacional para outros fins;
- b) Excetua-se do disposto da alínea anterior:
  - b.1) os edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E07, E22, E23, E25 e E27, bem como os edifícios a destinar a estabelecimento hoteleiro, a alojamento local ou a residência de estudantes;
  - b.2) os edifícios que permitam alojar equipamentos de utilização coletiva, instituições de utilidade pública e associações com fins sociais, culturais e desportivos, desde que contribuam para a qualificação e para a dinâmica local;
  - b.3) os edifícios que não reúnam, nem possam vir a reunir, depois de obras efetuadas, as condições mínimas de habitabilidade e se não for possível recorrer a ações de agrupamento de prédios;

- b.4) os pisos térreos e as sobrelojas entre dois pisos térreos, quando – pelas suas características de implantação em encosta – os edifícios contenham fachadas opostas, em ruas comerciais totalmente pedonais e outras ruas comerciais que os instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º venham a definir, garantindo sempre que os pisos superiores mantêm a função residencial e possuem entrada independente dos espaços comerciais, sendo proibido ocasionar rutura nos elementos arquitetónicos;
- b.5) os edifícios, frações ou unidades suscetíveis de utilização independente, em ruas comerciais totalmente pedonais e outras ruas comerciais que os instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º venham a definir, que à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Coimbra, estejam a ser comprovadamente ocupados com outras funções;
- c) É proibida a alteração de uso de garagem para outros fins, salvo em áreas exclusivamente pedonais e outras que venham a ser classificadas pelos instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º e aquelas que não reúnam condições de acesso a veículos automóveis;
- d) É proibida a alteração de estabelecimentos de comércio e de restauração ou bebidas para fins distintos de qualquer um destes nas áreas exclusivamente pedonais e outras que venham a ser definidas pelos instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º, ao nível do rés-do-chão.

## 2 – Subdivisão do edifício:

A subdivisão de um edifício em maior número de fogos ou de outras unidades deve preferencialmente manter a estrutura interior, incluindo paredes-mestras, a caixa de escadas e o pé direito dos pisos existentes.

## 3 – Volumetria, logradouros e caves:

- a) O volume total dos edifícios e os logradouros devem ser mantidos;
- b) Excetua-se do disposto da alínea anterior os edifícios classificados ou em processo de classificação, os edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E02, E04, E06, E16, E17, E19, E23, E24, E25, E30, E31 e E32, desde que contribuam para a valorização do volume pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- c) Caso seja necessário para dotar o edifício de condições mínimas de habitabilidade, independentemente da utilização que nele se verificar a cada momento, pode a área do logradouro diminuir e/ou o volume do edificado aumentar, desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que ele se insere, considerando o máximo de 10 metros quadrados de área útil, subdividindo-se em 6,5 metros quadrados para a cozinha e 3,5 metros quadrados para a instalação sanitária;
- d) Os anexos existentes nos logradouros, nos pátios interiores e nos saguões ocupados devem ser eliminados, libertando esses espaços para áreas sem qualquer tipo de edificação;

- e) O aumento da percentagem de impermeabilização do solo e a diminuição do coberto vegetal só podem ocorrer para garantir as condições mínimas de habitabilidade ou de segurança e/ou estacionamento coberto, desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que ele se insere;
- f) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios referidos na alínea b);
- g) As intervenções devem ser condicionadas à desconstrução parcial, com a diminuição do volume edificado e/ou aumento do espaço do logradouro, se tal se mostrar necessário para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade, ou se o edifício existente – pelo seu volume ou pelas suas dissonâncias – prejudicar o conjunto ou impedir a perspetiva da contemplação dos bens imóveis classificados como património cultural;
- h) As cérceas das novas construções e das ações resultantes da reinterpretação devem relacionar-se e compatibilizar-se cumulativamente com as cérceas dos edifícios imediatamente contíguos e com a cércea média no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas;
- i) Apenas são admitidas caves em novas construções e desde que as mesmas não ponham em causa a estabilidade dos edifícios contíguos ou do conjunto onde se inserem.

#### 4 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

- a) Nas paredes exteriores características do conjunto onde se inserem, devem ser respeitados e mantidos todos os elementos que as constituem, tais como cantarias, cornijas, cunhais, frisos, molduras, óculos, pilastras, vãos, varandas ou quaisquer outros elementos existentes;
- b) O restauro de todos os elementos das paredes exteriores, cujos materiais originais se tenham perdido, deve ser executado em desenho, materiais, proporções, textura e cores que produzam um acabamento semelhante ao pré-existente;
- c) As cores das superfícies arquitetónicas, englobando os rebocos e outros elementos cromáticos, devem ser as tradicionalmente utilizadas, com suporte em estudo técnico-histórico;
- d) É proibida a aplicação de tintas texturadas, areadas, esponjadas ou brilhantes nos rebocos dos edifícios;
- e) Todos os elementos de pedra que tenham sido destruídos devem ser substituídos por outros semelhantes em dimensões, textura, cor e tipo, sendo proibida a placagem ou forra;
- f) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os casos em que os elementos de pedra tenham sido parcialmente destruídos, admitindo-se o preenchimento das lacunas com pó de pedra ou argamassa compatíveis na sua composição, textura e cor;
- g) Os elementos pétreos utilizados em fachadas devem ser calcários, não podendo ser polidos, ter acabamento brilhante ou ser pintados, mas podendo ser caiados;

- h) Não devem ser afixados quaisquer objetos nos elementos pétreos das fachadas;
- i) A substituição de rebocos em paredes exteriores deve ser feita em material compatível com o suporte, privilegiando os materiais à base de cal, de forma a recuperar a aparência original/tradicional e a adaptar-se aos sistemas e às técnicas construtivas do edifício;
- j) A execução de rebocos em paredes exteriores de edifícios a construir deve ser feita em material compatível com o suporte e o seu acabamento deve integrar-se no conjunto onde se insere;
- k) Os azulejos antigos que revestem as paredes exteriores dos edifícios ou muros devem ser mantidos e restaurados;
- l) Nas edificações utilizadas ou a utilizar como estabelecimentos terciários, quaisquer obras a realizar, nomeadamente ao nível do rés-do-chão, devem respeitar o carácter e a expressão arquitetónica existentes no exterior;
- m) São proibidas quaisquer estruturas de ensombramento provisórias ou fixas, exceto os elementos de publicidade previstos no n.º 8 do presente artigo.

5 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) Nos vãos exteriores característicos do conjunto onde se inserem devem ser respeitadas e mantidas as garnições em madeira, a cantaria de calcário e os fingidos de argamassa;
- b) Para preenchimento de lacunas e reposição de volumes de peças de cantaria de calcário poderão ser utilizados materiais idênticos aos existentes, bem como argamassas de restauro ou outras argamassas compatíveis com elementos pétreos;
- c) As padieiras, as ombreiras, os parapeitos e as soleiras devem ser em cantaria de calcário ou madeira, com textura, cor e tipo semelhante ao existente, não sendo permitido outro tipo de material pétreo, mosaicos, tijoleiras ou perfilados de cimento;
- d) É proibida a utilização de madeira envernizada em padieiras, ombreiras, parapeitos e em qualquer tipo de caixilharia;
- e) As caixilharias devem utilizar formas, tipos de abertura, materiais e desenhos que não sejam causa de dissonância no conjunto do edifício;
- f) É proibida a utilização de perfis que procurem imitar ou reproduzir o desenho de caixilharia em madeira;
- g) É proibida a ausência de aros ou aduelas nas caixilharias, sendo obrigatória a sua leitura exterior;
- h) É proibida a aplicação nos vãos de vidros espelhados, rugosos ou martelados, bem como de todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam prejudicar manifestamente a harmonia do imóvel ou da zona envolvente;

- i) Para correção térmica e acústica deve-se optar, preferencialmente, pela caixilharia dupla colocada pelo interior, podendo esta ser associada à portada;
- j) É permitida excepcionalmente a utilização de vidro duplo nos casos em que seja possível proceder à correção térmica e acústica sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional;
- k) É proibida a inclusão de estores de caixa exterior de qualquer tipo ou material nos vãos e a utilização de gradeamentos exteriores;
- l) As varandas não devem ser encerradas, nem mesmo com envidraçados;
- m) As guardas de madeira e ferro forjado ou fundido das sacadas e varandas antigas devem ser preservadas, restauradas e pintadas nas cores originais/tradicionais;
- n) As cores das caixilharias, englobando outros elementos, devem ser as tradicionalmente utilizadas, com suporte em estudo técnico-histórico;
- o) Os números de polícia devem estar colocados sobre a padieira a eixo do vão, podendo ser em chapa esmaltada, pintados em molde diretamente na parede, esculpidos nos elementos pétreos ou colocados de modo avulso, desde que em ferro forjado, latão ou inox escovado, não podendo o conjunto, em qualquer caso, exceder 0,13 metros de altura e 0,18 metros de largura.

#### 6 – Coberturas:

- a) A configuração, a estrutura e o tipo dos telhados devem ser mantidos, bem como as pendentes e as orientações dos planos;
- b) As claraboias, as trapeiras, as cúpulas, os pináculos ou quaisquer outros elementos existentes devem ser recuperados e mantidos na sua forma original/tradicional;
- c) Nos casos de novas construções as coberturas devem respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria das coberturas da zona, em particular dos edifícios confinantes, admitindo-se coberto vegetal em coberturas planas;
- d) A construção de águas furtadas só é permitida desde que não advenham inconvenientes para o equilíbrio estético do imóvel;
- e) Todos os telhados devem ser revestidos com telha cerâmica de barro vermelho;
- f) Nos casos em que o material da cobertura seja associado a uma tipologia arquitetónica específica, deve ser mantido o revestimento da cobertura;
- g) Devem ser mantidas as platibandas existentes, exceto nas situações de dissonância;

- h) As caleiras e os tubos de queda das águas pluviais, desde que visíveis, devem ter seção circular e ser metálicos (ferro, zinco ou cobre);
- i) Os tubos de queda devem estar embutidos na parede ou protegidos ao nível do piso térreo, numa altura nunca inferior a 3,00 metros do pavimento adjacente, desde que confinante com a via pública;
- j) Os tubos de queda devem ter caixa de receção na ligação com a caleira e no ponto de entrada da parede, devendo a sua descarga ser feita através de infra-estrutura enterrada de recolha de águas pluviais, ou quando esta não exista, em plano horizontal sobre a via pública;
- k) São proibidas estruturas de ensombramento provisórias ou fixas, exceto as de tecido ou elementos vegetais com carácter provisório e sazonal.

#### 7 – Equipamentos técnicos:

- a) Em telhados ou coberturas é proibida, desde que visível, a aplicação de antenas de telecomunicações, aparelhos exteriores de ar condicionado, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios que de alguma forma prejudiquem a estética dos edifícios e o enquadramento do imóvel ou zonas a proteger;
- b) Em telhados ou coberturas é permitida a colocação de painéis solares e/ou fotovoltaicos desde que, cumulativamente, a orientação solar seja adequada, seja preferencialmente utilizada uma única água (aquela que seja orientada para os saguões, logradouros ou anexos), ocupem no máximo 5% da área total da cobertura até um máximo de 3,00 metros quadrados, devendo ainda estar embutidos no telhado e ser complanares;
- c) Em fachadas é proibida a aplicação de antenas de telecomunicações e de aparelhos exteriores de ar condicionado (mesmo que integrados ou dissimulados na parede), painéis solares e fotovoltaicos, postes de electricidade e de telefone, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios que de alguma forma prejudiquem a estética dos edifícios e o enquadramento do imóvel ou das zonas a proteger;
- d) Nas portas, nas janelas e noutros vãos é permitida a colocação dos aparelhos exteriores de ar condicionado, desde que não visíveis e integrados nas bandeiras ou noutros elementos da caixilharia, sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional e mantendo a leitura de plano vertical;
- e) No exterior das fachadas que confinam sobre o espaço público são proibidas chaminés e mangas de ventilação ou de extração de ar;
- f) Desde que as infraestruturas sejam subterrâneas, todos os cabos, condutas ou qualquer outro tipo de redes de distribuição ou interligação devem ser integrados nos edifícios, sendo proibida a sua colocação aposta na fachada exterior;

- g) Os armários e os contadores só podem ser integrados na fachada exterior desde que organizados, preferencialmente em conjunto, com dimensões reduzidas e de forma a não prejudicarem a leitura do edifício, ser ocultos e sem visores visíveis, dotados de porta única com acabamento idêntico ao da fachada.

#### 8 – Publicidade:

- a) Sempre que os elementos publicitários originais/tradicionais nos planos de parede se revelarem uma característica relevante dos estabelecimentos comerciais, deverão ser restaurados, desde que manifestamente se comprove serem valorizadores do edifício e do conjunto onde se insere;
- b) Os suportes publicitários, designadamente cavaletes, faixas, fitas, pendões e outros semelhantes, letras soltas ou símbolos, lonas ou telas, painéis, toldos, palas ou outras estruturas adossadas às fachadas, fixos ou amovíveis, devem ser elementos de valorização da fachada, não a descaracterizando;
- c) Os elementos publicitários devem ser sugestivos, possuir carácter individualizado e não deverão ser fixos ou sobrepostos a elementos arquitetónicos significativos da fachada;
- d) Cada estabelecimento comercial só pode possuir toldos retro-retráteis com ou sem sanefa na frente, em função do número de vãos e um anúncio, em bandeira ou paralelo e apenso à fachada, por cada fachada confinante diretamente com a via pública;
- e) Exceto quando se demonstre que tal seja impossível, os elementos a que se refere a alínea anterior devem ser colocados e fixados abaixo da cota do pavimento do primeiro andar e não devem ser fixos a elementos arquitetónicos significativos da composição da fachada, como sejam as varandas ou cantarias, e em caso algum poderão pôr em causa a circulação de pessoas e de veículos;
- f) Nas grades de varandas e sacadas, nos telhados e nos terraços é proibida a colocação de publicidade ou placas identificativas de qualquer tipo, incluindo as dos profissionais liberais;
- g) Os toldos devem ter o branco como cor base, uma projeção máxima de 1,00 metro quando totalmente estendido (salvo quando se comprove que de dimensão mais generosa não resulta prejuízo para circulação de pessoas e de veículos), não podendo exceder 0,20 metros medidos no plano das fachadas, para além da dimensão dos vãos;
- h) Se a rua tiver menos de 1,80 metros de largura, é proibida a colocação de toldos;
- i) Se a rua tiver mais de 1,80 metros de largura e menos de 3,80 metros, o espaço disponível para toldos deverá ser repartido em dois, deixando sempre livre 0,90 metros de largura para cada lado, em relação ao eixo da rua;
- j) A publicidade em toldos só é permitida na sanefa e quando referente à designação do nome da loja;

- k) Os suportes publicitários devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética, tais como madeira pintada, aço inoxidável escovado, ferro fundido, ferro forjado, cobre, latão, acrílico transparente ou pedra calcária;
- l) São proibidos suportes publicitários construídos em caixa, devendo ser aplicados, sempre que possível, no interior do estabelecimento ou, em alternativa, sob a forma de dísticos ou motivos publicitários recortados e salientes das fachadas;
- m) As dimensões dos suportes publicitários devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões exageradas nem se sobreponem à leitura da composição da fachada do imóvel;
- n) Os suportes publicitários não devem possuir luz própria, podendo ser iluminados por pontos de luz exterior de dimensões reduzidas ou através de retroiluminação, quando salientes das fachadas;
- o) Os elementos de iluminação não deverão ser dinâmicos, intermitentes ou de cor ou intensidade variáveis, exceto se colocados no interior do estabelecimento;
- p) Os dísticos das farmácias, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, podem beneficiar de formas específicas de anúncio, devendo ser, preferencialmente, utilizada a forma de cruz simples na cor verde, podendo possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação ou a inclusão de motivos publicitários;
- q) Os dísticos das caixas bancárias automáticas e dos jogos da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, devem ser colocados em bandeira, podendo possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação ou a inclusão de motivos publicitários;
- r) As placas meramente identificativas dos profissionais liberais, não sendo consideradas como publicidade, devem ser de cor e material adequado ao local onde serão colocadas, devem estar localizadas no piso térreo ao lado da ombreira da porta de entrada, entre o soco, quando existente, e o limite inferior da padieira reta ou o arranque do arco das padieiras curvas, tendo cada placa as dimensões máximas de 0,20 metros de altura e de 0,30 metros de largura. No caso de edifícios com um número elevado de profissionais liberais, as placas identificativas deverão ter dimensões menores, para que o conjunto das placas não exceda o espaço reservado na fachada para a sua colocação.

## Artigo 7º

### Regras específicas para a Zona 1A

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 1A as seguintes regras:

1 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

- a) Nas paredes exteriores os materiais de revestimento e acabamento a utilizar são preferencialmente à base de rebocos, não podendo estes ser rugosos em massa grossa do tipo tirolês ou outros, e/ou de elementos pétreos calcários;
- b) A utilização de superfícies envidraçadas, em edifícios novos ou em ampliações de edifícios existentes, só é admitida enquanto elemento valorizador do pré-existente e do conjunto.

#### 2 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição, as caixilharias devem utilizar desenhos, tipologias e materiais específicos de cada edifício;
- c) Nos edifícios a construir ou em ampliações de edifícios existentes, as caixilharias podem ser em madeira pintada, ferro pintado, cobre ou aço inox escovado, devendo ser elementos valorizadores do pré-existente e do conjunto;
- d) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;
- e) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à tipologia primitiva, e não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- f) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores.

#### 3 – Coberturas:

Nos edifícios onde a tipologia original integra cobertura plana, a mesma deve ser mantida, admitindo-se a sua substituição, desde que devidamente justificada, por materiais compatíveis e mantendo a forma original.

### Artigo 8º

#### Regras específicas para a Zona 1B

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 1B as seguintes regras:

#### 1 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos.

## 2 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatório a utilização de madeira pintada;
- c) Excetua-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- d) Excetua-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão ou o aço inox escovado, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;
- e) Excetua-se igualmente do disposto da alínea b) as caixilharias em eventual encerramento de claustros dos edifícios classificados ou em processo de classificação, dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E22, E23, E24, E25 e E26, podendo ser também em ferro pintado, inox, latão, cobre e sem moldura, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto;
- f) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;
- g) Excetua-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, e não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- h) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;
- i) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatório a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

## 3 – Coberturas:

- a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;
- b) Excetua-se do disposto da alínea anterior as ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E23, E24 e E25, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto;
- c) Excetua-se ainda do disposto da alínea a) as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- d) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;

- e) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;
- f) Excetua-se ainda das duas alíneas anteriores as ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E23, E24 e E25, onde podem ser utilizados outros materiais desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- g) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- h) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

## Artigo 9º

### Regras específicas para a Zona 2A

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 2A as seguintes regras:

#### 1 – Logradouros:

Sempre que exista logradouro e de forma a racionalizar o consumo de água na rega e nas descargas das sanitas, deve ser nele construída infraestrutura de recolha e depósito de águas pluviais que capte a água das coberturas e do próprio logradouro, desde que não ponha em causa a salubridade, não afete negativamente a estrutura do edifício e dos que o rodeiam e não seja incompatível com os valores patrimoniais em presença.

#### 2 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

- a) Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos;
- b) Em ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e do edifício definido na carta anexa n.º 4, designado por E29, admite-se a utilização de cantaria ou de placagem de pedra calcária, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem.

#### 3 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;

- b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada;
- c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- d) Excetuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais, onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão ou o aço inox escovado, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;
- e) Excetuam-se igualmente do disposto da alínea b) as caixilharias em eventual encerramento de claustros dos edifícios classificados ou em processo de classificação e do edifício definido na carta anexa n.º 4, designado por E29, podendo ser também em ferro pintado, inox, latão, cobre e sem moldura, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- f) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;
- g) Excetuam-se do disposto na alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- h) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;
- i) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

#### 4 – Coberturas:

- a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;
- b) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- c) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;
- d) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;
- e) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;

- f) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

## Artigo 10º

### Regras específicas para a Zona 2B

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 2B as seguintes regras:

#### 1 – Logradouros:

Sempre que exista logradouro e de forma a racionalizar o consumo de água na rega e nas descargas das sanitas, deve ser nele construída infraestrutura de recolha e depósito de águas pluviais que capte a água das coberturas e do próprio logradouro, desde que não ponha em causa a salubridade, não afete negativamente a estrutura do edifício e dos que o rodeiam e não seja incompatível com os valores patrimoniais em presença.

#### 2 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos.

#### 3 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo preferencial a utilização de madeira pintada, admitindo-se exceccionalmente alumínio lacado com corte térmico;
- c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- d) Excetuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão, o aço inox escovado ou o alumínio lacado com corte térmico, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;
- e) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;

- f) Excetua-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- g) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;
- h) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

#### 4 – Coberturas:

- a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;
- b) Excetua-se do disposto na alínea anterior as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- c) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;
- d) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;
- e) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- f) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

### Artigo 11º

#### Regras específicas para a Zona 3

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 3 as seguintes regras:

##### 1 – Paredes exteriores e superfícies arquitetónicas:

- a) Nas paredes exteriores não é permitida a utilização, como acabamento, de superfícies vidradas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos;
- b) Nos equipamentos de apoio a instalar no Jardim Botânico e no Jardim da Sereia é admitida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de cantarias ou de placagem de pedra calcária, desde que contribuam para a valorização do conjunto onde se inserem.

## 2 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original /tradicional devem ser mantidas e recuperadas, exceto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição, as caixilharias devem utilizar desenhos, tipologias e materiais tradicionais do edifício;
- c) Excetuam-se do disposto da alínea anterior os pisos térreos comerciais onde podem ser também utilizados ferro pintado, alumínio lacado, cobre, latão ou aço inox escovado, desde que as características arquitetónicas do edifício o justifiquem;
- d) Nos edifícios a construir ou em ampliações de edifícios existentes, as caixilharias podem ser em madeira pintada, ferro pintado, alumínio lacado, podendo ser também utilizados, nos pisos térreos comerciais, cobre, latão ou aço inox escovado, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- e) É proibida a inclusão de portadas exteriores de alumínio ou de PVC;
- f) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo proibida a utilização de alumínio ou de PVC.

## 3 – Coberturas:

- a) São admitidas coberturas planas não acessíveis em estacionamentos cobertos e nos edifícios onde a tipologia original integra este tipo de cobertura, desde que as mesmas não ponham em causa a harmonia do edifício e do conjunto onde se inserem e seja assegurada a segurança contra incêndios;
- b) Nos equipamentos de apoio a instalar no Jardim Botânico e no Jardim da Sereia, são admitidas coberturas planas ou coberturas inclinadas em vidro, desde que contribuam para a valorização do conjunto onde se inserem;
- c) Pode ser alterado o material de revestimento de cobertura, desde que devidamente justificado, para zinco ou cobre, mantendo a forma da cobertura;
- d) Os algerozes e os respetivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- e) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

## Capítulo IV

### *Disposições finais e transitórias*

#### Artigo 12º

##### Norma revogatória

- 1 – São revogadas todas as disposições regulamentares que entrem em contradição com o presente Regulamento.
- 2 – É revogado o Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra, publicado no Diário da República, 2ª série, de 7 de janeiro de 2003, com exceção do seu artigo 22º, alterado no Diário da República, 2ª série, de 25 de janeiro de 2010.

#### Artigo 13º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 30 dias após a sua publicação em Diário da República.

#### Artigo 14º

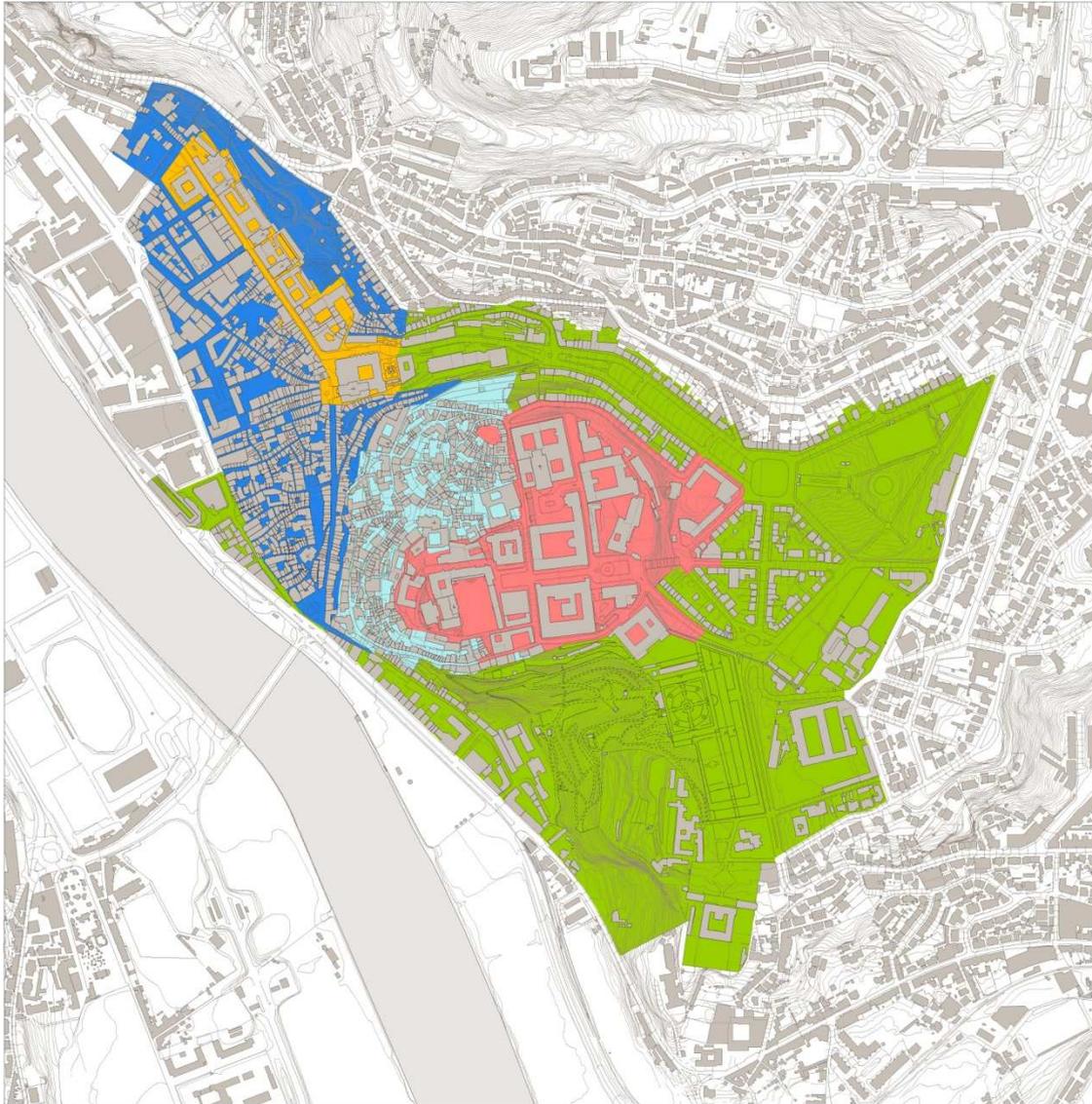
##### Norma transitória

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo de salvaguarda dos atos já praticados.



Carta nº 1 - Planta da Área afecto ao Regulamento

■ Área afecto ao Regulamento



Carta nº 2 - Planta das zonas sujeitas a regras específicas

■ Zona 1A   ■ Zona 1B   ■ Zona 2A   ■ Zona 2B   ■ Zona 3



Carta nº 3 - Planta de Identificação das Áreas de Reabilitação Urbana

- ① Alta    ② Baixa    ③ Baixa-Rio



Carta nº 4 - Planta de Identificação dos Edifícios



**Legenda**

E01- Paço das Escolas

E02- Colégio de Jesus

E03- Real Colégio das Artes

E04- Colégio de São Jerónimo

E05- Colégio de São Bento

E06- Colégio da Santíssima Trindade

E07- Colégio de Santo António da Pedreira

E08- Colégio de Santa Rita

E09- Imprensa da Universidade

E10- Laboratório Químico

E11- Casa dos Melos

E12- Casa das Caldeiras

E13- Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra

E14- Biblioteca Geral da Universidade de Coimbra

E15- Arquivo da Universidade de Coimbra

E16- Faculdade de Medicina da Universidade de Coimbra

E17- Departamentos de Física e Química da FCTUC

E18- Departamento de Matemática da FCTUC

E19- Associação Académica de Coimbra

E20- Jardim Botânico

E21- Antigo Colégio das Artes - Inquisição

E22- Colégio de São Bernardo

E23- Colégio de Nossa Senhora do Carmo

E24- Colégio de Nossa Senhora da Graça

E25- Colégio de São Pedro dos Terceiros

E26- Colégio de São Tomás de Aquino

E27- Colégio de São Boaventura

E28- Paço de Sub-Ripas

E29- Colégio de Santo Agostinho

E30- Colégio de São José dos Marianos

E31- Antigo Convento de Santa Ana

E32- Antiga Cadeia Penitenciária de Coimbra

E33- Parque de Santa Cruz/ Jardim da Sereia