

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

**VIII.31. Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta**

O **Coordenador de Projeto da Parque Expo**, Leonel Ferreira, informou que estava incumbido de fazer os três estudos que estão a ser desenvolvidos para Coimbra, um dos quais seria apresentado naquela sessão: a estratégia de reabilitação urbana para a Alta de Coimbra. Em simultâneo, estavam a realizar os programas de estratégia de reabilitação urbana para as ARU's da Baixa de Coimbra e da Frente-Rio da Baixa de Coimbra. Apresentou a também Coordenadora de Projetos Andreia Magalhães, que possui uma vasta experiência em reabilitação urbana e tem participado ativamente neste trabalho, dando um precioso contributo, o Arquitecto Jorge Bonito, Chefe de Projeto, tanto deste trabalho para a Alta como para os da Baixa. Saliu a importância que estes trabalhos revestem para a Parque Expo, pois a empresa estava a desenvolver estudos para uma cidade com grande representatividade, o que constituída uma responsabilidade acrescida e um desafio para a referida empresa, sendo tal muito estimulante. Esperava que os documentos pudessem contribuir para a reabilitação de uma área do centro histórico da cidade que era de facto muito importante para o futuro e para a revitalização do território. Em relação aos trabalhos em simultâneo que estava a fazer, deixou registado que, desde o início, a Parque Expo teve claramente a percepção que para trabalhar nestas três áreas contíguas era necessário perceber o todo. Assim, previamente, tem sido desenvolvida uma parte comum aos três estudos, e que também seria apresentada naquela sessão, que era uma visão para o centro histórico que permita manter a coerência, um elemento de articulação, para os três planos estratégicos de reabilitação urbana que estavam a ser desenvolvidos.

O **Chefe de Projeto da Parque Expo**, Arquitecto Jorge Bonito, fez uma apresentação audiovisual onde explicou que o trabalho tinha como objetivo a realização de um documento que se enquadre no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana atualmente em vigor, e que constitua uma estratégia de reabilitação urbana para a Alta de Coimbra. Informou que o estudo era de natureza iminente estratégico, não sendo um plano ou um projeto, mas um documento próprio desta natureza, e que pretendia ser muito operacional. Disse que o intuito do mesmo era dar origem a uma operação de reabilitação urbana, definindo uma visão de conjunto integradora para todo o centro histórico de Coimbra, acrescentando que, quando o trabalho foi iniciado, se pensou que não se podia simplesmente restringir à área objeto do mesmo. A partir daí, foi feito o desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana para a área da Alta, acrescentando que a mesma coincide com a área crítica de reabilitação urbana já existente, definida há uns anos, onde se tentou conjugar o limite da referida área cruzando-o com os limites do plano de pormenor que chegou a ser iniciado para esta zona e, ao mesmo tempo, com o trabalho de campo realizado pela Parque Expo e as reuniões de trabalho que foram sendo realizadas, quer com a Direção Municipal de Administração do Território, quer com o Gabinete para o Centro Histórico. Explicou que a equipa começou por fazer uma análise e tratamento de toda a informação disponibilizada pela Autarquia, documentos estratégicos ou instrumentos de gestão territorial em vigor ou iniciados, e, ao mesmo tempo, tentou entender o território, com todos os pressupostos, condicionantes e potencialidades. Para este reconhecimento do território, continuou, também foi feito um conjunto significativo de reuniões de trabalho, constantes do documento disponibilizado ao Executivo, salientando que, para além das reuniões com a Câmara Municipal, também se reuniu com a SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, o que foi pertinente pois, paralelamente, com algum desfasamento mínimo de tempo, a empresa igualmente estava a trabalhar para aquela entidade no âmbito da constituição de duas áreas de reabilitação urbana que são contíguas a esta em questão, e a articulação tem sido fundamental. Por outro lado, houve também contactos com as juntas de freguesias e outras entidades da área dos transportes, da cultura, do turismo, bem como associações de comerciantes e entidades que têm presença neste território. Disse que o objetivo começava por ser a definição do estabelecimento de uma divisão de futuro para o centro histórico de

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

Coimbra: tentar definir uma estratégia integrada em toda a cidade, que não seja fechada, quer na área de reabilitação, quer no centro histórico, que promova o desenvolvimento de um modelo territorial que venha a ser um modelo de futuro. Declarou que esta delimitação da ARU foi sempre uma preocupação da equipa, para que estivesse enquadrada em todas as opções de desenvolvimento urbano do Município, não só as que estão em curso, como, nomeadamente, a Revisão do Plano Diretor Municipal, como em todo o conjunto de instrumentos de ordenamento e gestão. Explicou que no estudo estava indicada a definição dos elementos de base ou estratégia e a síntese dentro das quatro fases do desenvolvimento do trabalho. Mostrou, com recurso a material audiovisual, a forma como a cidade cresceu a partir do centro, e a localização, no contexto da cidade, dos vários polos universitários. Neste sentido, apontou o crescimento e a expansão deste centro que, porventura, não foram devidamente articulados entre o centro que já existia e os vários outros que foram entretanto surgindo ao longo dos anos, frisando a necessidade de repensar o assunto, definindo um conceito global para a cidade que possa resolver este modelo que, de algum modo, parece policêntrico. Na sua opinião, a divisão do centro histórico constituía a sua afirmação como um elemento central da cidade, permitindo a coesão do sistema urbano que a cidade de Coimbra apresenta neste momento, a estruturação de diferentes coroas e diferentes polaridades, o aprofundamento da complementaridade entre elas e das sinergias possíveis, bem como uma diferenciação deste centro, avaliando-se qual a sua capacidade de atração para um conjunto de vocações que considera único neste centro histórico, com o qual o resto da cidade não consegue obter nem competir. Identificou a cidade como multifuncional, pela questão do património cultural, do passado, da universidade, e também pela vivência cultural, cívica, económica e social presente no centro histórico. Para a equipa, esta era uma ambição da cidade: fomentar esta multifuncionalidade, e, por outro lado, a relação única com o rio, uma proximidade que em alguns pontos não tem sido suficientemente aproveitada nos últimos anos, mas com grande potencial ambiental, de recreio, lazer e de qualidade de espaço. Sintetizou as seguintes ambições para o documento: Coimbra afirmar-se a nível nacional e regional como uma nova metrópole e, para isso, é necessário um centro histórico forte e com um papel determinante no sistema urbano; reforçar o aspeto “Coimbra – Cidade do Mondego”, entendendo o rio como um elemento central de estruturação e de qualificação da cidade, na proximidade com as áreas naturais e a articulação que se pode fazer com o espaço urbano, ganhando qualidade de espaço público por esta proximidade ao rio; e por último, o conceito de “Coimbra – Cidade do Conhecimento”, pois todos tinham presente o peso que tal tinha para a cidade, em todo o passado da cidade, bem como todo o património cultural, urbanístico, arquitetónico e paisagístico presente, não só no centro histórico, como também na margem esquerda do rio. Além da parte cultural associada, surge também como um potencial significativo em termos turísticos. Resumindo, disse que no fundo era preciso recentrar o centro histórico de Coimbra na cidade, no próprio Concelho e na região.

Foram identificados seis eixos de intervenção, sendo que o primeiro deles tinha a ver com densificar a multifuncionalidade, com a relação entre o edificado e o espaço público, a promoção do comércio, a reabilitação do edificado, introduzindo novas formas de habitação no centro histórico da cidade, tirando partido de toda a juventude numa cidade associada à universidade, promover um conjunto de indústrias criativas e potenciar os equipamentos existentes. Informou que o segundo eixo de intervenção prende-se com questões de conexão e mobilidade. Era necessário mobilizar os eixos estruturantes na cidade e, consequentemente, os que se ligam com o centro histórico, as questões das ligações entre as duas margens do Mondego, uma vez que a Margem Esquerda tem estado um pouco esquecida, a necessidade de promover um transporte público mais eficiente e mais sustentável do ponto de vista ambiental, o ordenamento do estacionamento, a necessidade de serem fomentados os meios de mobilidade suave, diminuindo com isto o impacto do tráfego automóvel. O terceiro eixo, integrado na ação “Coimbra – Cidade do Mondego”, tem a ver com a importância da necessidade de abalzar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica. A partir do Mondego e, aproveitando alguns espaços adjacentes, contribuir para a consolidação da postura ecológica municipal, articular e valorizar os espaços verdes que existem no centro histórico que, apesar de denso, possui potencial de

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

constituição de áreas de recreio e lazer, a centralidade do Mondego enquanto elemento articulador das duas margens, a continuidade de algum trabalho que já foi feito na zona ribeirinha, bem como a presença cénica da cidade para o rio e do rio para a cidade. Associado a isto, continuou, o quarto eixo lida com a questão do ambiente urbano, que passa pela valorização e pela articulação do espaço público e por uma capacidade de dinamizar as relações de proximidade e vizinhança e por incrementar uma mobilidade pedonal, criando melhores condições de tornar o espaço público muito mais aprazível em termos de circulação, e, ainda, a procura de soluções eco eficientes, a melhoria da higiene e limpeza do espaço público e da segurança (desenho, materiais e iluminação). O quinto eixo estratégico de intervenção trata da valorização do património cultural existente, que é muito, sendo que parte dele precisa ser dinamizado na sua utilização. Então, o estudo elencou nesta valorização a Rua da Sofia, pela importância que já teve na cidade, aumentando a diversificação e promovendo a oferta cultural, que existe e é significativa, mas que a equipa considera que devia ser melhor articulada. Disse que era preciso associar esta questão à reabilitação do centro histórico e à candidatura a Património Mundial da UNESCO e, por outro lado, consolidar a marca Coimbra. O sexto eixo prende-se com o desenvolvimento do turismo, utilizando a Universidade de Coimbra como um polo de atração cultural e turística, que podia vir a ser muito mais destacado. Depois, era preciso aumentar e diversificar a oferta hoteleira, não cabendo à Parque Expo esta tarefa, que apenas reconhecia o potencial para tal e que a mesma oferta devia aparecer associada a todo o resto, nomeadamente a uma maior dinâmica do ponto de vista turístico e cultural com o reforço da marca Coimbra. Pelo estudo, pode-se perceber que a duração da estadia dos turistas em Coimbra é relativamente curta, devendo-se trabalhar para que este período aumente. Disse que estes aspetos sintetizavam-se no modelo territorial que apresentava, onde consta a estrutura funcional e a importância da articulação dos diversos polos (centro histórico, comércio, universidade, turismo, cultura) e a grande área de recreio e lazer da cidade, o Mondego, bem como a relevância que esta área tem na estrutura verde e ecológica municipal. Também enfatizou a necessidade de olhar para as acessibilidades e a mobilidade da cidade, nomeadamente no centro histórico, para eventualmente no futuro desenvolver as potencialidades, não só viárias, mas também pedonais. Sublinhou também a questão do espaço público, que para a equipa era fundamental nesta área do centro histórico, sendo necessário criar condições para uma maior apetência para andar a pé de forma a que os moradores e os turistas possam usar a cidade para melhor entenderem o património nela presente. Afirmou que, para concretizar os seis eixos estratégicos identificados, foram definidos trinta projetos estruturantes, a partir dos quais serão construídas as três ARU's. Salientou que nem todos os projetos davam origem a ações em todas as áreas, mas, apesar da grande maioria deles concretizar-se dentro da área física e geográfica do limite das três áreas de reabilitação urbana, alguns materializam-se total ou parcialmente fora destas áreas, outros em apenas alguma das áreas e outros ainda são transversais à totalidade das ARU's. O trabalho considerou alguns princípios de gestão nesta questão, dentre os quais o entendimento de que deverá existir uma estrutura gestora da reabilitação. No caso da Alta, será a Câmara Municipal, que vem fazendo este trabalho através do Gabinete para o Centro Histórico, estrutura que deverá estar em estreita articulação com a estrutura normal de Planeamento e Gestão Urbanística da Autarquia. Frisou que não havia necessidade em se duplicar competências, havendo um know-how técnico que precisa ser articulado para que, com as ferramentas de SIG e de escritório virtual atualmente existentes, haja uma passagem muito rápida de informação entre as diversas unidades orgânicas envolvidas. Declarou que uma estrutura dedicada à gestão permite uma proximidade para cada uma das áreas. A equipa acha que há ganhos de proximidade, tanto para a questão da Alta como para a da Baixa, e para, posteriormente, outras áreas, como a Margem Esquerda, que um dia poderá vir a ser alvo de definição de ARU. Registou a importância do acompanhamento periódico e da monitorização do que é feito, pois o que falhava no Regime Jurídico anterior da reabilitação urbana era a existência da delimitação de uma área crítica de reabilitação, processo que ficava em aberto sem a tomada de medidas especiais. Hoje em dia, o Regime obriga a concretização de uma operação de reabilitação, que tem um prazo, acrescentando que a equipa entende que deverá haver a referida monitorização constante do trabalho realizado, até mesmo para

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

avaliar a introdução gradual de acertos e correções à operação. Sobre a estratégia de reabilitação para a Alta, mostrou os limites da área, identificando a encosta poente da Universidade, abrangendo também uma parte significativa da Rua da Alegria e a área até o Mercado Municipal. Disse que estas opções estratégicas foram definidas tendo sempre presente a visão estabelecida para o centro histórico, que tem como objetivo global a revitalização económica, cultural e social da Alta de Coimbra. Explicou que a tipologia da operação era uma operação de reabilitação urbana simples, e, por isso, nos termos do Regime, uma operação que se destina principalmente a reabilitação de edifícios. Contudo, do trabalho de campo realizado, considerou importante ter uma perspetiva de atuação mais completa e mais abrangente de toda a área de intervenção. Assim, o estudo perspetiva dois conjuntos de ações: um que responde estritamente o que está previsto no Regime Jurídico, ações sobre o edificado, e outro, consideradas ações complementares, que incidem sobre infraestruturas, equipamentos, espaços verdes, contributos fundamentais para a reabilitação global da Alta, podendo ser entendidos pela Câmara Municipal como ferramentas ou orientações para gradualmente serem implementados como complemento para as ações específicas de reabilitação do edificado. O prazo de execução, definido após reuniões com o Gabinete para o Centro Histórico e do trabalho que já está feito sobre o edificado e o que falta, é de nove anos, terminando esta operação em 2020. Este prazo pode ser prorrogado até um limite máximo de quinze anos, podendo portanto ser prorrogado por mais seis, cabendo às ações de monitorização avaliarem a necessidade ou não de prorrogação deste prazo. Indicou as prioridades e objetivos específicos que foram estabelecidos para a operação: prosseguir com a reabilitação do parque edificado, trabalho iniciado pela Câmara Municipal, consolidando o apoio aos proprietários, promovendo a ocupação de edifícios devolutos, tendo em conta alguns mais emblemáticos na Alta da cidade, que podem vir a albergar funções específicas com capacidade de gerar dinâmica na zona, e incentivando a criação de serviços de proximidade, bem como a instalação de novos estabelecimentos comerciais, que já começa a acontecer no eixo principal de ligação à Universidade. Opinou que ainda havia espaço para tal, e que é importante diluir esta oferta por mais algumas ruas. Outra coisa que não queria perder era a presença dos estudantes na Alta: apesar de existirem algumas repúblicas e residências, era importante que fossem criadas soluções para que se mantivessem e, porventura, que fossem criadas novas. Associou esta matéria à questão da criação de algumas unidades de alojamento local. Informou que tem havido algumas abordagens ao Gabinete para o Centro Histórico neste sentido, e que a equipa é da opinião de que devem ser criadas condições para que tal ocorra. Lembrou que a questão do património cultural deve ser discutida com as várias entidades que gerem o equipamento e que deve ser dada continuidade ao trabalho de gestão de espaço público, já iniciado. Disse que este assunto é mencionado nas ações, onde é proposta a sua reorganização. Insistiu que deve ser assegurada uma boa mobilidade na Alta, apesar de ser uma zona difícil, onde não é possível realizar intervenções bastante significativas. No entanto, afirmou que era importante reforçar algumas questões de ordenamento, nomeadamente no tráfego e no estacionamento. O documento também aborda a realização de eventos na Alta de Coimbra, que já existem, mas que devem ser articulados com o centro histórico, promovendo a afluência de pessoas àquele local. Mostrou imagens de como Coimbra poderá vir a ser em 2020, no final da operação, salientando que o espaço público nesta antevisão está cuidado, designadamente as praças mais emblemáticas, há uma possibilidade de ligação entre a Universidade e a Alta, há, na Cerca de Santo Agostinho, a hipótese de implementação de um equipamento de carácter social, o que já foi ponderado pela Câmara Municipal, e existe a possibilidade de criação de novos acessos à Alta, como a criação de um atravessamento que a ligará à cota da Rua da Almedina, bem como a possibilidade de criar um novo estacionamento, enfim, o Chefe de Projeto da Parque Expo indicou várias alterações possíveis a serem feitas em prol do desenvolvimento da zona. Relativamente às ações de reabilitação sobre o edificado, declarou que, no fundo, incidem sobre o eixo estratégico um e têm a ver com duas ações: “Coimbra com mais encanto”, nome não muito inovador, mas que diz respeito à reabilitação do parque edificado, e o “habitar diferente”. Mostrou os edifícios que necessitam de intervenção, explicando que podiam ser distinguidas em três níveis (ligeira, média e profunda), sublinhando que eram essencialmente da responsabilidade dos

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

proprietários, mas que teria necessariamente o apoio da entidade gestora da operação. Estimou que o custo, dependente do estado de conservação, da área do imóvel e do tipo de intervenção, para a reabilitação do parque edificado será de cerca de 19 milhões de euros, ou seja, o custo do investimento nesta reabilitação durante nove anos. Disse que a instalação de equipamentos e serviços de proximidade poderá passar pela disponibilização de espaços de património municipal, os quais a Autarquia não dispõe de muitos no momento, mas pode aumentá-los através da cedência ou permuta que venham a acontecer, apontando quatro edifícios com grande potencial: o edifício dos laboratórios da Universidade, pela localização, pelo seu carácter e pelo facto de ter um logradouro, poderia mais tarde acolher uma função de edifício público associado à criação de um espaço de fruição e lazer e ser o referido logradouro aberto à comunidade, um edifício ocupado próximo à Casa da Escrita, um outro onde esteve o IGESPAR e por último, aquele em que funcionou o Governo Civil (pela sua arquitetura e pelo posicionamento na área urbana, tem potencial para acolher uma função relevante enquanto equipamento público). O estudo também indica áreas propícias para a implementação de um equipamento que tenha valências de creche em articulação com a terceira idade. No que se situa perto da Casa da Escrita, pondera-se a criação de uma extensão da Rede de Bibliotecas Municipais, sendo que o pátio integra-se numa outra ação que será abordada posteriormente e, no do Governo Civil, é pensada a criação de um pequeno hotel de charme, aproveitando a bela vista que possui. Como faltam unidades hoteleiras na Alta, a equipa vê neste prédio potencial para tal, frisou. Outra ação proposta tem a ver com a reabilitação das residências dos estudantes, bem como prevê a possibilidade de criação de um site que partilhe um conjunto de questões comuns neste âmbito, como a identificação das residências, a forma como as residências e as repúblicas podem ser usadas na época baixa estudantil, que é a época alta do turismo, enfim, formas de potenciar a matéria e dar incentivos para que uma melhor gestão possa diminuir custos e eventualmente promover o surgimento de novos equipamentos. Afirmou que esta valorização podia ser só funcional ou englobar também a recuperação do edificado. Foram identificadas duas residências temporárias, tendo o Chefe de Projeto da Parque Expo afirmado que devia ser estimulado que outras surgissem. Mencionou ainda a reabilitação do antigo Teatro Sousa Bastos e a possibilidade da construção de residências assistidas, associadas ao Jardim da Cerca de Santo Agostinho, que passaria a ser um jardim com utilização pública. Informou que as ações de reabilitação do edificado tinham uma estimativa de investimento de 19 milhões de euros, conforme referido anteriormente, sendo previsto, para as seis ações, um total de 30 milhões em nove anos. Referiu que existia um conjunto de apoios e incentivos, dentre os quais os municipais (taxas de licenciamento, emissão de alvarás, custos de vistorias e custos de domínio público, que são atualmente bonificadas, devendo continuar a ser ou, até mesmo, o apoio ser aumentado de forma a dinamizar a operação), tendo presente ainda o sistema de licenciamento e a possibilidade da constituição da bolsa de créditos prevista na revisão do PDM. Lembrou também de incentivos de natureza fiscais, como a isenção de IMI, que já existe, tendo a equipa tentado incorporá-la na estratégia de reabilitação, a isenção de IMT e os apoios e incentivos de natureza fiscais nacionais (IRS, IRC e IVA para empreitadas de reabilitação urbana). Para as soluções de financiamento, foram identificadas duas vertentes que podiam ser incentivo público municipal. Uma era a chamada “Coimbra Incentiva”, que consiste no estímulo para a concretização da reabilitação onde o financiamento concedido pela Autarquia chegaria, eventualmente, 10% do valor global das obras, independentemente da participação dada pela Câmara Municipal nos programas de apoio nacionais. No âmbito desta iniciativa, igualmente se prevê a possibilidade de financiamento ao realojamento temporário aquando da realização das obras. Manteve-se no estudo o “Coimbra com mais encanto”, que prevê o fornecimento de materiais de pintura destinado ao tratamento das fachadas dos prédios. Disse que a estimativa de participação para as ações específicas de reabilitação do edificado gira em torno de 30 milhões de euros, cingindo-se a participação da Câmara Municipal em 3 milhões de euros durante os nove anos, nas várias áreas e de acordo com o programa “Coimbra Incentiva” que propõe que seja adotado. Tal não invalidava, contudo, os incentivos públicos de âmbito nacional, e, ao mesmo tempo, alguns instrumentos de apoio ao investimento no âmbito do QREN e da

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

iniciativa JÉSSICA, aplicáveis conforme o tipo de ação de operação que se venha a fazer. Referiu que a gestão e a coordenação da ARU seriam atribuídas ao Município de Coimbra, realçando o apoio, o atendimento e o acompanhamento de proximidade feito aos particulares, bem como, posteriormente, a gestão de apoios e incentivos às ações de reabilitação, além de todo o processo de apreciação e vistoria realizado normalmente pela Câmara Municipal. Disse que o modelo de execução passava pela responsabilização dos proprietários, sendo esta operação dinamizada com incentivos aos proprietários para fazerem o trabalho, cabendo posteriormente à entidade gestora o complemento desta ação. Passa também pela entidade gestora o controlo das operações urbanísticas, ficando à disposição da Autarquia um conjunto de instrumentos de reabilitação urbana que estarão presentes após a aprovação da ARU (obrigação de reabilitar, direitos de preferência, obras coercivas, demolições de edifícios, arrendamento forçado, etc.). Existe um conjunto de ações propostas que complementarão o primeiro eixo estratégico e que se enquadram nos demais eixos: percursos de ligação entre a Alta e a Baixa, melhoria geral das condições de mobilidade, o Largo da Sé Velha (espaço fulcral da zona), melhoria das condições de espaço público, não só em termos de manutenção e limpeza, mas também na otimização do sistema da recolha do lixo e na oferta de internet a quem ande por ali, a questão do património, da hotelaria e de marketing territorial. Assegurou que estas ações não eram estanques, estando devidamente articuladas entre si, e deu mais alguns pormenores sobre elas. A equipa identificou ainda algumas áreas em que não devia haver estacionamento, ou porque a dimensão da rua não o permite, ou por ter uma grande importância urbanística, nomeadamente no Largo da Sé Velha, onde seria permitida a apenas a paragem de veículos. Para o Jardim de Santo Agostinho, a pretensão é abri-lo ao público e não apenas mantê-lo como um espaço fechado da Santa Casa. O estudo contemplou um conjunto de pontos para os quais há boa visibilidade para o Mondego e para a Baixa da cidade, com o intuito de criar um percurso onde o turista possa fazer. Sobre o Largo da Sé Velha, poderia ser considerado importante, para além da obra em si, como ação estratégica para a reabilitação da Alta, e deveria estar associado a um concurso público de ideias que ajude a dar visibilidade à obra e à reabilitação daquele espaço emblemático. O apoio da candidatura à Património deverá ser devidamente articulado com esta operação de reabilitação, sublinhando que é preciso considerar a integração da Alta de Coimbra na estratégia global de desenvolvimento, criando roteiros de visita e promovendo o marketing territorial, com uma rede de sinaléticas e um portal virtual da cidade que tenha por alvo o turista e que reflita todo o centro histórico. Fez uma estimativa de custos das intervenções das obras complementares, com algumas variações dependendo das escolhas que se faça, e frisou que a comparticipação municipal variava consoante o grau de participação em cada obra: no espaço público, a obra compete à Autarquia, noutros cinge-se a apoios pontuais às iniciativas dos privados. Explicou, por último, o planeamento operacional e financeiro, afirmando que, dos nove anos, os últimos três seriam de consolidação da operação.

O Sr. Vereador Francisco Queirós considera este trabalho muito importante e muito bem estruturado mas, ainda assim, salientou que partilha da opinião de alguns técnicos da Câmara Municipal de Coimbra, designadamente da Diretora do Departamento de Habitação, que fez um conjunto de observações que lhe parecem extremamente pertinentes e com as quais se identifica. Assim, referiu a proposta apresentada que vai no sentido de se anexarem alguns imóveis no Centro Histórico que permitissem alojar famílias, de forma a ajudar a miscigenar o estudante com a família, uma vez que defende que não é viável uma Alta sem estudantes, mas também não é desejável uma Alta só com estudantes. Assim, como seria importante que a Alta tivesse para oferecer, designadamente a casais jovens, habitação a custos controlados, um centro de realojamento, etc. Chamou, ainda, a atenção para a necessidade de articulação entre as 3 ARU's, que hoje, de certa forma, com esta apresentação ficaram aqui mais esclarecidas.

O Sr. Vereador Paulo Leitão lembrou que o que está aqui em causa é a aprovação do envio deste documento ao IHRU para, em caso de parecer favorável, ser objeto de discussão pública. Disse, ainda,

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

que se trata dum documento estratégico que representa a sumula de todos os trabalhos elaboradas pela autarquia e que, no fundo, é a visão da Câmara Municipal de Coimbra para esta área mas que não se resume apenas a isto uma vez que apresenta novos contributos e acrescenta a perspetiva de quem está longe e não está comprometido com a realidade. Por outro lado, e se muitas das ações e projetos aqui apresentados já haviam sido propostos e estudados pelos serviços da autarquia, existem outros completamente novos e a incluir naquilo que tem sido o trabalho desenvolvido pela autarquia nesta matéria. Finalmente, confessou que o esforço financeiro que é exigido à autarquia para a reabilitação da Alta nos termos propostos é na ordem do 14 milhões de euros, distribuídos por 9 anos, verba que considera bastante razoável.

O Sr. Vereador João Orvalho informou os responsáveis da Parque Expo que este Executivo assumiu um compromisso com a Comunidade Europeia que é o “Pacto de Autarcas” que, em seu entender e uma vez que este documento é, como referiu o Sr. Vereador Paulo Leitão, estratégico, deveria estar plasmado no projeto. O “Pacto de Autarcas”, pelo compromisso assumido, permite que muitas destas reabilitações possam ter a perspetiva da eficiência energética o que facilitará, evidentemente, o acesso a financiamentos. Uma outra questão que gostaria de ver esclarecida prende-se com a falta de parques de estacionamento na Alta. Na verdade, no documento em análise não está prevista a criação de locais destinados a estacionamento de veículos automóveis o que, em sua opinião, é uma verdadeira lacuna e deu o exemplo de muitos outros Centros Históricos, em Portugal e na Europa, onde é fácil o estacionamento o que, evidentemente, potencia e facilita o turismo.

O Sr. Vereador Álvaro Maia Seco lamentou não ter tido o tempo necessário para analisar o documento como deveria e gostaria mas, ainda assim, considera que o documento está muito bem elaborado e, em alguns momentos, chega mesmo a ser estimulante. De seguida, e passando à análise das ações propostas, o Sr. Vereador disse que no documento estratégia há uma série de listagens de ações que se encontram em branco e gostaria de perceber por que é que isto foi apresentado desta forma.

O Chefe do Projeto esclareceu que cada ação tem uma ficha da qual consta um descritivo e que estas páginas em branco servem só para conseguir localizar a ação respetiva no software original.

O Sr. Vereador Álvaro Maia Seco respondeu que na verdade a forma como a documentação foi apresentada não foi a melhor e que acabou por ficar muito mais esclarecido com a apresentação que foi feita hoje do que com a documentação que lhe foi disponibilizada. De seguida disse que ficou também bastante desiludido com o sumário executivo que, na sua opinião, é um documento extremamente importante, na medida em que muita gente não tem possibilidade de ler o documento na íntegra e é da leitura desse sumário que se socorre e o que é apresentado é um documento burocrático e processual do que o que foi feito e não a síntese das conclusões, como deveria ser. De seguida, e passando agora à análise da substância do documento, o Sr. Vereador referiu que ao longo dos últimos 20/30 anos foram elaborados muitos documentos, embora com perspetivas, ambições e objetivos diferentes, mas que têm muito a ver com estas questões e foram aprovados pela Câmara Municipal de Coimbra pelo que, formalmente, estão em vigor, como é o caso do Plano Estratégico. Assim, gostaria de saber se, pelo menos algumas destas propostas são a integração de soluções já aprovadas e definidas pelo Executivo, se são adaptações e evoluções dessas ações ou, ainda, propostas novas. Assim, e a título de exemplo, o Sr. Vereador referiu a proposta apresentada para a reorganização do Centro Histórico, designadamente no que diz respeito à estrutura viária e ao anel exterior, em que a Avenida da Guarda Inglesa aparece desclassificada, isto é, surge rebaixada em termos de funcionalidade para a mobilidade. Se isto é assim, importa esclarecer se esta opção é assumida pela Câmara Municipal, uma vez que, nesta área, a alternativa apresentada é aproveitar a variante sul do IC2, recentemente inaugurada, parte do IC3 até à Ponte Europa, para então fazer o anel. E, diga-se, o

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

mesmo acontece na zona da Boavista, desclassificando formalmente a Avenida do Vale das Flores para dar todo o ênfase à Avenida da Boavista. Ora, o que o Sr. Vereador pretende saber é se, do ponto de vista do modelo de mobilidade, as situações que referiu refletem uma verdadeira desclassificação e o que é que esta opção representa, porque, por exemplo, reparou que um dos projetos tem a ver com a necessidade de reformular a lógica de funcionamento da Avenida da Guarda Inglesa. É preciso clarificar esta opção e esta afirmação porque, dependendo do que ela possa significar, o Sr. Vereador pode, ou não, concordar com a proposta. Aliás, é garantido que com a formalização deste anel exterior se pode redirecionar o tráfego de atravessamento regional e nacional. Só que, conhecendo os números como conhece, o Sr. Vereador alertou para o facto de que esse tráfego regional que há um ano passava na Avenida da Guarda Inglesa representaria no máximo 20/30% do tráfego total, ou seja, 70% desse tráfego total é essencialmente da cidade. Ora, e uma vez que também está prevista a desclassificação do eixo da Avenida Fernão de Magalhães, importa saber se nesta mobilidade intra-citadina se espera que os condutores tenham que usar este anel exterior. A mesma pergunta, evidentemente, se coloca relativamente à Avenida do Vale das Flores, já que os níveis de tráfego atuais entre esta e a Avenida da Boavista representam uma ratio de 1 para 10, pelo que a questão é saber se é importante, ou não, a transferência destes 10 para a Avenida da Boavista e, em caso afirmativo, como é que se pretende fazer. Finalmente, o Sr. Vereador realçou que em nenhuma das imagens apresentadas é visível, no que diz respeito ao Metro Ligeiro de Superfície, a variante da Solum, pelo que pretende saber se foi uma falha do documento ou se, pelo contrário, significa uma alteração fundamental à solução. Uma outra questão, relacionada com esta, tem a ver com o facto de ser feita uma referência a uma eventual necessidade de ajustamentos ao projeto sendo que lhe parece importante clarificar quais os ajustamentos que poderão estar em causa. O mesmo se passa no que concerne à ligação da Alta, pela via central, até ao rio onde se propõe a introdução de tráfego rodoviário nesse eixo, o que permitiria libertar um dos sentidos de tráfego na Rua da Sofia. Ora, importa também precisar se a solução que está a ser preconizada é basicamente a solução que foi desenvolvida pela Metro Mondego e mereceu a aprovação da Câmara Municipal tendo, inclusivamente, sido já sufragada pelo IGESPAR, ou se é algo diferente. São, portanto, alguns exemplos que o Sr. Vereador aqui referiu e relativamente aos quais pretende saber se são projetos novos ou evoluções de projetos já predefinidos.

O **Chefe do Projeto**, arquiteto Bonito, realçou que a metodologia de trabalho passou por incorporar no projeto tudo o que existia anteriormente e era relevante não fazendo, contudo, esse contraponto no documento entre projetos novos e projetos que, já existiam, e foram evoluindo ou sofrendo alterações. Mas, se tivesse que catalogar ou dar um nome aos projetos que constam do documento não teria qualquer dúvida em afirmar que a grande maioria das ações propostas resultam de evoluções de projetos que já existiam e que foram sendo adaptados e ajustados ao que agora se pretende. No que diz respeito à questão da Avenida da Guarda Inglesa, o Sr. Arquiteto disse que o ideal é que ela fosse uma mera rua, uma simples artéria urbana o que, como todos sabem, não acontece. Para isso, seria necessário que os Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra saíssem da zona e que toda a artéria até ao Convento de S. Francisco fosse reperfilado e com um caráter muito mais urbano e não de atravessamento, com uma maior dimensão populacional. De seguida teceu algumas considerações relativamente às questões do tráfego e à necessidade de, eventualmente, criar alternativas não apenas à Avenida da Guarda Inglesa como no que diz respeito à Avenida Fernão de Magalhães.

O Sr. Vereador Paulo Leitão lembrou que quando se está a defender uma utilização mais urbana da via o conceito tem mais a ver com a organização do espaço público e não tanto com a fluidez e capacidade de escoamento de tráfego. Realçou que esta é a apresentação duma visão estratégica que não pode ser analisada ao detalhe, como pretende o Sr. Vereador Álvaro Seco, e deu o exemplo do projeto relativo à Avenida João das Regras, que se encontra em fase de conclusão, o que irá permitir,

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**



**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro seguramente, garantir uma matriz mais urbana à Avenida da Guarda Inglesa, designadamente no que concerne à urbanidade da artéria.

O Sr. Vereador Álvaro Maia Seco não contestou as afirmações do Sr. Vereador Paulo Leitão e disse que, em certa medida, concordar com as opções estratégicas que foram tomadas. Agora, evidentemente, isto não invalida que existam projetos na Câmara Municipal que foram já aprovados e que se encontram a ser desenvolvidos neste preciso momento com um horizonte de implementação de 1 ano que podem já estar a colocar em causa opções que estão hoje aqui defendidas neste documento. Por esta razão não percebe qual o motivo de estar a fazer, nesta altura, esta reflexão estratégica. É perfeitamente despropositada esta visão estratégica, tanto mais depois de ouvir o que disse o Sr. Vereador Paulo Leitão, que no fundo o que propõe é que ignore o documento agora apresentado e que analise os projetos detalhados.

Nesta altura ausentou-se da sessão o Sr. Vereador Luís Providência.

O Sr. Vereador Paulo Leitão disse que de tudo o que está escrito e disse não é possível retirar estas ilações. Reiterou que o que se pretende é dotar a Avenida da Guarda Inglesa duma matriz mais urbana. Não consegue perceber quais as objeções colocadas pelo Sr. Vereador Álvaro Maia Seco pelo que o questionou se as dúvidas que tem se prendem com o esquiço da marginal junto ao Estado Universitário e a variante do Metro Ligeiro de Superfície. É que, a ser assim, considera que elas não têm razão de ser e não se justifica o grau de pormenor que o Sr. Vereador procura encontrar neste documento. Questionou, ainda, se as dúvidas colocadas pelo Sr. Vereador Álvaro Maia Seco dizem respeito à espessura do traço representado no esquiço relativamente à Avenida da Guarda Inglesa.

O Sr. Presidente esclareceu que o que foi solicitado à Parque Expo foi a elaboração de um estudo para a definição de três ARU's, tendo a empresa apresentado, para além desta definição, um conjunto de reflexões estratégicas com base nos documentos que o concelho de Coimbra foi produzindo ao longo dos tempos. Admite que haja alguma falta de rigor, como o Sr. Vereador Álvaro Maia Seco sugere, mas na verdade essa não era a intenção desta estudo nem, certamente, da discussão de hoje. Pensa que nesta apresentação o tema da discussão se deve centrar na Alta uma vez que é precisamente disso que o documento trata, sendo certo que a Baixa da Cidade e a Baixa-Rio serão, posteriormente, objeto duma análise desta dimensão. Assim, o Sr. Presidente sugeriu, não obstante a importância de todos estes contributos, que hoje a discussão se centrasse nas propostas concretas para a reabilitação da Alta.

O Sr. Vereador Álvaro Maia Seco, na sequência da intervenção do Sr. Vereador Paulo Leitão, disse que, na sua opinião, os documentos apresentados não representam meros esquiços mas sim uma reprodução, em planta, do que foi pensado para a cidade. E, a ser assim, parece-lhe evidente que o facto da espessura do traço ser diferente na circular externa relativamente às restantes artérias, foi deliberada e foi exatamente isso que questionou, isto é, quer perceber o significado desta simbologia. E, disse, o mesmo se poder afirmar relativamente à variante do Metro Ligeiro de Superfície na Solum que aparece num local diferente do que estava previsto e, por essa razão, perguntou se esta situação significava uma mudança de opção, ou pelo menos uma mudança de visão, por parte da equipa que faz o estudo. Por outro lado, e em resposta ao Sr. Presidente, o Sr. Vereador perguntou então o que é que está aqui em causa e o que é que vai ser colocado a votação. É que se for colocado a votação apenas o documento denominado "estratégia" então, não terá qualquer objeção e votará favoravelmente. Agora, se o que está em causa é todo o estudo e se o que é pedido é que seja votada a globalidade do documento, se bem que não seja ainda uma versão final, terá de votar em consciência com o essencial do documento "visão". Finalmente, e relativamente à exequibilidade e calendarização desta solução, o Sr. Vereador disse que gostaria que indicassem, dos 30 projetos identificados na "visão" e nos quais, no essencial, se revê, quais serão os primeiros a colocar em prática, ou melhor, que sejam definidos quais os 5 projetos que eventualmente daqui a 3 anos já estarão implementados.

**Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução**

**CÓPIA  
DE PARTE DA  
ACTA Nº 57/2012 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE 27/02/2012**

Publicitada através do Edital nº 40/2012, nos termos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro

O Sr. Vereador Paulo Leitão disse que a interpretação que dá às plantas é diferente da referida pelo Sr. Vereador Álvaro Maia Seco e o que lhe ressalta das mesmas é a necessidade de reforço da ligação entre as duas margens. No que concerne ao Metro entende que o que se pretende é passar a mensagem da importância do mesmo na reabilitação da cidade nesta zona central.

O Sr. Vereador Álvaro Maia Seco disse que não quer transformar esta discussão numa questão política porque, obviamente, o que está aqui em causa são interpretações técnicas diferentes relativamente ao documento “visão”.

O Chefe do Projeto, arquiteto Bonito, disse que, na verdade, aquilo que a equipa conclui deste projeto do metro foi que existiam um conjunto de desníveis e de descontinuidades de materiais que consideram pouco urbano e que marcará inevitavelmente a imagem do corredor. A opção passaria, então, por uma solução mais uniforme do ponto de vista da pavimentação e do desnível.

Em resposta ao Sr. Vereador João Orvalho, explicou que, quer por questões funcionais quer por questões de entendimento do próprio espaço urbano há sítios que não devem ter estacionamento. O desenho tem de ser feito com cuidado no sentido de compatibilizar o estacionamento com as condicionantes da Alta de Coimbra, frisou. O estudo não identifica nenhum grande parque de estacionamento, até porque considera que a oferta atualmente existente e a intenção da UC fazer um parque, colmatarão as necessidades. A ideia é haver parques periféricos associados a um meio mecânico ou misto de acesso à Alta da Cidade. Por outro lado, existe o Pantufinhas, que serve toda a zona.

O Sr. Presidente agradeceu à equipa da Parque Expo a apresentação audiovisual e os esclarecimentos prestados à vereação e colocou, em seguida, este ponto à votação, esclarecendo que o documento será remetido de imediato para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Relativamente a este assunto e face ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, o Executivo deliberou, nos termos da informação nº 6899, de 23/02/2012, do Chefe do Gabinete para o Centro Histórico:


*Deliberação nº 4759/2012 (27/02/2012):*

- Aprovar o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, que engloba para além da estratégia de reabilitação urbana a visão para o Centro Histórico, os estudos de caracterização e o registo das reuniões e outros contactos estabelecidos com entidades locais;
- Remeter o processo ao IHRU para emissão de parecer, após o que este deverá ser submetido a discussão pública e proceder à consulta de entidades relevantes para a Alta de Coimbra, nomeadamente, a Direção Regional de Cultura do Centro, a Universidade de Coimbra, a Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, as Juntas de Freguesia abrangidas, o GECORPA e o Núcleo de Arquitetos de Coimbra devendo, posteriormente, dar-se sequência ao previsto nos nºs 5 e 6 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

Deliberação tomada por unanimidade e em minuta.

ESTÁ CONFORME,

A Chefe do Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais,



(Ana Paula Albuquerque)

Documento emitido pelo Gabinete de Apoio aos Órgãos e Serviços Municipais para ser junto ao processo respectivo pelo serviço responsável pela sua instrução



## CERTIDÃO

**OLINTO VIEIRA**, Diretor Municipal de Desenvolvimento Organizacional da Câmara Municipal de Coimbra, **CERTIFICA** que a referida Câmara, em sua reunião realizada em vinte e sete de fevereiro de dois mil e doze, **DELIBEROU**, por unanimidade e em minuta, relativamente a **“Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta”**, o seguinte:

- Aprovar o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, que engloba para além da estratégia de reabilitação urbana a visão para o Centro Histórico, os estudos de caracterização e o registo das reuniões e outros contactos estabelecidos com entidades locais;
- Remeter o processo ao IHRU para emissão de parecer, após o que se deverá submeter o projeto a discussão pública e proceder à consulta de entidades relevantes para a Alta de Coimbra, nomeadamente, a Direção Regional de Cultura do Centro, a Universidade de Coimbra, a Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, as Juntas de Freguesia abrangidas, o GECORPA e o Núcleo de Arquitetos de Coimbra devendo, posteriormente, dar-se sequência ao previsto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Câmara Municipal de Coimbra, 28 de fevereiro de 2012.

O Diretor Municipal de Desenvolvimento Organizacional,

(Olinto Vieira, Dr.)

CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE  
COIMBRA

INFORMAÇÃO

Gabinete para o Centro Histórico

Proc.

N. Ref. 180/2012

Data 22/02/2012

## PARECER

REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL  
DE 27, 02, 2012

Deliberação em minuta:

Aprovado por unanimidade nos termos propostos.

O Presidente da Câmara

O Secretário

Obteve o parecer favorável do IHRU.  
28/02/2012

Sidónio Simões - Eng.º

## DESPACHO / DELIBERAÇÃO

A Gai - JPM 23/2/2012

JOÃO PAULO BARBOSA DE MELO  
Presidente

Exmo. Sr. Presidente  
2012 Reunião de Câmara

Destinatário

Exmo. Senhor Vereador Eng.º Paulo Leitão

23/2/2012

Remetente

Sidónio Simões - Chefe do Gabinete para o Centro Histórico

Assunto

Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana - Coimbra Alta

## 1- Os factos

Em resposta ao despacho de 16 de fevereiro de 2011, exarado no ofício com registo de entrada nº 8198, de 10/02/2012, da PARQUE EXPO 98, S.A., referente à entrega de três exemplares dos estudos referentes ao projecto de delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - Coimbra ALTA" em que é solicitada a análise do referido documento, a ser submetido à Reunião de Câmara, informa-se que:

## 2 - Análise

2.1 - Em 3 de Maio de 2011, na sequência da informação nº 477/2011, do Gabinete do Centro Histórico, foi deliberado em reunião de Câmara de 09/05/2011 (deliberação nº 2940/2011):

"Emitir parecer favorável à aquisição de serviços de consultoria técnica para a constituição da Estratégia de Reabilitação no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana Simples e delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico intra-muros da cidade de Coimbra (correspondente à actual ACRRU do Centro Histórico - intra-muros da cidade de Coimbra), para cumprimento do disposto no nº 2 do artº 69º do Decreto-Lei nº 29-A/2011, de 1 de Março - Lei de Execução do Orçamento - conjugado com o previsto no DL 209/2009, de 3 de Setembro, alterado pela Lei nº 3-B/2010, de 28 de Abril.

HP  
28/02/2012

OCM  
Recebido 6855  
23/02/2012



*Incumbir a Divisão de Património e Aprovisionamento, conforme previsto no ponto 1 do artº 22º da Norma de Controlo Interno, de desencadear o procedimento administrativo de aquisição de serviços, por Ajuste Directo, devendo ser consultada a entidade ParqueExpo98, S.A., bem como serem aprovadas a minuta do convite e do caderno de encargos, de acordo com o artigo 40º, nº 1 alínea a) e nº 2 do CCP, nos termos da informação nº 15841 do Director do Gabinete para o Centro Histórico acima referenciado*

2.2 - O contrato de prestação de serviços de Consultoria Técnica entre o Município de Coimbra e a Parque Expo 98, S.A. foi celebrado em 08 de agosto de 2011.

2.3 – No decorrer da elaboração dos estudos a ParqueExpo realizou um conjunto de reuniões, cujos resultados constam do Dossier C, com as seguintes entidades/serviços:

- Direcção Municipal de Administração do Território, Gabinete de Estudos e do Projecto Municipal do Plano, Departamento de Planeamento, Divisão de Ordenamento e Estratégia, Divisão de Planeamento Urbanístico e Projectos Especiais, Divisão de Informação Geográfica e Solos, Departamento de Gestão Urbanística e Renovação Urbana e Divisão de Estruturação e Renovação Urbana;
- Departamento de Obras e Gestão de Infra-Estruturas Municipais, Divisão de Circulação e Trânsito, Divisão de Equipamentos e Iluminação Pública, Departamento de Ambiente e Qualidade de Vida, Divisão de Ambiente, Saúde e Espaços Públicos, Divisão de Espaços Verdes, Gabinete de Arqueologia, Serviço de Protecção Civil de Coimbra e Serviço Municipal de Transportes Urbanos de Coimbra;
- Divisão de Acção Cultural, Departamento de Habitação (Divisão de Promoção de Habitação e Divisão de Reabilitação de Edifícios) e Gabinete para o Centro Histórico;
- Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra;
- Turismo de Coimbra;
- Junta de Freguesia de Almedina;
- Junta de Freguesia de Santa Cruz;
- Junta de Freguesia de São Bartolomeu;
- Junta de Freguesia da Sé Nova;
- Autoridade Nacional de Protecção Civil – Comando Distrital de Operações de Socorro;
- Direcção Regional de Cultura do Centro;
- Universidade de Coimbra;
- Universidade de Coimbra – Gabinete de Candidatura à UNESCO;
- Fundação Bissaya Barreto;
- Ateneu de Coimbra;
- Agência de Promoção da Baixa de Coimbra;

- Associação dos Industriais de Hotelaria e Restauração do Centro;
- Metro Mondego;  
Participou, também, no Colóquio de apresentação da proposta para o "Plano especial de emergência do CUA de Coimbra)"

2.4 – Em 29 de Dezembro de 2011, a Parque Expo 98, S.A., entregou formalmente 3 dossiers do projecto preliminar para apreciação do seu conteúdo pelos serviços técnicos municipais, cujo resultado lhes foi comunicado em 27 de janeiro de 2012.

2.3 - Em 10 de Fevereiro de 2012 a Parque Expo 98, S.A., representada pelos Senhores Arqt<sup>os</sup> Jorge Bonito e Leonel Ferreira procedeu à entrega formal à Câmara Municipal de 3 exemplares do projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta que engloba para além da estratégia de reabilitação urbana, a visão para o Centro Histórico, os estudos de caracterização e o registo das reuniões e outros contactos estabelecidos com entidades locais. Este projecto, de acordo com indicações da Parque Expo 98, S.A. já incorpora as correcções e rectificações decorrentes do parecer dos serviços técnicos municipais.

2.4 - Sobre este projecto foram de novo solicitados pareceres à Sr.<sup>a</sup> Chefe da Divisão de Ordenamento e Estratégia (DOE), Eng<sup>a</sup> Helena Terêncio, e à Sr.<sup>a</sup> Directora do Departamento de Habitação (DH), Eng.<sup>a</sup> Rosa Santos, que seguidamente se transcrevem:

2.4.1. Parecer da Chefe da DOE:

*"A maioria das questões colocadas à Versão de Trabalho datada de Dezembro de 2011 e expressas no Parecer "enviado pelo Sr. DMAT ao Arquitecto Jorge Bonito em 27 de Janeiro de 2012, obtiveram resposta no documento de Janeiro de 2012 agora analisado.*

*No entanto, no sentido de melhorar o documento e suprir pequenas "falhas" que ainda subsistem, sugere-se:*

- Pág. 5, 2.º parágrafo, linha 4 – substituir "poente" por "nascente";
- Pág. 80, 3.º parágrafo – a Cerca de Santo Agostinho não é, ainda, um espaço verde de uso público;
- Pág. 97 e segs. – retificar a numeração das figuras;
- Pág. 105, 2.º parágrafo, terceira linha – substituir "Aposteles" por "Apóstolos";
- Pág. 109, 1.º parágrafo – não nos parece que na área de intervenção haja necessidade de avaliar a influência dos incêndios florestais;
- Desenho 02 (Enquadramento Regional) – identificar de acordo com a legenda, o IC 3 – itinerário complementar previsto;
- Desenho 11 (Estrutura Verde) – poderá completar-se o desenho com a identificação de outros espaços verdes (exemplos: Entrada poente do Parque Verde; Encosta da Rua Miguel Torga);

▪ *Desenhos 17 (Condicionantes) – como parece decorrer do texto (págs. 116 e 117) este desenho identifica as condicionantes legais (servidões administrativas e restrições de utilidade pública) em vigor para uma área bastante vasta da Cidade. Assim sendo, a Reserva Ecológica Nacional identificada corresponde à proposta apresentada pela CCDRC no âmbito dos estudos de revisão do PDM e não à REN que se encontra publicada.*

▪ *Desenho 18 (Condicionantes patrimoniais) – como parece decorrer do texto (págs. 116 e 117) este desenho identifica as condicionantes patrimoniais legais (servidões administrativas e restrições de utilidade pública) em vigor para uma área da Alta de Coimbra. Assim, no que se refere ao "património de espaços verdes" o arvoredo relevante não constitui condicionante legal. A numeração dos imóveis identificados na legenda não tem correspondência na representação cartográfica."*

#### 2.4.2 - Parecer da Directora do DH:

*"(...)*

- 1- A proposta é globalmente equilibrada e bem estruturada tendo por base o que se pretende para a área e de forma a concretizar a visão prevista "Re:centrar o Centro Histórico de Coimbra"*
- 2- Parece-me que na proposta mais executiva deveria constar a possibilidade de anexação de alguns imóveis, tendo em vista a possibilidade de reabilitar o edificado para a obtenção de tipologias habitacionais com maior dimensão, por forma a trazer para o Centro Histórico, famílias, que necessariamente ajudarão na vivificação da zona, porque não são de passagem, nem de transitoriedade;*
- 3- Deveria ser considerada a possibilidade de nas recuperações, em troca ou de majoração da área a construir ou no âmbito da isenção financeira ou de impostos, existir habitação a custos controlados, alguma dela para venda.*
- 4- Deveria ser introduzido o conceito da tipologia de Centro de realojamento, pois permite que num mesmo imóvel possam viver agregados isolados, mas com autonomia habitacional, ainda que com apoios globais, como alimentação, tratamento de roupas, etc , que normalmente é prestado no próprio imóvel, se possível.*
- 5- Apesar do planeamento operacional e financeiro estar definido por áreas temáticas, bem como a sua calendarização, julgo que poderia ser mais eficaz, se para além desta identificação, fossem estabelecidas zonas de intervenção prioritárias com identificação geográfica e para as quais se previsse um determinado tipo de apoio, atendendo obviamente à actual conjuntura, que é pouco favorável a grandes projectos.*
- 6- Parece-me que a questão da bolsa de créditos deverá ter uma discussão mais aprofundada e obviamente ao nível do PDM, PU e mesmo no PLH.*
- 7- Por último e ainda que a estratégia apresentada tenha sempre em conta as áreas envolventes, não me parece fazer muito sentido que este processo não seja devidamente compaginado com os restantes estudos para as outras ARU's, de forma a termos valências complementares e uma zona que ainda que tradicionalmente diferente possa ser um todo cidadão, com qualidade de vida e onde toda a envolvente urbana seja uma mais-valia para os seus futuros habitantes, utilizadores, etc. Por estes motivos julgo que também a forma de gestão das três ARU's e de utilização dos fundos disponíveis deveria ser devidamente contextualizada. (...)"*

2.5 - Em contacto informal com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), na pessoa da Arqt<sup>a</sup> Margarida Colaço, informou que a metodologia que o IHRU está a seguir é:

- Aprovação da proposta de projecto em reunião do executivo municipal;
- Envio ao IHRU, para emissão de parecer.

2.6 – Só após emissão de parecer pelo IHRU, I.P., que dispõe de um prazo de 20 dias findo o qual se considera nada ter a opor e nos termos do previsto no nº 4 do art.º 14º do decreto-lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, será o projecto submetido a discussão pública e posteriormente ao previsto nos nºs 5 e 6 do supracitado artigo.

2.7 – No que se refere aos pareceres da DOE e do DH, é entendimento dos serviços que:

- as sugestões da DOE devem ser integradas no documento, no sentido de o melhorar;


- as sugestões do D.H. são pertinentes mas no nosso entendimento só têm cabimento quer ao nível das ARU's da Baixa, com estudos já em fase adiantada, quer ao nível do PDM em fase de revisão, sendo que parte dessas sugestões têm acolhimento no Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção, já publicado e que irá entrar em vigor brevemente, abrangendo toda a área da Área de Reabilitação Urbana - Coimbra Alta. Quanto ao conceito "... da tipologia de Centro de realojamento, ..." ou centros de apoio à autonomia de vida como vulgarmente são conhecidos, integram-se na tipologia habitacional, pelo que entendemos não ser necessária a criação de um novo conceito que não se encontra previsto nas definições do RJUE.

### 3 – Proposta

Face ao anteriormente descrito e nos termos do disposto no decreto-lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, propõe-se:

- a) Submeter o projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta que engloba para além da estratégia de reabilitação urbana, a visão para o Centro Histórico, os estudos de caracterização e o registo das reuniões e outros contactos estabelecidos com entidades locais, em anexo, a deliberação do Executivo Municipal;
- b) Envio do processo ao IHRU, para emissão de parecer;
- c) Após emissão do parecer de IHRU e respectiva ponderação, submeter o projecto a discussão pública, sendo que nesta fase se consultariam directamente entidades relevantes para a Alta de Coimbra, nomeadamente, a Direcção Regional de Cultura do Centro, a Universidade de Coimbra, a Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, as Juntas de Freguesia abrangidas, o GECORPA e o Núcleo de Arquitectos de Coimbra, devendo dar-se posteriormente sequência ao previsto nos nºs 5 e 6 do art.º 14º do decreto-lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

O Chefe do Gabinete para o Centro Histórico



Sidónio Simões, Engº

**Anexo:** Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, constituído pelos Dossiers A, B e C correspondentes à Estratégia de Reabilitação Urbana, Estudos de Caracterização, Reuniões e outros contactos, respectivamente (inclui CD com o conteúdo dos dossiers na face interior da capa do dossier A)

SS/ZG