



ORU - OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (simples)  
'COIMBRA SANTA CLARA'  
e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)

Aprovação da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples**, da Área de Reabilitação Urbana - Coimbra Santa Clara e respetiva **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**, nos termos previsto no nº 1 do artigo 17º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

## delimitação da ARU COIMBRA SANTA CLARA

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana “ARU – Coimbra Santa Clara”, foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de dezembro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, por deliberação n.º 1448/2019, da reunião realizada em 9 de dezembro, sem que, em simultâneo, tivesse sido aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

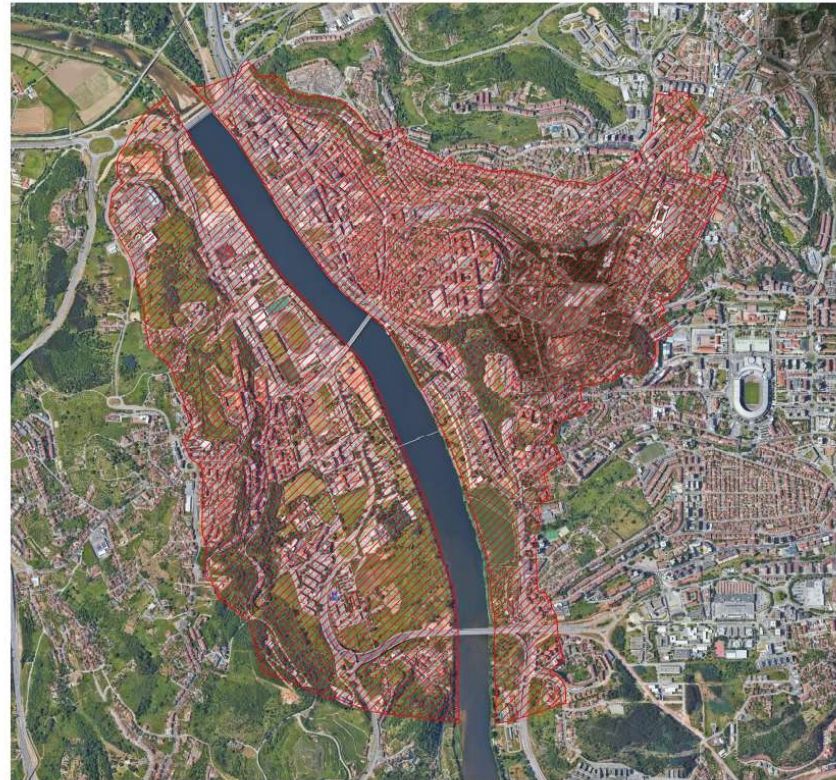


## Áreas de Reabilitação Urbana na zona central de Coimbra

- Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra para efeitos do previsto no R.E.A.R.U. (\*) aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (\*\*) – Perímetro correspondente ao zonamento do Centro Histórico do PDM de 1994

(\*) REARU – Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana

(\*\*) Orçamento de Estado para o ano de 2008



## Áreas de Reabilitação Urbana na zona central de Coimbra

- ARU Coimbra Alta
  
- Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra para efeitos do previsto no R.E.A.R.U. (\*) aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (\*\*) – Perímetro correspondente ao zonamento do Centro Histórico do PDM de 1994

(\*) REARU – Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana

(\*\*) Orçamento de Estado para o ano de 2008

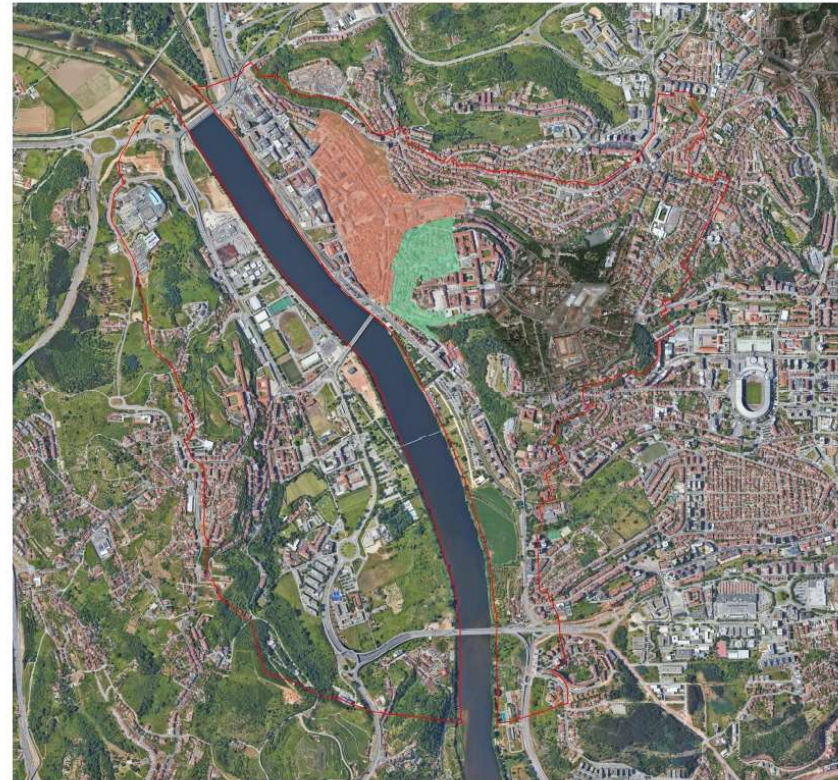


## Áreas de Reabilitação Urbana na zona central de Coimbra

- ARU Coimbra Alta
- ARU Coimbra Baixa
  
- Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra para efeitos do previsto no R.E.A.R.U. (\*) aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (\*\*) – Perímetro correspondente ao zonamento do Centro Histórico do PDM de 1994

(\*) REARU – Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana

(\*\*) Orçamento de Estado para o ano de 2008



## Áreas de Reabilitação Urbana na zona central de Coimbra

- ARU Coimbra Alta
  - ARU Coimbra Baixa
  - ARU Coimbra Rio
- 
- Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra para efeitos do previsto no R.E.A.R.U. (\*) aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (\*\*) – Perímetro correspondente ao zonamento do Centro Histórico do PDM de 1994

(\*) REARU – Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana

(\*\*) Orçamento de Estado para o ano de 2008

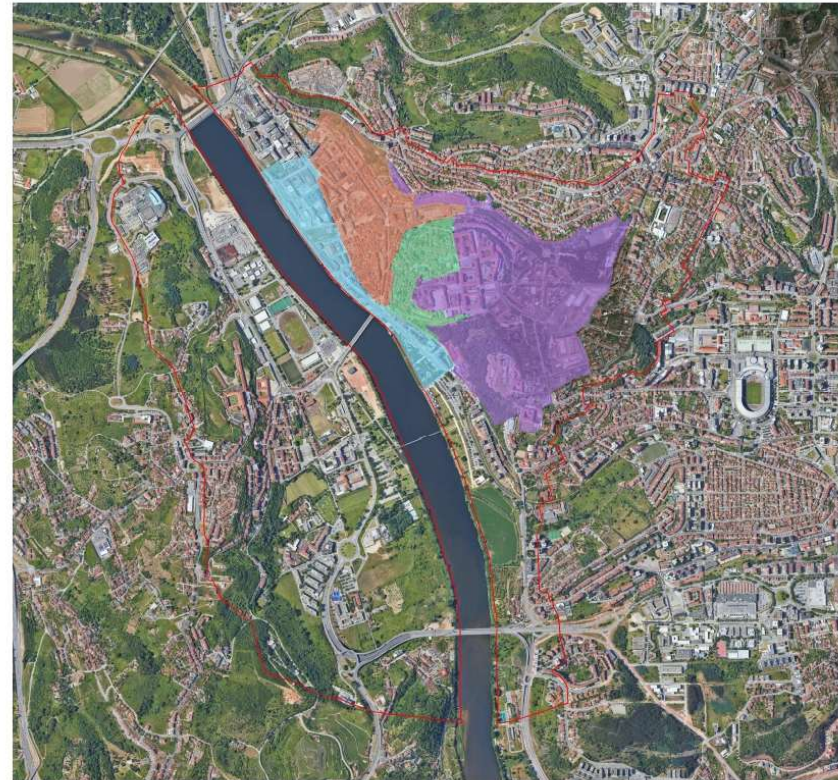


## Áreas de Reabilitação Urbana na zona central de Coimbra

- ARU Coimbra Alta
  - ARU Coimbra Baixa
  - ARU Coimbra Rio
  - ARU Universidade Sereia
- 
- Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra para efeitos do previsto no R.E.A.R.U. (\*) aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (\*\*) – Perímetro correspondente ao zonamento do Centro Histórico do PDM de 1994

(\*) REARU – Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana

(\*\*) Orçamento de Estado para o ano de 2008

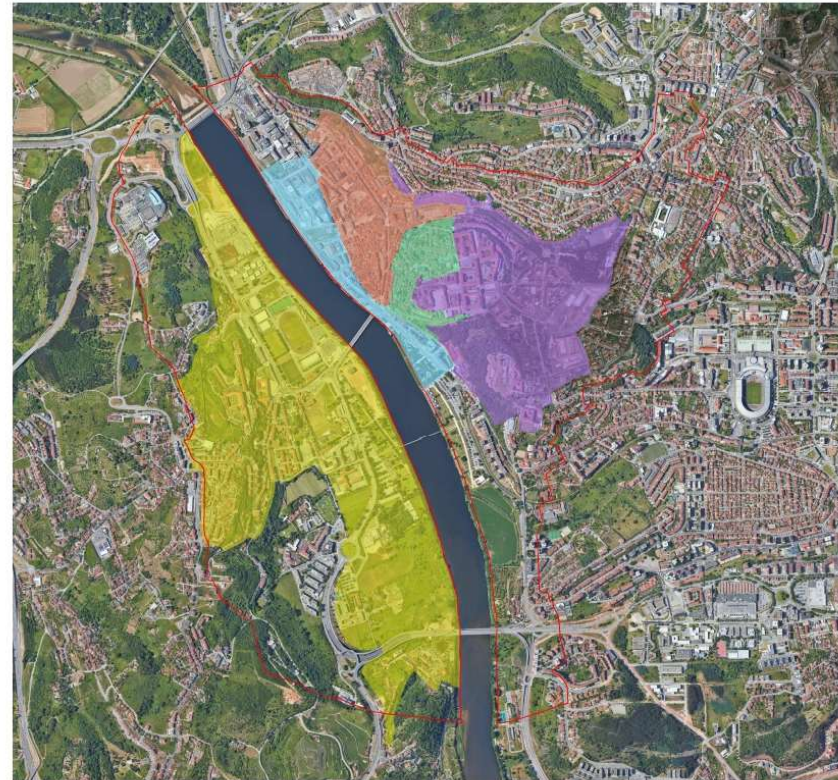


## Áreas de Reabilitação Urbana na zona central de Coimbra

- ARU Coimbra Alta
  - ARU Coimbra Baixa
  - ARU Coimbra Rio
  - ARU Universidade Sereia
  - ARU Coimbra Santa Clara
- 
- Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Coimbra para efeitos do previsto no R.E.A.R.U. (\*) aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (\*\*) – Perímetro correspondente ao zonamento do Centro Histórico do PDM de 1994

(\*) REARU – Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana

(\*\*) Orçamento de Estado para o ano de 2008



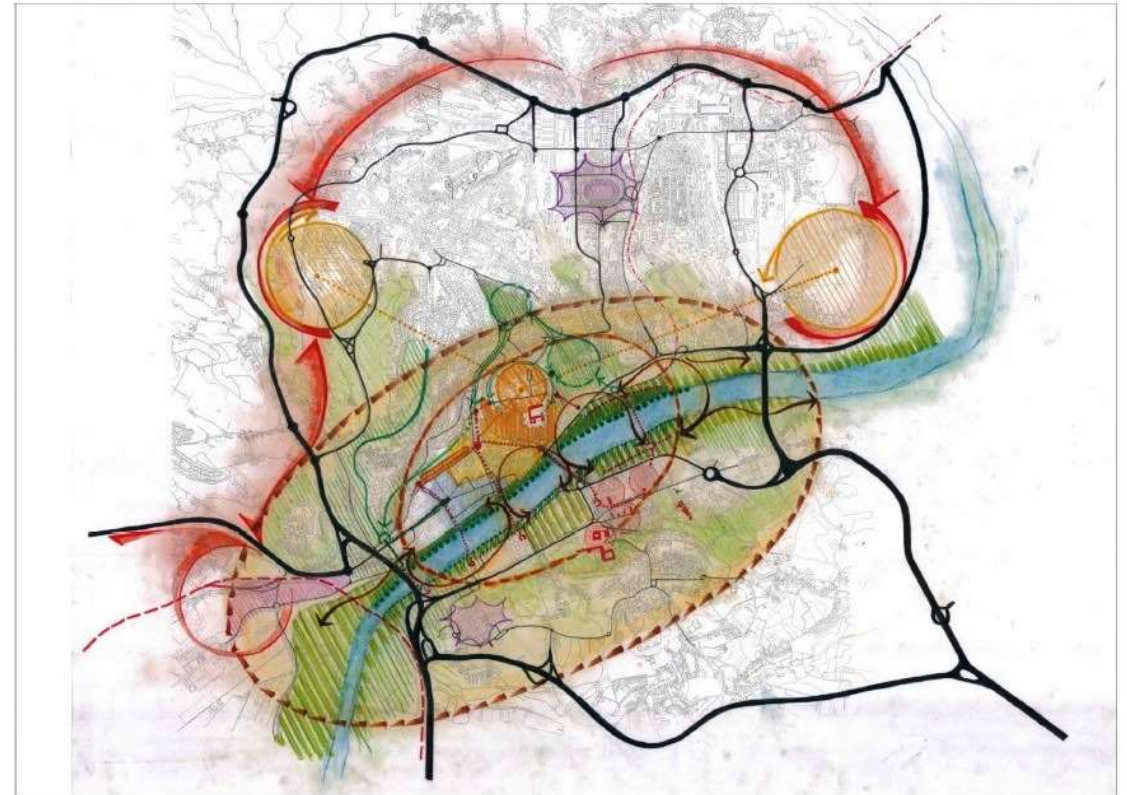


## OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A elaboração da presente ORU/ERU baseia-se na visão estratégica apresentada nos documentos desenvolvidos pela Parque EXPO no âmbito das ARU's Coimbra Alta, Coimbra Baixa e Coimbra Rio, que enquadra o Centro Histórico nas opções de desenvolvimento do Município. Este modelo foi igualmente tido em conta na elaboração da ARU/ORU/ERU Universidade Sereia

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>					
1) Densificar a multifuncionalidade	2) Reforçar conexões e facilitar a mobilidade	3) Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica	4) Valorizar o ambiente urbano	5) Valorizar o património cultural	6) Desenvolver o turismo

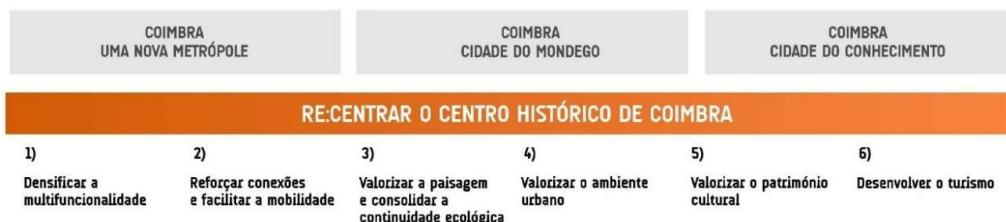


Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra (fonte: Parque EXPO, 2011)

## EIXOS ESTRATÉGICOS

de intervenção no Centro Histórico de Coimbra

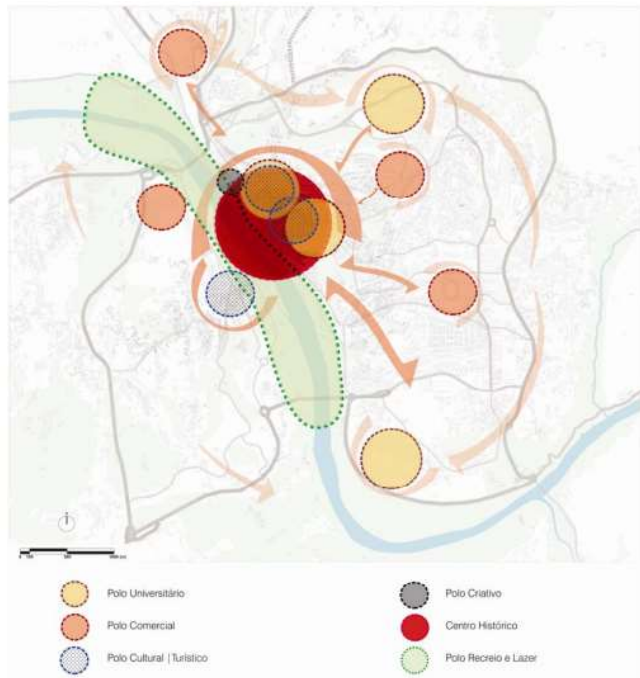
REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA  
ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO



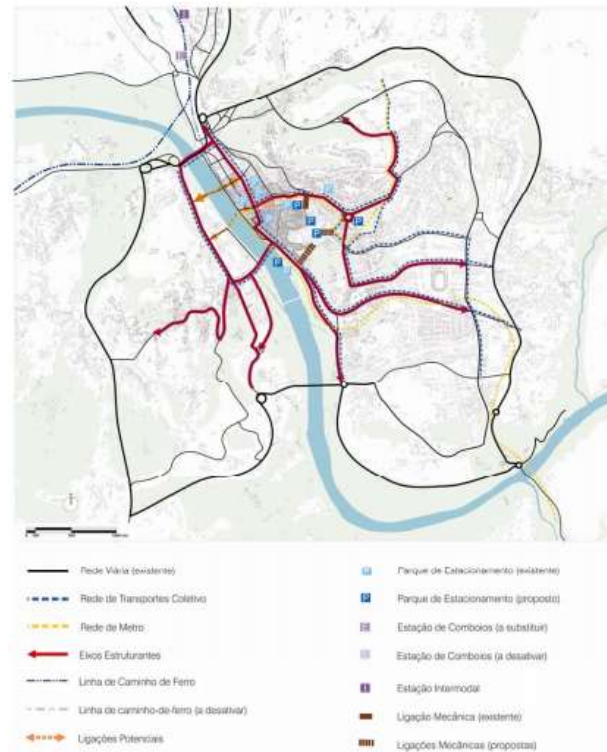
- **Eixo 1: Densificar a multifuncionalidade**
- **Eixo 2: Reforçar conexões e facilitar a mobilidade**
- **Eixo 3: Valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica**
- **Eixo 4: Valorizar o ambiente urbano**
- **Eixo 5: Valorizar o património cultural**
- **Eixo 6: (Re) Desenvolver o turismo**

Eixos Estratégicos e Objetivos para a ARU COIMBRA SANTA CLARA		
Eixo Estratégico	Objetivos	
1. DENSIFICAR A MULTIFUNCIONALIDADE	1.1	Consolidar o modelo multifuncional
	1.2	Valorizar a relação do edifício com o espaço público
	1.3	Promover a requalificação do comércio
	1.4	Promover a reabilitação do parque edificado
	1.5	Introduzir diferentes tipologias de habitação
	1.6	Promover a 'indústria criativa'
	1.7	Potenciar os equipamentos existentes
2. REFORÇAR CONEXÕES E FACILITAR A MOBILIDADE	2.1	Valorizar os eixos urbanos estruturantes
	2.2	Promover um transporte público mais eficiente e ambientalmente sustentável
	2.3	Ordenar o estacionamento
	2.4	Fomentar a mobilidade suave
	2.5	Diminuir o impacto do tráfego automóvel
3. VALORIZAR A PAISAGEM E POTENCIAR A CONTINUIDADE ECOLÓGICA	3.1	Consolidar e Estrutura Ecológica Municipal através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares
	3.2	Articular e valorizar os espaços verdes do centro urbano
	3.3	Valorizar a qualidade cénica e salvaguardar as panorâmicas visuais
	3.4	Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana
4. VALORIZAR O AMBIENTE URBANO	4.1	Valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional
	4.2	Dinamizar as relações de proximidade e de vizinhança
	4.3	Incrementar a mobilidade pedonal numa rede multifuncional
	4.4	Melhorar a segurança e a limpeza no espaço público
	4.5	Promover soluções urbanas eco eficientes
5. VALORIZAR O PATRIMÓNIO CULTURAL	5.1	Valorizar o património edificado
	5.2	Diversificar e promover a oferta cultural
	5.3	Promover e salvaguardar a inscrição da área Património Mundial da UNESCO
	5.4	Consolidar a marca 'Coimbra'
6. (RE) DESENVOLVER O TURISMO	6.1	Aumentar e diversificar a oferta hoteleira;
	6.2	Valorizar o património edificado numa ótica de exploração turística;
	6.3	Promover o conhecimento da cidade e as atividades culturais e turísticas.

# MODELOS TERRITÓRIAIS PARA O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA

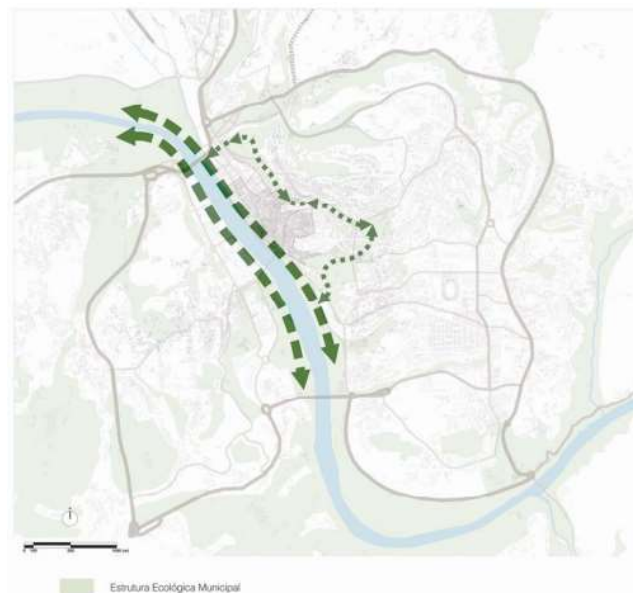


**ESTRUTURA FUNCIONAL**



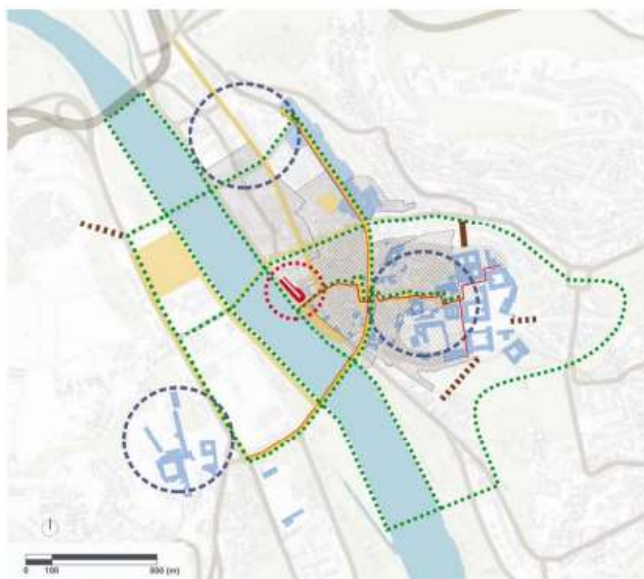
**ESTRUTURA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE**

# MODELOS TERRITÓRIAIS PARA O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA



- Estrutura Ecológica Municipal
- Estrutura Verde a Reforçar
- Parque Mondego
- Cerca Verde

**ESTRUTURA VERDE**



- Centro de Acolhimento e Difusão do Visitante
- Área de maior Imersidade Turística
- Espaço Público a Valorizar
- Eixos/Espaços Estruturantes Pedonais
- Património Edificado a Valorizar
- Ligação Mecânica (existente)
- Ligações Mecânicas (propostas)
- Áreas Privilegiadas para implementação de Unidades Hoteleiras

**TURISMO, PATRIMÓNIO E ESPAÇO PÚBLICO**

## TIPOLOGIA DA ORU

Considerando a visão global para o Centro Histórico e as opções estratégicas atrás elencadas, bem como as características específicas e o contexto de intervenção, que levaram à delimitação e aprovação da ARU Coimbra Santa Clara, é proposta a respetiva **Operação de Reabilitação Urbana Simples**.

À semelhança das outras ORU's, o facto de se desenvolver uma operação de reabilitação urbana simples, ou seja, “dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (nº 2 do art.º 8.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) 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.).

## PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

O prazo de execução da ORU é de **nove (9) anos**, estimando-se que as intervenções que lhe darão corpo se desenvolvam até 2031.

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.

## MODELO DE GESTÃO

A gestão e a coordenação das operações de reabilitação urbana podem ser asseguradas, de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 10º e nº 1 do artigo nº 36º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), quer pelo município, quer por uma entidade do sector empresarial.

À semelhança das operações de reabilitação urbana anteriormente implementadas (Coimbra/Alta, Coimbra/Baixa, Coimbra/Rio e Coimbra Universidade/Sereia) propõe-se que a **gestão e coordenação da presente ORU sejam asseguradas diretamente pelo Município**.

# ATUALIZAÇÃO DO QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

## **1. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**

(IMI e IMT)

## **2. Incentivos de natureza fiscal nacionais e municipais facultativos**

Imposto sobre o rendimento singular (IRS)

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Imposto sobre o rendimento coletivo (IRC)

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

Regulamento da Concessão de Isenções de Impostos Municipais, Regulamento n.º 1033/2020, de 19 de novembro

## **3. Outros incentivos municipais**

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Programa municipal ‘Coimbra Com Mais Encanto’

Apoio administrativo e aconselhamento técnico

## **4. Instrumentos financeiros**

IFRRU [Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas]

Programa “Casa eficiente 2020” [Instrumento financeiro para a energia]

## **5. Financiamentos e apoios financeiros enquadrados em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana**

Programa Porta 65 Jovem

Outros financiamento e apoios poderão ser consultados no Portal da Habitação

## PRIORIDADES E OBJETIVOS

- Prosseguir com a reabilitação do parque edificado, com programas de apoio aos proprietários;
- Promover a ocupação de edifícios devolutos ou com ocupação obsoleta, designadamente dos edifícios mais emblemáticos, com novas funções, capazes de fomentar a dinamização funcional deste território;
- Incentivar a instalação de novos equipamentos e a reabilitação e modernização, física e funcional, dos atuais.
- Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural em articulação com as entidades tutelares;
- Fomentar a reabilitação e promover a instalação de habitação de tipologias vocacionadas para a forte componente universitária e turística da cidade;
- Dar continuidade à requalificação e valorização do espaço público, reabilitando os espaços degradados e reforçando a qualidade urbana dos eixos estruturantes;
- Assegurar uma melhor mobilidade, mitigando as dificuldades da orografia deste território, através da criação de novos percursos pedonais e cicláveis, prevendo o recurso a equipamentos mecânicos, visando facilitar e incrementar as deslocações em modos suaves;
- 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 município, eventos temáticos de divulgação e fruição dos diferentes espaços inseridos neste perímetro.

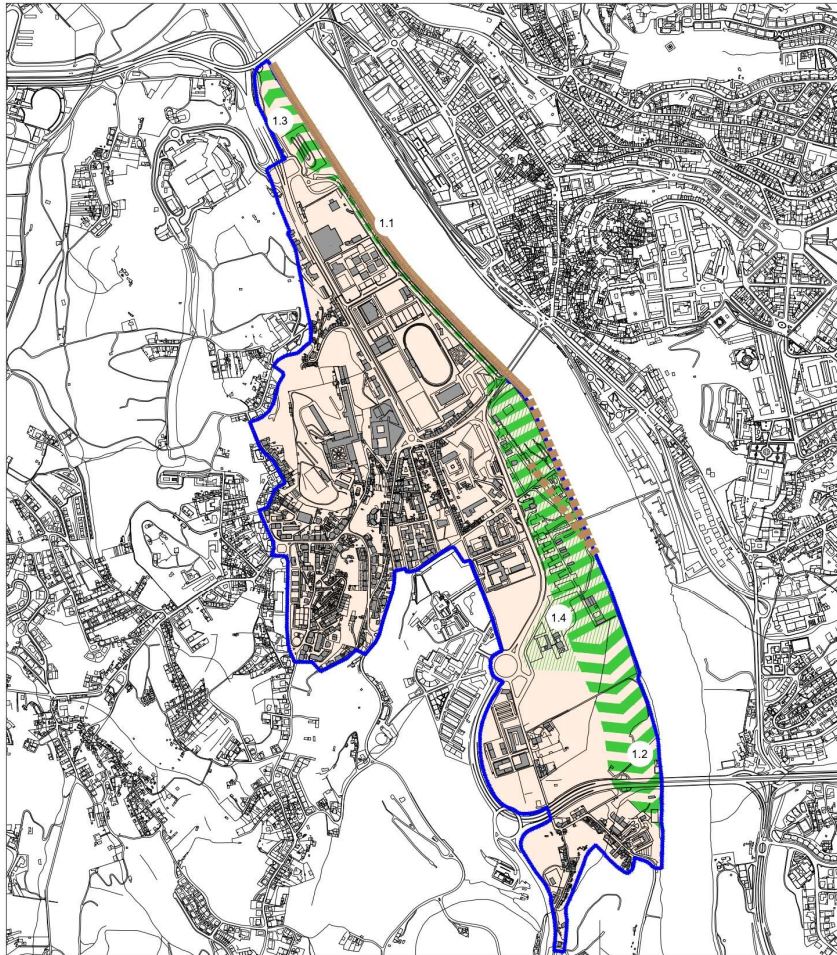
## AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes refletem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, sendo capazes de incrementar a dinâmica e valor excecional deste território, de forma a impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana. Assim, para dar corpo aos objetivos descritos nos seis Eixos Estratégicos para a ARU Coimbra Santa Clara, foram definidas as (38) seguintes ações estruturantes:

ERU COIMBRA SANTA CLARA		
1	Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha	(4 ações)
2	Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas	(4 ações)
3	Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente	(7 ações)
4	Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves	(6 ações)
5	Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos	(6 ações)
6	Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes	(3 ações)
7	Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos	(4 ações)
8	Ações genéricas	(4 ações)



## 1. Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha



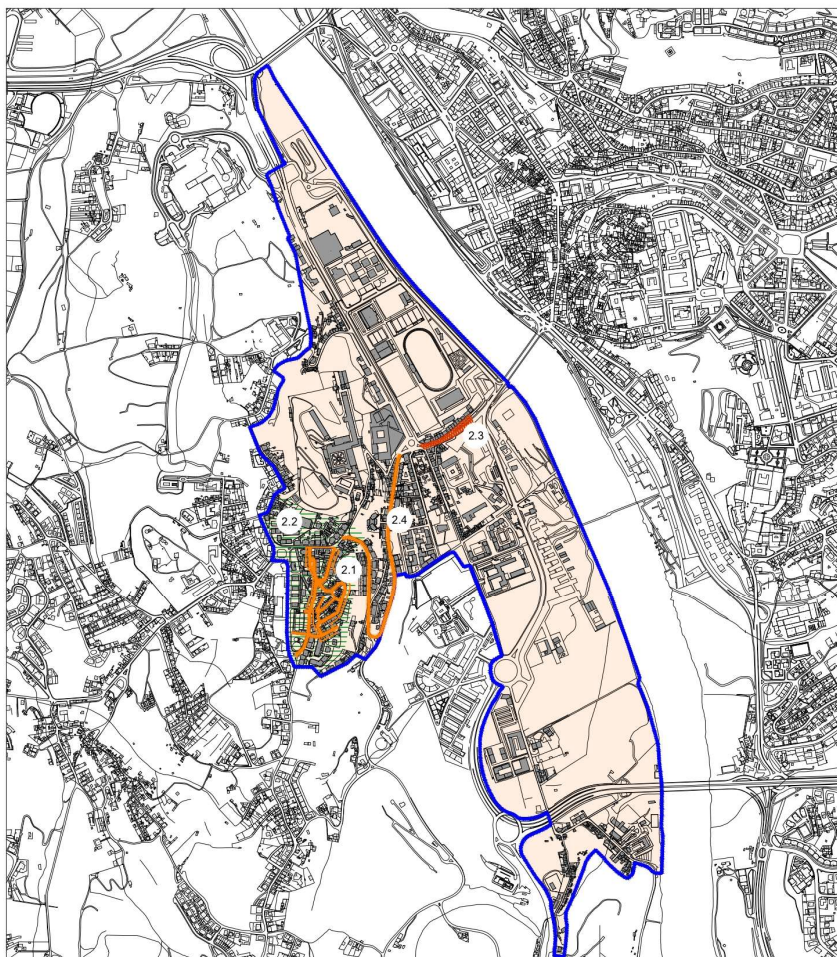
Ação 1.1 - Estabilização das margens construídas do Mondego

Ação 1.2 - Ampliação da área sul da margem esquerda do Parque Verde do Mondego até à Lapa dos Esteios

Ação 1.3 - Remate norte da frente verde do Mondego junto à ponte do Açude

Ação 1.4 - Arranjo e dinamização da área envolvente ao Exploratório

## 2. Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas



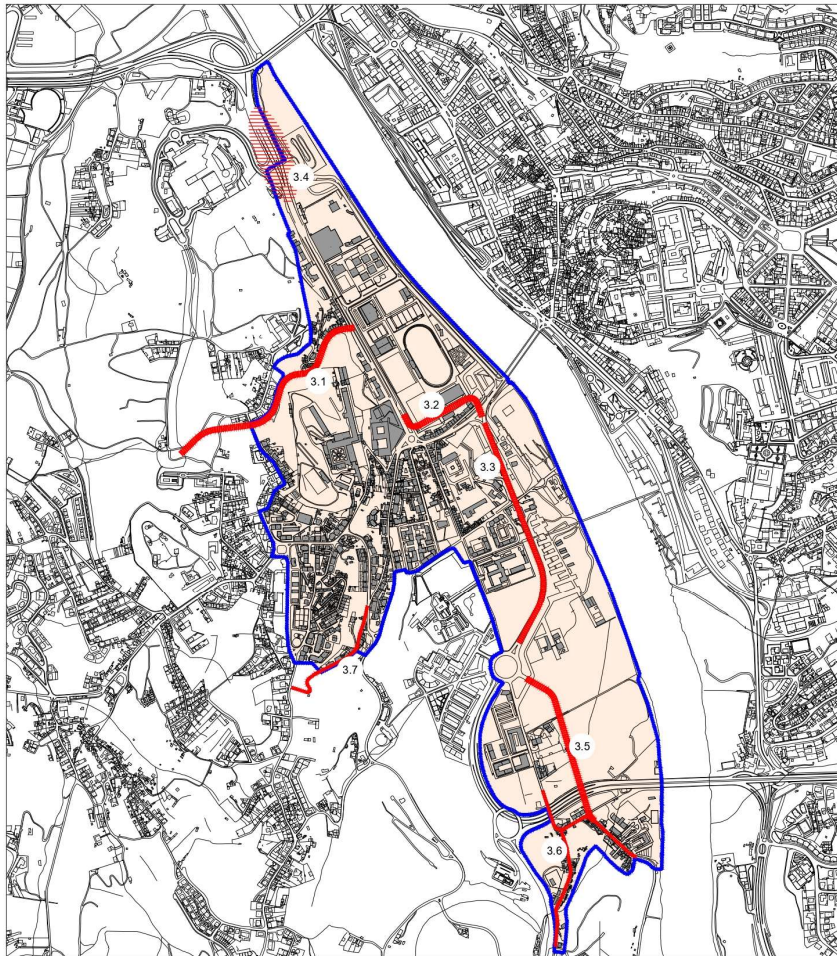
Ação 2.1 - Requalificação do espaço público do Bairro de Santa Clara / Rua do Milagre das Rosas

Ação 2.2 - Criação de áreas / elementos verdes na zona urbana consolidada do planalto de Santa Clara

Ação 2.3 - Pedonalização da Avenida João das Regras

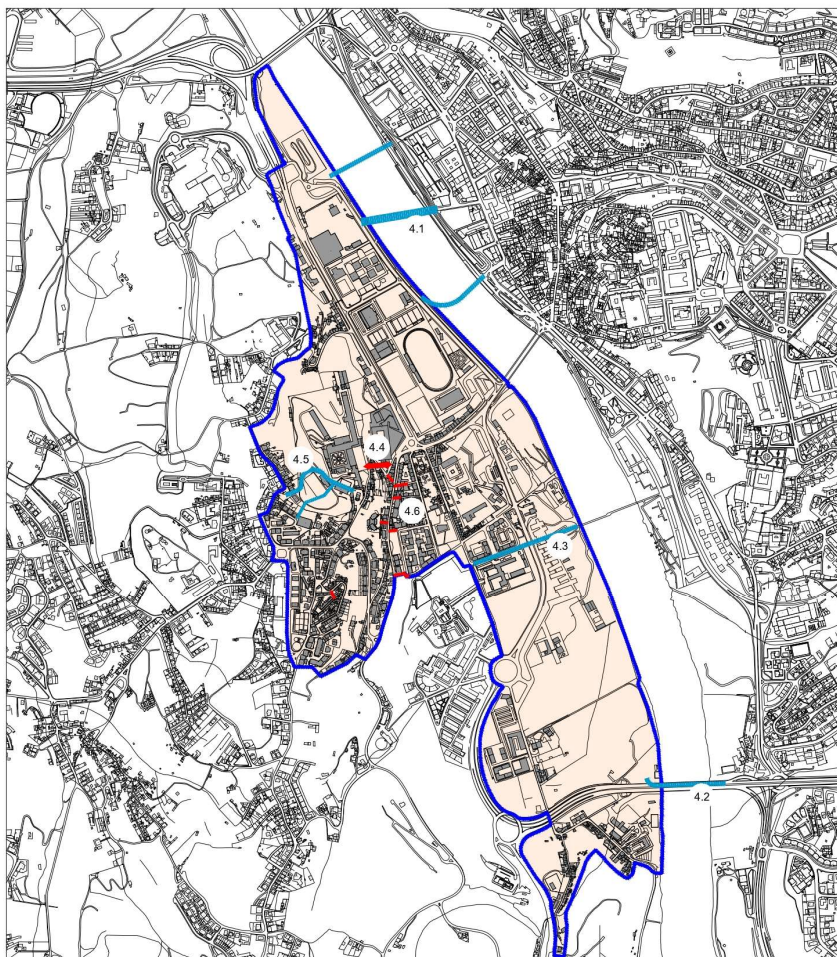
Ação 2.4 - Reestruturação e requalificação do eixo Rua Carlos Alberto Pinto de Abreu / Rua Mendes dos Remédios

### 3. Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente



- Ação 3.1 - Reformulação da Rua Coelho da Rocha (via estruturante Santa Clara / S. Martinho do Bispo)
- Ação 3.2 - Construção de variante rodoviária à Avenida João das Regras (junto ao pavilhão universitário)
- Ação 3.3 - Requalificação da Avenida Inês de Castro e espaço envolvente
- Ação 3.4 - Requalificação do espaço público envolvente ao tramo em viaduto da Avenida da Guarda Inglesa
- Ação 3.5 - Variante / reestruturação viária da 'Estrada das Lages de Baixo'
- Ação 3.6 - Requalificação dos arruamentos urbanos das Lages
- Ação 3.7 - Requalificação da Rua da Volta das Calçadas

## 4. Requalificação e criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves



Ação 4.1 - Criação de nova(s) travessia(s) pedonais / transportes públicos sobre o Mondego

Ação 4.2 - Ligação pedonal / ciclovia entre as duas margens, utilizando a estrutura existente da Ponte Rainha Santa Isabel

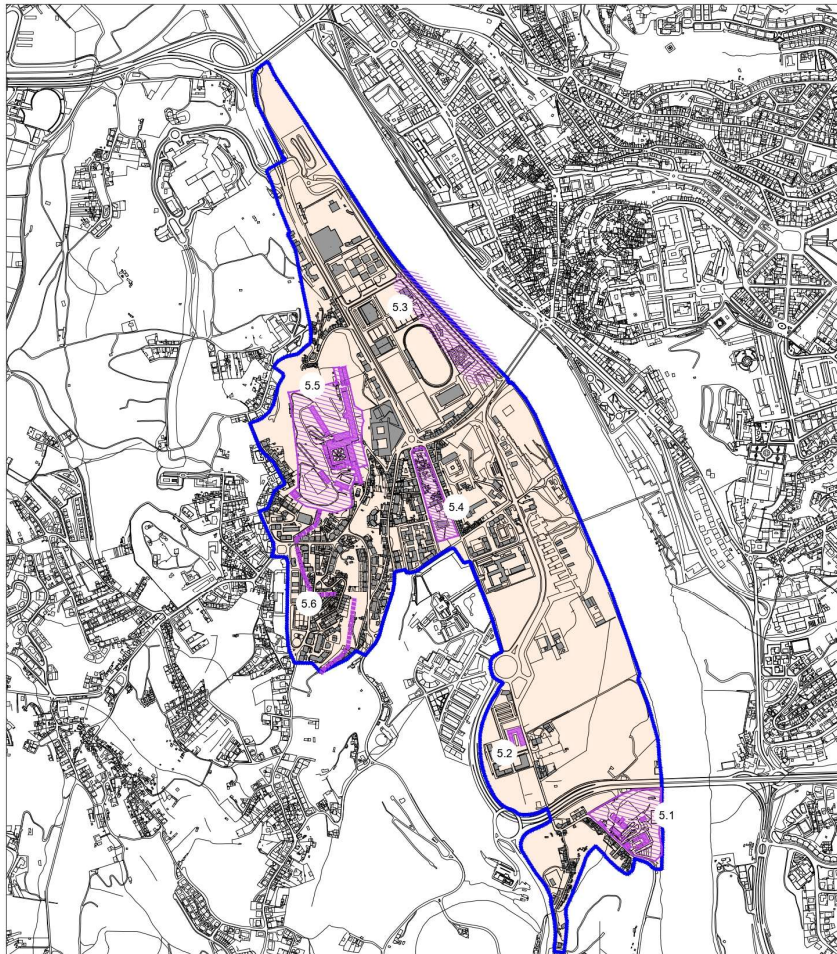
Ação 4.3 - Reforço do eixo pedonal / ciclável: ponte Pedro e Inês - Quinta das Lágrimas

Ação 4.4 - Implementação de meio mecânico entre a cota alta e a cota baixa de Santa Clara

Ação 4.5 - Criação de corredor de atravessamento entre os patamares superiores da Calçada de Santa Isabel e a zona urbana posterior à cerca ao Mosteiro de Santa Clara-a-Nova

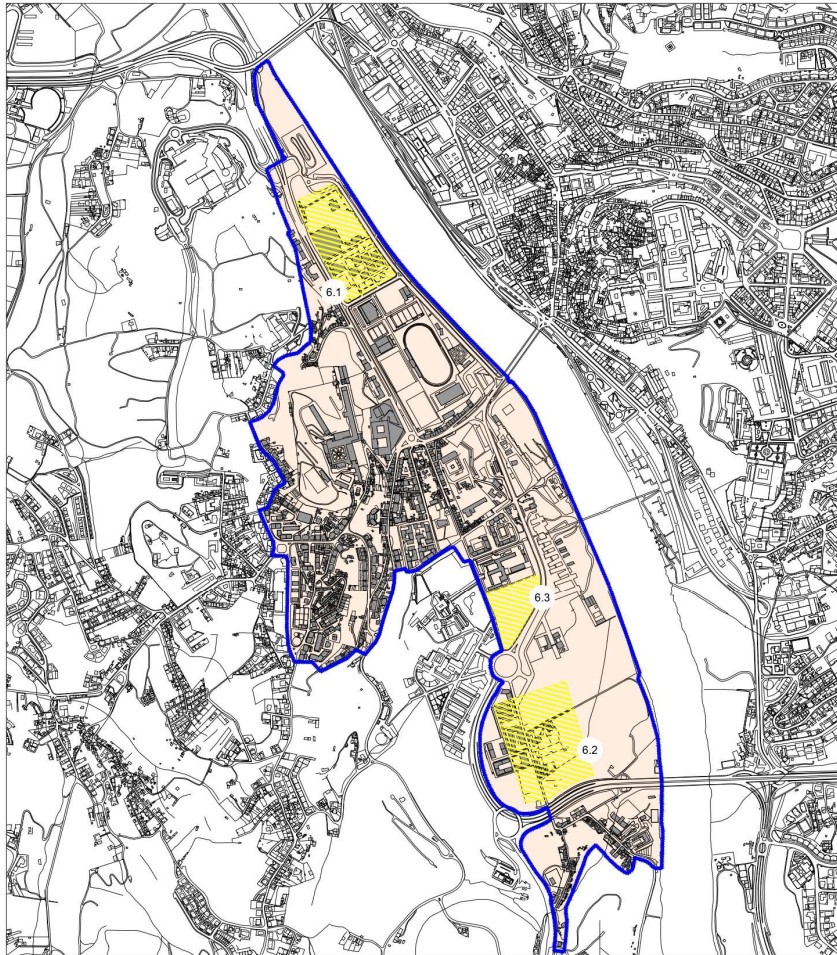
Ação 4.6 - Reabilitação dos percursos em escada e caminhos pedonais de pendente acentuada

## 5. Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos



- Ação 5.1 - Desenvolvimento e requalificação da Quinta das Canas / Lapa dos Esteios
- Ação 5.2 - Reabilitação, ampliação e reformulação do 'Palácio Alverca'
- Ação 5.3 - Requalificação da frente rio na zona do complexo desportivo universitário
- Ação 5.4 - Reabilitação, requalificação, dinamização e ampliação do 'Portugal dos Pequenitos'
- Ação 5.5 - Reabilitação e refuncionalização do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova
- Ação 5.6 - Reabilitação e valorização do 'Aquaduto do Real Mosteiro de Santa Clara'

## 6. Desenvolvimento/estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes

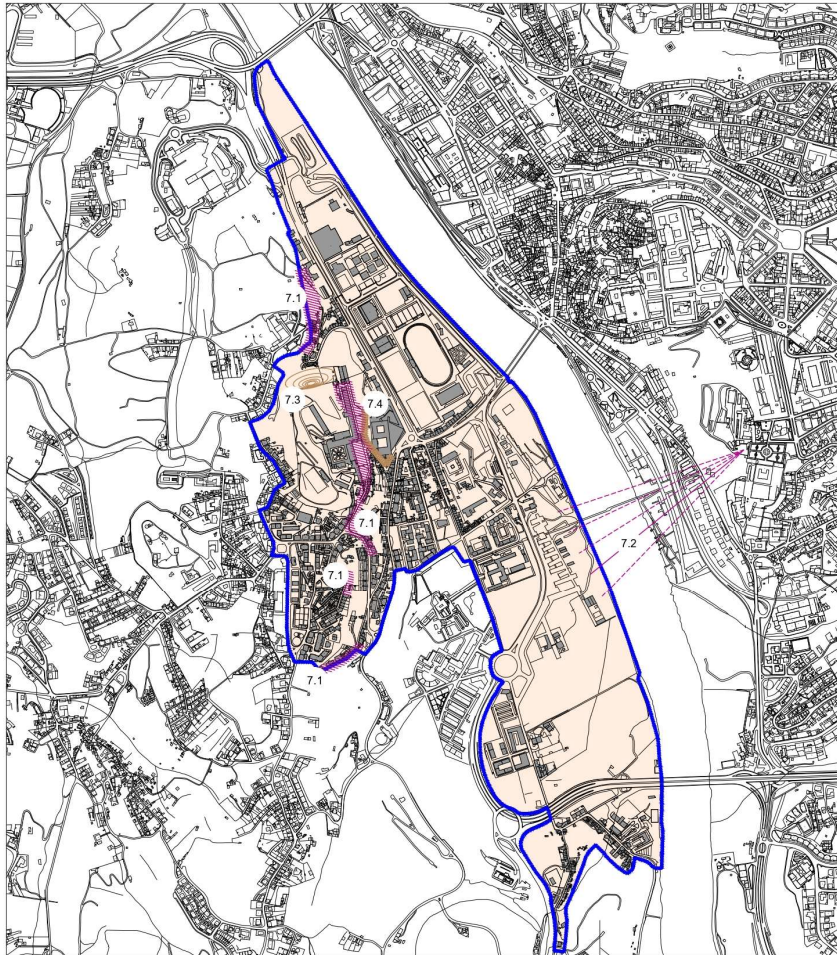


Ação 6.1 - Reversão e requalificação do quarteirão SMTUC / Escola Silva Gaio

Ação 6.2 - Desenvolvimento da zona urbana a sul da rotunda das Lages

Ação 6.3 - Desenvolvimento e integração urbana da parcela triangular adjacente à Escola Secundária D. Duarte

## 7. Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos



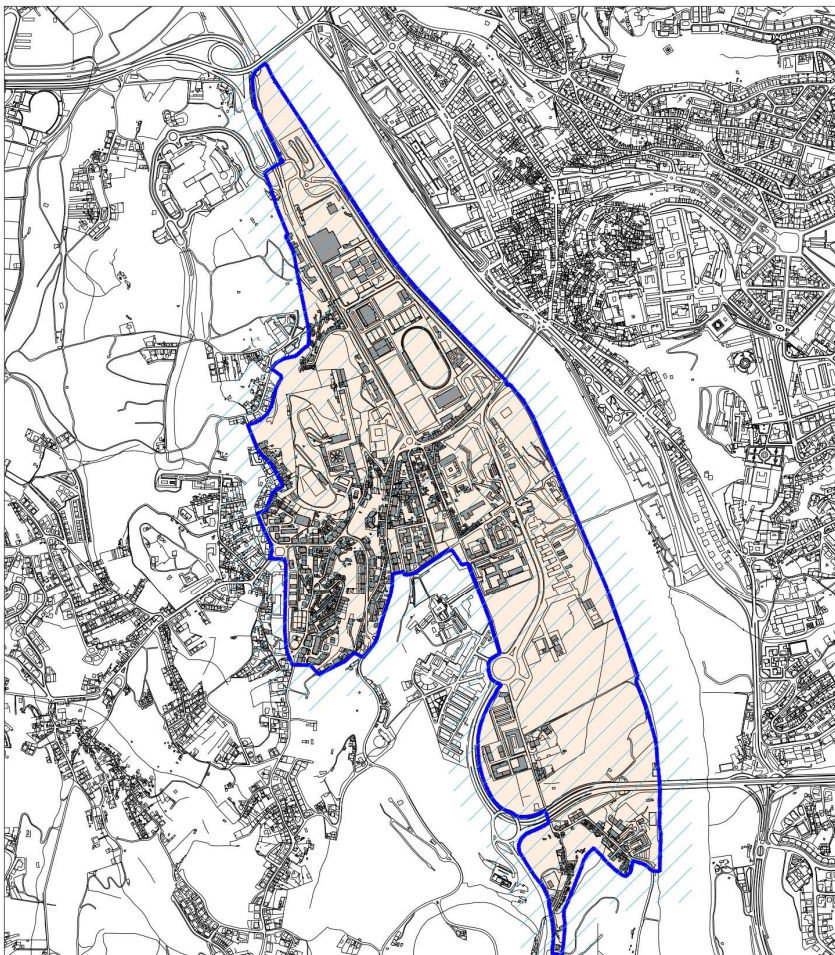
Ação 7.1 - Requalificação / criação de zonas de miradouro na encosta de Santa Clara

Ação 7.2 - Zipline de grande extensão com término na margem esquerda do Parque Verde

Ação 7.3 - Limpeza, consolidação e aproveitamento lúdico / cultural da antiga pedreira da encosta norte do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova

Ação 7.4 - Consolidação das encostas envolventes do Convento de São Francisco

## 8. Ações genéricas



Ação 8.1 - Reabilitação e modernização de ruas e respetivas infraestruturas não abrangidas por ações específicas

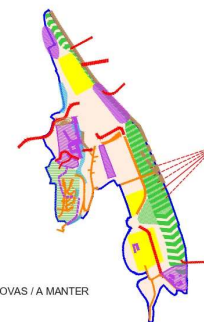
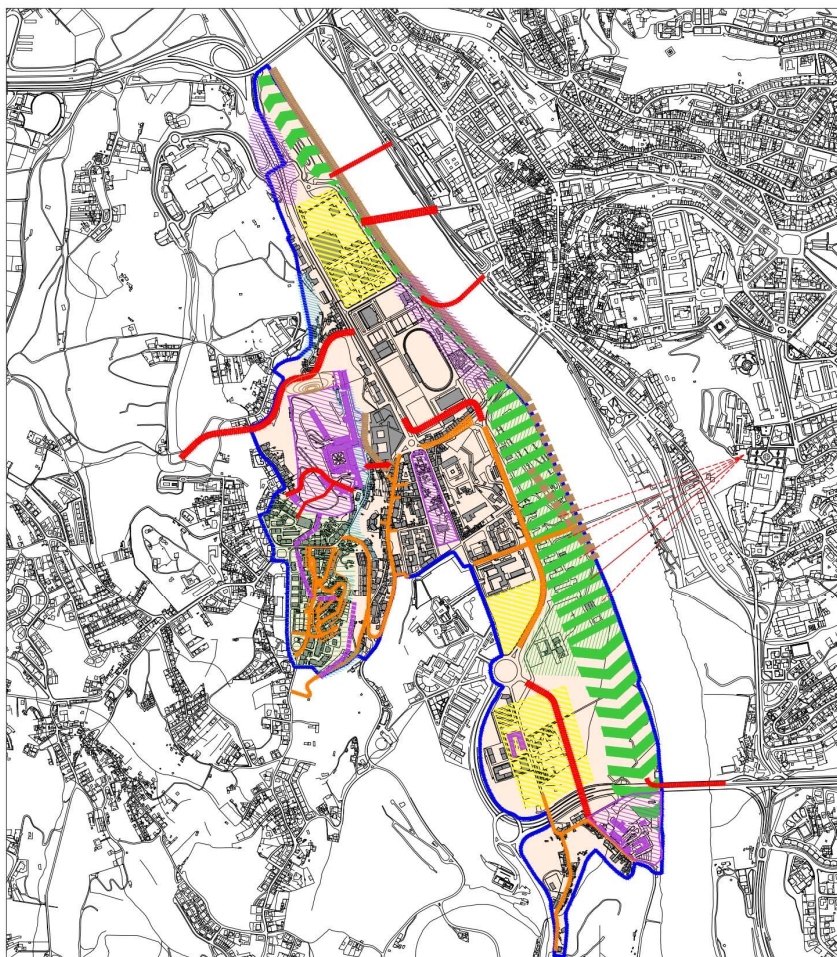
Ação 8.2 - Reabilitação do parque edificado









Ação 8.3 - Incremento da oferta de transportes públicos e mobilidade em modos suaves

Ação 8.4 - Ruas sempre limpas



## VISÃO ESTRATÉGICA



-  LIMITE DA ARU
-  ESTRUTURAS VERDES - NOVAS / A MANTER
-  NOVAS VIAS / LIGAÇÕES
-  VIAS / LIGAÇÕES A REQUALIFICAR
-  LOCAIS / CONJUNTOS / EDIFÍCIOS A REQUALIFICAR
-  ZONAS DE EXPANSÃO / REFORMULAÇÃO PROFUNDA
-  ESTRUTURAS NATURAIS / CONSTRUÍDAS A CONSOLIDAR
-  ZONAS DE MIRADOURO A CRIAR / POTENCIAR

### OBJETIVOS

Consolidação da margem do Mondego e complemento da estrutura verde ribeirinha

Reabilitação do espaço público das zonas urbanas consolidadas

Criação de novos eixos viários estratégicos e requalificação de arruamentos e espaço público envolvente

Criação de novos acessos para melhoria da mobilidade em modos suaves

Reabilitação e reconversão de lugares, edifícios, estruturas e complexos estratégicos

Desenvolvimento / Estruturação de zonas de expansão e parcelas expectantes

Tratar e potenciar singularidades orográficas e enquadramentos paisagísticos

# **ORU/ERU COIMBRA SANTA CLARA**

## **Procedimentos associados (já desenvolvidos / em curso)**

- Aprovação pelo Executivo Municipal;
- Envio ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) para emissão de parecer (não vinculativo);
- Publicada em DR, a abertura do período de discussão pública do Projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

## **Procedimentos associados (fase posterior)**

- Aprovação da versão final do documento, pela Assembleia Municipal, sob proposta do Executivo Municipal;
- Publicitação na 2ª Série do Diário da República, na página eletrónica do Município e remetida ao IHRU, para registo.

**OBRIGADO**