

Daniel José Pinto Tiaço

Requalificação Urbana da Baixa de Coimbra

Dissertação de Mestrado em Cidades e Culturas Urbanas, sob orientação do Professor Paulo Peixoto,
apresentada à Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra
Coimbra, 2010



UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Daniel José Pinto Tiaço

Requalificação Urbana da Baixa de Coimbra

Dissertação de Mestrado em Cidades e Culturas Urbanas, sob orientação do Professor Paulo Peixoto,
apresentada à Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra
Coimbra, 2010



UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Dissertação submetida para obtenção do grau de Mestre em
Cidades e Culturas Urbanas

Realizada sob a supervisão do Professor Doutor Paulo Jorge Marques Peixoto,
Da Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra

Imagem de capa: fotografia do autor

Resumo

O trabalho proposto é uma análise à requalificação da Baixa de Coimbra enquanto parte do centro histórico da cidade, prestando uma especial atenção à acção desenvolvida pela sociedade de reabilitação *Coimbra Viva SRU* como principal entidade responsável pela requalificação do centro histórico de Coimbra.

Para tal propus-me realizar um enquadramento histórico da área em análise, observando a evolução de utilização do espaço físico desta zona da cidade e as diferentes dinâmicas para, posteriormente, comparar com a dinâmica actual, através de observação e leituras, de modo a determinar a evolução da Baixa ao longo dos tempos.

Após este enquadramento histórico e comparação com o cenário actual pretendo analisar, dirigindo-me à *Coimbra Viva SRU* e *Sociedade Metro Mondego*, as estratégias seguidas e a seguir por estas sociedades, bem como uma análise aos projectos propostos e áreas de intervenção, onde tentei perceber de que forma se estava (está) a aplicar uma intervenção específica de acordo com as raízes históricas de cada local ou conforme a sua utilização.

Abstract

The considered work is an analysis to the Coimbra downtown while part of the city's historical center, with a special attention to the activity developed by rehabilitation society *Coimbra Viva SRU*, as the main responsible entity for the requalification of the Coimbra's historical center.

For such I considered to carry through a historical view of the area, observing the evolution in use of the physical space and also the different dynamics for, later, with comparing to the current dynamics, through observation and readings, determine the evolution of the downtown throughout the times.

After this historical framing and comparison with the current scenario I intend to analyze, through interviews with *Coimbra Viva SRU* and *Sociedade Metro Mondego*, the followed strategies and future to follow for these societies, as well as an analysis to the considered projects and areas of intervention, where I tried to understand how it was applied (and how it will be) a specific intervention in accordance with the historical roots of each place or its use.

ÍNDICE	Página
Enquadramento	
1. Introdução	13
2. Breve Introdução Histórica	16
Cap I - Regeneração Urbana - Conceitos e Programas	
1.1 Conceito de Regeneração Urbana	18
1.2 Programas de Requalificação Urbana aplicados em Portugal	21
1.2.1 PRID	21
1.2.2 RECRIA	22
1.2.3 URBAN I e II	23
1.2.4 REHABITA	24
1.2.5 SOLARH	24
1.2.6 PRAUD	25
1.2.7 PROCOM e URBCOM	26
1.2.8 A sua aplicação a Coimbra	26
Cap II - Sociedades de Reabilitação Urbana	
2.1 Sobre as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU)	30
2.1.1 Constituição das SRU	32
2.1.2 Extinção	33
2.1.3 Expropriações	33
Cap III - Coimbra Viva SRU	
3.1 Criação da Coimbra Viva, SRU	36
3.1.1 Breve enquadramento histórico	36
3.1.2 Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa	38
3.2 Coimbra Viva, SRU	39
3.2.1 Modo de actuação	40
3.2.2 Intervenção no edificado	44
3.2.3 Área de Intervenção	48
3.2.4 Estacionamento e acessibilidades	52
3.2.5 Exigências técnicas	54
Cap IV - Sociedade Metro Mondego	
4.1 Sistema de Mobilidade do Mondego	58
4.1.1 A empresa	65
4.1.2 Canal de inserção	66
4.1.3 Calendarização	68
Cap V - Gabinete para o Centro Histórico	
5.1 Gabinete para o Centro Histórico	70
Cap VI - Candidatura a Património da Unesco	
6.1 Processo de Candidatura a Património da UNESCO	72
6.1.1 O Título de Património Mundial	72
6.1.2 A Universidade como símbolo Urbano de Coimbra	73
6.1.3 A Candidatura de Coimbra	74

6.1.4 Pólo 0 – Rua da Sofia	76
6.1.5 Pólo 1 – Alta Universitária	77
6.1.5.1 Paço Real	77
6.1.6 O Interesse mediático da candidatura	79
Cap VII - Conclusões	
7.1 Conclusão	81
7.2 Referências Bibliográficas	84
7.3. Bibliografia consultada	84
7.4. Informação online consultada	86

Lista de Figuras	Página
Estrutura urbana medieval, segundo Jorge de Alarcão	11
Aspecto do Largo do Romal, após requalificação	14
Intervenção no Largo da Sé Velha	19
Área de intervenção Coimbra Viva SRU	34
1936 – Plano de urbanização da parte baixa da cidade, de Luís Benavente	42
1940 - Plano de Etienne De Groër	42
1955 – Plano Regulador da Cidade de Coimbra, de Antão de Almeida Garrett	43
1956 A – Plano de Remodelação da Baixa de Coimbra, de Alberto José Pessoa	43
1956 B – Plano de Remodelação da Baixa de Coimbra, de Alberto José Pessoa	44
1970 – Zona a demolir na Baixa, por Januário Godinho	44
1971 – Plano de Urbanização da Baixa, de Manuel Costa Lobo	45
1992 – Área Central – Programa de Intervenção, de Jorge Carvalho e Paulo Fonseca	45
1992 – Eixo Bota Abaixo/Rio – Estudo Urbanístico, de Fernando Távora	46
Proposta de implementação do SMM na Baixa de Coimbra	48
Edificado afecto à passagem do Metro	49
Proposta de reconstrução	49
Área da Alta arrasada nas demolições Salazaristas	56
Fachadas Nascente e Poente da Rua da Sofia	57
Paço Real de Coimbra	58
Zona tampão da candidatura	59
Maqueta da Intervenção no Pólo 1 e da intervenção no Pateo das Escolas	60

Lista de Tabelas	Página
Estruturas municipais de apoio à reabilitação urbana	13
Órgãos sociais SRU	28
Gráfico 1 – intervalo de idades para residentes da Baixa	30
Gráfico 2 – representação por nacionalidades para residentes da Baixa	30
Gráfico 3 – tipo de ocupação profissional para residentes da Baixa	31
Área de Intervenção da SRU	34

Lista de Abreviaturas

Área bruta de construção	ABC
Associação Comercial e Industrial de Coimbra	ACIC
Área crítica de recuperação e reconversão urbanística	ACRRU
Área de Reabilitação Urbana	ARU
Assembleia Municipal	AM
Comissão Europeia	CE
Centro Histórico	CH
Comissão Interdisciplinar da Baixa	CIB
Câmara Municipal de Coimbra	CMC
Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano	DGOTDU
Decreto de lei	DL
Diário da República	DR
Empresa Municipal	EM
Fundo de Investimento Imobiliário	FII
Gabinete para o Centro Histórico	GCH
Hectare	Há
Imposto Municipal sobre Imóveis	IMI
Instituto Nacional de Estatística	INE
Instituto Nacional de Habitação	INH
Instituto Português do Património Arquitectónico	IPPAR
Metro Mondego	MM
Plano Director Municipal	PDM
Plano Municipal de Ordenamento do Território	PMOT
Programa nacional de requalificação urbana e valorização ambiental das cidades	POLIS
Plano de Pormenor	PP
Parceria Público-Privada	PPP
Programa de recuperação de áreas urbanas degradadas	PRAUD
Programa de apoio ao comércio	PROCOM
Regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados	RECRIA
Regime especial de comparticipação na recuperação em regime de PH	RECRIPH
Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas	REHABITA
Regime jurídico da Urbanização e da Edificação	RJUE
Programa de solidariedade e apoio à recuperação de habitação	SOLARH
Sistema de Mobilidade do Mondego (Metro Mondego)	SMM
Sociedade de Reabilitação Urbana	SRU
Universidade de Coimbra	UC
União Europeia	EU
United Nations Educational, Scientific, and Cultural Organization	UNESCO
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão	UOPG
Zona histórica	ZH

ENQUADRAMENTO

1. Introdução

O presente trabalho incide essencialmente sobre a reabilitação física da zona histórica de Coimbra, primordialmente numa perspectiva de intervenção funcional através da actuação conjunta da Coimbra Viva SRU e Sociedade Metro Mondego e com uma atenção suplementar para as actuações em curso no âmbito do Gabinete para o Centro Histórico e do Gabinete de Candidatura à UNESCO, da Universidade de Coimbra. A área a estudar limita-se à Baixa da cidade, sendo esta uma zona plana, com ruas de traçado medieval e alguma regularidade entre si, para além de relativamente estreitas. Nesta zona os edifícios, na sua generalidade, encontram-se visualmente degradados sendo utilizados em grande maioria por estabelecimentos comerciais nos pisos térreos, sendo uma zona bastante movimentada durante o dia e praticamente deserta após o entardecer. A Baixa, conotada actualmente com uma imagem de insegurança nocturna e declínio económico, está sujeita a diferentes processos de degradação urbana, como o envelhecimento da população, degradação das condições físicas dos edifícios e degradação devido à carência de equipamentos e serviços, pela despesa suplementar de os manter em espaço histórico.

Para desenvolver este estudo propus-me conhecer os antecedentes da actual intervenção, ou seja, conhecer a história do desenvolvimento da Baixa, através de consultas bibliográficas, tal como projectos mais recentes que tenham sido apresentados, realizei entrevistas aos presidentes da Coimbra Viva SRU e da Metro Mondego, Eng.º João Paulo Craveiro e Eng.º Álvaro Maia Seco respectivamente, as duas sociedades que considero fundamentais conhecer para este estudo, para além de uma entrevista a Rui Pratas, um ex-residente da Baixa, com a intenção de perceber as razões que levaram à sua saída desta zona, contribuindo para este trabalho com uma perspectiva "mais humana", impossível de obter nas estatísticas analisadas. Para além de entrevistas

protagonizei conversas informais com actuais residentes e comerciantes, bem como com o Presidente da Agência de Promoção da Baixa, de modo a consolidar da melhor forma possível o conhecimento de diferentes opiniões sobre este tema.

Deste processo resulta um pequeno conjunto de três questões, que abaixo enumero e que foram o ponto de partida, às quais procuro responder no final, em jeito de conclusão.

1 – Que tipo de intervenção está prevista pela SRU no que à alteração do, espaço público e privado diz respeito, especialmente que tipologias irão ser prioritárias, que tipo de ocupação se pretende e qual a intervenção física ao nível do edificado?

2 – Para uma intervenção de larga escala, com várias entidades intervenientes, que tipo de cooperação existe entre as mesmas? Como se processa essa cooperação e que ligação existe entre as instituições?

3 – Contrapondo com anteriores programas de requalificação urbana, será a SRU um instrumento mais eficaz na requalificação de zonas históricas?

2. Breve Introdução Histórica

A cidade de Coimbra, outrora *Aeminium* nasceu na actual colina da Universidade, descendo até ao rio, condicionada por este. Os vestígios mais antigos até hoje encontrados levam a cidade até à ocupação romana. Deste período restam somente as muralhas da cidade e um aqueduto, tendo Coimbra começado a ganhar importância somente após as invasões bárbaras, por volta do séc. VI, altura em que o bispo de Conímbriga se muda para *Aeminium* e esta toma o nome de *Conimbrigae*. Durante a ocupação romana e muçulmana a cidade vivia restringida à sua cerca, apenas no período medieval se começaram a formar construções em redor dos templos que aí se edificaram, Santa Justa, São Tiago e São Bartolomeu. Em 1131 começou a ser construído aquele que viria a ser o mais importante templo da cidade, situado na zona baixa da cidade, o Mosteiro de Santa Cruz.

No final da 1ª Dinastia acentuava-se já a separação entre a Almedina e o Arrabalde, ou seja, a Alta e a Baixa. Na Baixa morava o povo, comerciantes e artesãos, fazendo o seu centro de actividade em torno da Praça do Comércio. Enquanto que na Alta residia a Nobreza. No séc. XIV, altura em que os dominicanos construíam o seu convento no Arnado, começava a tomar forma aquela que viria a ser a Rua da Sofia ou, Rua da Sabedoria, edificada em 1535, onde se situavam os conventos e colégios, base do primeiro pólo de estudos de Portugal. Foi em 1537 que D. João III transferiu os Estudos Gerais para Coimbra, transformando a cidade, pois através da instalação de vários colégios religiosos, que se localizaram precisamente na Rua da Sofia, a população de Coimbra praticamente duplicou, sendo uma boa parte desta estudantes das mais diversas ordens religiosas.

O decreto de 9 de Agosto de 1834 foi um forte abalo para esta cidade, pois ditou a extinção das ordens religiosas, que mantinham em Coimbra nada menos do que 7 mosteiros e 22 colégios. Em 1873 é demolida a ponte romana

CAPÍTULO I – REGENERAÇÃO URBANA – CONCEITOS E PROGRAMAS

1.1. Conceito de Regeneração Urbana

O centro histórico, espaço onde se prendem as atenções no que à reabilitação diz respeito, é definido pela Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano como “o núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiam outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo, conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valor.” (Gomes, Carina; 2005)

A Regeneração Urbana, ponto de partida para o desenvolvimento das sociedades de requalificação urbana, cuja actividade se centra nos centros históricos, inclui uma série de vertentes, sendo a recuperação física do edificado apenas uma delas.

Regenerar consiste essencialmente, de acordo com o dicionário de Língua Portuguesa, na “reconstrução de” ou “reposição do estado inicial”. Desta forma a Regeneração Urbana pretende recuperar não só o edificado tal como ele era no seu estado inicial mas também procura o restabelecimento do equilíbrio do sistema social e económico, entretanto deteriorado ou alterado. Neste sentido a regeneração urbana incide particularmente em zonas urbanas já consolidadas, sendo os centros históricos zonas onde se torna necessário e adequado este tipo de intervenção. No caso da Baixa de Coimbra, o esforço conjunto da Sociedade de Reabilitação Urbana e da Metro Mondego, com uma acção directa na estruturação do território e tentativa de recuperação de uma centralidade, resulta numa operação de regeneração urbana, tentando contrariar o efeito provocado pela conjugação de quebras sociais e económicas

que pode culminar no provocar de um efeito chamado de “espiral de declínio” em que a quebra económica de determinadas unidades pode induzir a quebra de outras unidades vizinhas/dependentes, acabando por esvaziar a zona, numa tendência difícil de inverter.

Desta forma pode-se afirmar que “a Regeneração Urbana é também definida como o processo de inversão da decadência económica, social e física nas vilas e cidades onde se chegou a uma fase em que as forças de mercado, só por si, já não são suficientes” (Royal Institution of Chartered Surveyors, Reino Unido, 1996).



Figura 2 – Aspecto do Largo do Romal, após requalificação

A importância das intervenções nos centros históricos das cidades portuguesas é grande, como refere Teresa Barata Salgueiro¹ "Tal como as pessoas, as sociedades e os povos possuem uma memória colectiva que constitui parte essencial da sua identidade como grupo e cuja perda poderá

¹ “A cidade em Portugal”, 1992

causar graves perturbações. Sabe-se que esta memória colectiva constitui um quadro de referência fundamental para o equilíbrio psicológico necessário para reagir às mudanças que constantemente se prefiguram nas nossas cidades".

O centro histórico simboliza muitas vezes a cidade, servindo de ligação à identidade que os habitantes procuram para com o local onde residem e/ou de onde são naturais. A imagem de decadência ou até mesmo estagnação que transmite um centro histórico com edifícios degradados pode facilmente ser associada a toda a cidade, uma vez que este espaço é visto como o cerne da mesma, um local constituído por um conjunto de pequenos espaços onde se construíram tradições ou artigos que se destaquem pela sua diferença em relação ao "standard". Contudo esta actual admiração por zonas históricas, que se espera não passe somente de uma moda, estende-se cada vez mais à generalidade dos habitantes, não deixando de existir talvez também uma sobrevalorização pois nem tudo o que é antigo é histórico.

"...Os centros históricos são alvo de intervenções destinadas a torná-los protótipos da vida urbana e são mediatizados como lugares exemplares. Por essa via acabam por preencher a função de imagem profética de um futuro diferente para a cidade de que fazem parte, participando no desígnio maior de qualquer comunidade. Ou seja, a capacidade em criar e em manter lugares de centralidade que possam ser propostos aos locais e aos estranhos como lugares a admirar e a venerar" (Peixoto, Paulo; 2006)

Recuperar os centros históricos pode então se tornar numa forma de aplicar "cosmética" à imagem da cidade, transformando-a, dentro do possível, na imagem que se pretende para a mesma, como se de um produto se tratasse, consoante o público que se pretende atrair ou a imagem que se pretende passar, seja de modernidade, imponência, segurança, limpeza, etc.

1.2. Programas de Requalificação Urbana aplicados em Portugal

A rápida evolução verificada nas cidades portuguesas alterou drasticamente a sua organização pois, com a chegada do veículo automóvel deu-se um processo de descentralização tanto de serviços como da população, que procurava maior qualidade na habitação a um preço mais reduzido, processo esse que arrastou grande parte das funções centrais da cidade para a sua periferia, criando múltiplas centralidades em torno do antigo centro da cidade.

Esta situação provocou, de uma forma geral, o abandono progressivo dos centros históricos das cidades portuguesas, até chegar a um nível em que se tornou urgente que medidas fossem tomadas para inverter esta situação. Assim, nesse sentido, vários programas foram experimentados em Portugal, dos quais se destacam abaixo:

1.2.1. PRID/PERID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados

Decorreu de 1976 a 1983, pensado essencialmente para o centro histórico do Porto, este programa destinava-se a efectuar obras de requalificação em edifícios urbanos degradados com apoio financeiro aos proprietários com carências financeiras e sem recurso ao crédito bancário. O apoio surgia como empréstimo sem juros, podendo ser a fundo perdido.

Tinha como principais objectivos:

- Proporcionar que as famílias economicamente mais carenciadas pudessem dispor de apoios para a realização de obras de conservação, recuperação ou beneficiação nas suas habitações;
- Contribuir para a elevação do nível de bem-estar geral dos agregados apoiados;

- Contribuir para que o parque habitacional fosse renovado.

Este programa acabou por se revelar um fracasso devido à pouca adesão pois assentava na ideia que os senhorios queriam fazer obras nas suas propriedades.

1.2.2. RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

Programa inspirado nas políticas de requalificação urbana francesas, iniciou-se em Portugal em 1988, tendo sido recuperados cerca de 10.000 fogos de entre um total de perto de 600.000 degradados. Este programa propunha financiar a execução das obras de beneficiação com vista à recuperação de edifícios, ou fracções destes, em estado de degradação, através de incentivos concedidos pelo Estado e municípios, tendo pago cerca de 41% do valor das intervenções efectuadas. As intervenções deste programa tinham como destinatários os senhorios e proprietários de edifícios com pelo menos uma fracção habitacional cujo contrato de renda tenha tido correcção extraordinária de acordo com a Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

São abrangidos pelo programa RECRIA, fracções destinadas a habitação bem como partes comuns de edifícios com pelo menos uma fracção onde o contrato de arrendamento tenha sofrido correcção extraordinária, onde se procedam a:

- Obras de conservação ordinária;
- Obras de conservação extraordinária;
- Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

1.2.3. URBAN I e II

Os programas Urban I e II são iniciativas da comunidade europeia com vista o incentivo de desenvolvimento urbano em zonas metropolitanas, incluindo no caso de Portugal, a região de Coimbra. Iniciado em 1994, a URBAN apoiou financeiramente 118 zonas urbanas num total de 900 milhões de euros até ao final do período programado, em 1999, com resultados positivos. Durante este período mantiveram-se as acções do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) que apoiaram a inovação urbana e a experimentação de novas formas de desenvolvimento económico, social e ambiental num investimento de 164 milhões de euros para financiar 59 projectos-piloto urbanos. Após as experiências positivas, a Comissão Europeia decidiu repetir a iniciativa através da URBAN II. Este programa, financiado conjuntamente pelos Estados-Membros e a Comissão realizou-se no período compreendido entre 2000 e 2006, sendo a iniciativa dotada de um orçamento comunitário de 730 milhões de euros, a cargo exclusivamente do FEDER, para um investimento total de 1,6 milhares de milhões de euros, com uma taxa de participação do financiamento comunitário de 75% do custo total.

A segunda iniciativa, Urban II, seguiu os passos da primeira, tendo como objectivo primordial introduzir um valor acrescentado relativamente às intervenções. Para este fim as linhas orientadoras passavam pela elaboração e execução de estratégias para potenciar a regeneração económica e social de pequenas e médias cidades ou, nas maiores, dos seus bairros em crise, pretendendo também o reforço e intercâmbio de conhecimentos e experiências em relação à regeneração urbana e ao desenvolvimento sustentável para as zonas em foco.

1.2.4. REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

O REHABITA, consiste essencialmente numa extensão do anterior programa RECRIA tendo como propósito o apoio financeiro das Câmaras Municipais para a recuperação de zonas urbanas antigas. Este programa decorreu desde, tendo a esmagadora maioria, quase a totalidade, das intervenções sido realizadas na zona de Lisboa.

O acesso a este programa implica a existência de acordos de colaboração entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), as Câmaras Municipais e demais instituições de crédito autorizadas.

O financiamento destina-se a obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais bem como acções de realojamento provisório ou definitivo decorrentes das intervenções referidas. Estes edifícios habitacionais têm de estar inseridos nos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, com base no art.º 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

1.2.5. SOLARH

Com os resultados que estavam a ser obtidos com o REHABITA, maioritariamente aplicado em Lisboa, criou-se um novo programa com o intuito de que fosse mais indicado para aplicação da reabilitação urbana fora da capital. Este programa iniciou-se então no ano de 1999 e consiste em atribuição de empréstimos sem juros a proprietários sem posses. Em 2001 passa a ser aplicado também a senhorios, sendo as candidaturas a estes empréstimos efectuada por Gabinetes Técnicos Locais (GTL's). A concessão destes empréstimos sem juros, pelo IHRU, destina-se à realização de obras de conservação em:

- Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares;
- Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa com fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção;
- Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

1.2.6. PRAUD

O programa PRAUD, um daqueles que teve maior longevidade e também maior expressão em Coimbra, com três sub-programas, em 1990, 1997 e 2002, visava apoiar a renovação e reabilitação de áreas urbanas degradadas com financiamento inicial de 25% do valor de intervenção, no entanto este valor podia na prática chegar aos 100%, tendo como destinatário proprietários que residam no imóvel e não possam usufruir do programa Recria, como as repúblicas de estudantes. Como curiosidade refira-se que em Coimbra somente a República dos Cágados se submeteu ao PRAUD.

Este programa desenvolve-se de duas formas, sendo a primeira através do apoio à constituição e funcionamento de Gabinetes Técnicos Locais, formados por equipas pluridisciplinares, encarregues da elaboração de planos, estudos e projectos de intervenção, ou, através do apoio directo a projectos de requalificação de espaço público e de imóveis, que se traduzia numa comparticipação directa dos custos da operação, por parte da autarquia, sendo estas o destinatário do programa.

1.2.7. PROCOM e URBCOM

O PROCOM e URBCOM são sistemas de incentivo a projectos de urbanismo comercial, tendo como objectivo singular a modernização de actividades empresariais do comércio e de alguns serviços. Apoia os projectos que se integrem em projectos globais de requalificação de espaços urbanos de elevada densidade comercial, centralidade e patrimonial. Uma das funções para que serviu, certamente não uma das esperadas inicialmente, foi a de afugentar de zonas históricas e comerciais populações indesejadas, que induziam insegurança ao espaço.

Pretendia-se com este plano não só modernizar os espaços comerciais e empresariais como também revitalizar o espaço público envolvente e promover acções de promoção e animação, sendo beneficiários não só os comerciantes como as associações que os representam e a autarquia.

1.2.8. A sua aplicação a Coimbra

Os programas com maior utilização para a reabilitação de edifícios situados no centro histórico têm sido o PRAUD e o RECRUA, tendo este último participado 217 intervenções, sendo essa participação estimada em 6000 € por fogo. O programa PRAUD (1990) foi utilizado numa intervenção denominada "Quarteirão Almedina", com as obras mais visíveis na repavimentação do Largo da Portagem, ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz e Praça 8 de Maio, com participação de 25% do custo das obras de recuperação de fachadas e coberturas dos edifícios degradados, podendo como atrás referido este valor atingir os 100%, na medida em que era possibilitado à Câmara recorrer a outras participações para obter co-financiamento cumulativos aos 25% inicialmente atribuídos pela Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), de forma a minimizar o investimento que fazia, na qualidade de dono de obra, de 50%. Este

programa previa a elaboração de projectos de arquitectura, apoio técnico, lançamento e acompanhamento de obras e realojamento, se necessário e foram intervencionados edifícios não habitacionais de valor patrimonial como o Edifício Almedina, Edifício do Chiado, Casa das Cruzes e, na Almedina, a escola, sede da Junta de Freguesia e Torre medieval. Os espaços públicos beneficiados, ainda sob o PRAUD 90, foram o Arco de Almedina, Quebra Costas e Rua Joaquim António de Aguiar.

Para além do edificado privado o PRAUD (1997) foi também sido utilizado na reabilitação de edifícios e espaços públicos, situados também no “Quarteirão Almedina”.

Por fim, em 2002, foram apresentadas candidaturas ainda para o quarteirão Almedina e também para o Bairro Sousa Pinto. Esta última, no Bairro Sousa Pinto, para além da componente privada habitacional incluía também a execução de novas infra-estruturas de electricidade e esgotos bem como a criação de novos acessos às Escadas Monumentais, tendo sido concluída já no corrente ano de 2010. Para além destes programas fica a referência a um programa municipal desenvolvido pela autarquia de Coimbra, para participar a renovação de instalações sanitárias e cozinhas, nos fogos degradados nos quais habitem pessoas de idade com carências económicas.

Também iniciativa autárquica, o Programa “Coimbra com mais encanto” entregava gratuitamente aos proprietários de edifícios no centro histórico tinta com a finalidade desta ser aplicada para pintura dos imóveis, isentando os mesmos de taxas e licenças.

Para a revitalização do tecido comercial da cidade foi aplicado o programa PROCOM, utilizado pela CMC e Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC), intervindo nas obras de modernização de estabelecimentos comerciais e requalificação de espaço público onde estes estabelecimentos se situam. No ano de 1995 este programa aplicava-se a 256 estabelecimentos comerciais numa área total de 34.700 m² de intervenção.

Em articulação com os programas PRAUD e PROCOM foi utilizado também no centro histórico o programa URBAN, com o intuito da criação e apoio de equipamentos sociais.



Figura 3 – Intervenção no Largo da Sé Velha

No seguimento do PROCOM, aplicado na Baixa da cidade, a Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC) e a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) iniciaram uma parceria para aplicar novo programa, desta feita na Alta, através do URBCOM, zona de grande valor monumental, que tem actividades comerciais diferenciadas da oferta existente na Baixa e também do resto da cidade, orientada para a cultura, diversão nocturna e turismo, essencialmente, procurando dinamizar o tecido comercial existente, aumentando a atractividade para novos estabelecimentos e a revitalização do mercado imobiliário de modo a aumentar a população residente.

CAPÍTULO II – SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Sobre as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU)

Entende-se por reabilitação urbana o “processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística” (Silva, Hugo; 2007).

As Sociedades de Reabilitação Urbana assentam no conceito de sociedade/parceria entre organismos públicos e entidades privadas, regulando-se pelo Decreto Lei 104/2004 de 7 de Maio no qual se aprova um regime jurídico excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas de recuperação e reconversão histórica, tornando-se a principal ferramenta para a reabilitação de zonas históricas degradadas. Este diploma foi entretanto já substituído pelo novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/09 de 23 de Outubro, que entrou em vigor no dia 23 de Dezembro de 2009.

A degradação das áreas centrais urbanas, tendo estas cada vez mais um carácter turístico, ditou a urgência do Estado em tentar resolver esta tendência, regulando para isso a criação de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

A nova legislação distingue responsabilidades de procedimento de reabilitação, em específico no domínio de intervenção dos Municípios, dotando-os de “ferramentas legais para que as intervenções sejam possíveis. Este novo diploma dita igualmente o fim das unidades de intervenção, substituindo-as por áreas de reabilitação urbana, que neste caso em estudo é toda a área da Baixa.

Estas sociedades têm o seu capital exclusivamente público, constituídas pelos municípios, mediante decisão de assembleia municipal, com o intuito de promover a recuperação/reabilitação de zonas históricas.

O conceito de empresa pública descrito implica qualquer empresa na qual a influência dominante é exercida por autoridades públicas, tendo sobre esta direito de propriedade financeira, ou seja, detenham a maioria do capital social subscrito pela empresa e, com isso, direito à maioria dos direitos de voto nos órgãos sociais de administração.

O objectivo das SRU centra-se quase unicamente na reabilitação urbana de uma zona específica, determinada à priori da constituição da empresa, tendo esta competência para aprovar e licenciar as obras tornando os processos bastante mais rápidos, eliminando burocracia.

A intervenção, realizada por quarteirões ou em conjuntos de edifícios, é apoiada em estudos denominados de Plano Estratégico, procurando uma intervenção integrada visando uma futura coesão dos espaços intervencionados no restante espaço consolidado. Permite ainda ao proprietário a possibilidade de avançar com as obras, a título particular, ou em parceria com a SRU. Caso não decida por nenhuma destas opções, a SRU substitui-se ao proprietário na execução da reabilitação do imóvel, tendo inclusive poderes para o expropriar, procurando um parceiro privado que lhe permita o financiamento necessário para a recuperação em causa.

As SRU têm assim, competência para tomar posse administrativa de qualquer imóvel inserido na sua área de intervenção, no sentido de proceder à sua demolição, recuperação ou beneficiação do mesmo, podendo para esse fim proceder ao despejo temporário dos ocupantes dos imóveis, sempre que a realização de obras impeça a ocupação dos espaços. Estas expropriações são consideradas de utilidade pública, permitindo ao município ou à SRU que a propriedade seja adquirida com urgência, ultrapassando burocracias associadas a este tipo de operações, tal como previsto no regime jurídico das SRU.

Posteriormente as intervenções realizadas nos edifícios adquiridos podem ser realizadas, fiscalizadas e licenciadas pela própria SRU.

2.1.1. Constituição das SRU

A SRU é constituída após aprovação em Assembleia Municipal e após a delimitação do Plano Director Municipal e da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), tendo a SRU jurisdição unicamente sobre essa área. Se, depois da constituição da SRU, o município pretender delimitar ou alterar zonas de intervenção às SRU poderá fazê-lo após assembleia na câmara municipal.

O Decreto-lei nº 104/2004 de 7 de Maio estabelece que a constituição de uma Sociedade de Reabilitação Urbana poderá se realizar através de empresas com capital social inteiramente detido pelo município ou por "sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal." (Artigo 2.º - 2), em casos de excepcional interesse público.

A SRU só é criada após a definição da área de actuação, sendo esta definida através de Estudos de Base que, apesar de não constarem em legislação referente à constituição das sociedades de reabilitação, são a ferramenta que permite à SRU definir prioridades de intervenção dentro da área delimitada e como essa intervenção é realizada.

Um estudo de base deverá partir de um diagnóstico detalhado da zona de intervenção, à semelhança do SIGURB, realizado em Coimbra, que analisou as vertentes arquitectónica, construtiva e socio-demográfica, procurando criar uma linha orientadora para a intervenção através da análise das características da zona urbana em causa, das patologias encontradas, tipo de edificado, estrutura sócio-económica e dinâmicas imobiliárias, procurando inserir essas informações na dinâmica do concelho de modo a se obterem informações relativamente ao "funcionamento" da zona para ser possível quantificar quantas (e de que tipo de) intervenções serão necessárias.

2.1.2. Extinção

De acordo com o artigo 8.º do Decreto-lei 104/2004 as SRU “extinguem-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, no caso de empresas total ou maioritariamente detidas pelos municípios, ou por decisão conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.” A extinção ocorre “sempre que estiver concluída a reabilitação urbana da zona de intervenção, revertendo os bens da empresa extinta para os seus accionistas na proporção das respectivas participações sociais.”

2.1.3. Expropriações

Aquando de uma expropriação pela SRU, seja de terreno, edifício ou fracção de um edifício, o proprietário obtém, para além do direito de preferência se o imóvel for colocado no mercado, normalmente pelo preço a que o imóvel é colocado, o direito a uma indemnização compensatória, calculada de acordo com o valor actual do imóvel ou terreno, incluindo construções que nele existam.

No caso de uma expropriação de um edifício com fracções arrendadas, se estas forem anteriores a 1990, este tem o direito a uma compensação calculada com o valor de mercado actual da renda e não o recebido efectivamente. Posteriormente os arrendatários cujos contratos tenham sido terminados devido à expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda efectuar, até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização da fracção ou edifício.

Aos arrendatários habitacionais poderá ser garantida a manutenção do contrato de arrendamento se não for necessário abandonar a fracção durante o

período em que é realizada a intervenção ou pela suspensão do contrato durante esse período. Nestes dois casos a renda é actualizada e o titular do contrato passa do proprietário para a SRU ou a Câmara. Este direito não é concedido se o inquilino tiver posse de outro imóvel no mesmo concelho ou concelho periférico, que satisfaça as necessidades do seu agregado familiar.

O realojamento temporário fica a cargo da SRU caso os arrendatários optem pela suspensão do contrato. Se a intervenção de requalificação resultar numa diminuição de fracções habitacionais em relação ao cenário inicial, a prioridade de suspensão do contrato de arrendamento é em primeiro lugar dada aos habitantes mais idosos, seguido dos com rendimentos mais baixos e, após estes, aos com contratos de maior antiguidade.

CAPÍTULO III – COIMBRA VIVA SRU

3.1. Criação da Coimbra Viva SRU

O motivo de constituição da Coimbra Viva SRU incide, tal como noutras cidades portuguesas, no avançado processo de degradação em que se encontra o centro histórico da cidade, tendo neste caso a sua acção confinada à zona da Baixa, zona comercial por excelência da cidade. No caso da Baixa, zona de intervenção da Coimbra Viva, esta degradação (em 838 edifícios recenseados na Baixa, 77 encontravam-se devolutos, perfazendo uns impressionantes 31% de fracções devolutas, de entre as destinadas a uso habitacional)¹ acarretando uma penalização na imagem desta zona, provocando entraves ao desenvolvimento económico e prejudicando a atractividade não só das actividades presentes mas também de novas que se quisessem instalar, provocando ainda sensação de insegurança, problemas sociais e, em ultima instância, perda de habitantes.

3.1.1. Breve enquadramento histórico

Em Maio de 2003 a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) procedeu à realização de uma conferência internacional para debater o “Processo de Recuperação, Renovação Urbana e Social da Baixa”. Dessa conferência resultaram várias conclusões que delinearam o percurso a cumprir para se revitalizar esta zona central da cidade, da qual destaco a importância da Baixa enquanto território determinante para a afirmação da cidade e identidade, as intervenções da Metro Mondego, do programa Polis e Estações com Vida, em que este último acabou por não se concretizar. Destacam-se ainda aspectos fulcrais como a mobilidade, o respeito pelo património edificado existente, a importância de ter parceiros privados na requalificação e, por último mas não menos importante, a partida para a constituição da Coimbra Viva SRU.

¹ “Centros das cidades e políticas de requalificação urbana. Observações sobre o caso da baixa de Coimbra”

A organização e realização da “Conferência Internacional sobre a Recuperação, Renovação Urbana e Social da Baixa de Coimbra” coube à Comissão Interdisciplinar da Baixa, constituída por representantes do Gabinete do Centro Histórico e dos Departamentos da Habitação e do Planeamento. As conclusões obtidas desta conferência indicavam a urgência e importância em requalificar o centro histórico e motivaram a que, após a realização da Conferência, a CMC tenha decidido a continuidade de funções daquela Comissão com o objectivo de acompanhar os trabalhos de levantamento da Universidade de Coimbra (UC) e a elaboração de um documento estratégico bem como de uma base programática para os futuros projectos visando a reabilitação da Baixa.

Ainda no mês de Maio de 2003 a CMC celebrou um protocolo com a UC, com o objectivo de ser realizado um levantamento exaustivo da Baixa de Coimbra, onde se previa o desenvolvimento de modelos de análise dos dados obtidos. O levantamento efectuado distribuiu-se por quatro especialidades:

- Arquitectura – Levantamento do edificado, nomeadamente alçados, plantas e registo fotográfico.
- Engenharia – Levantamento das condições físicas e estruturais dos edifícios e das patologias das construções.
- Sociologia – Realização de inquéritos à população da Baixa, para obtenção das suas características sócio-económicas.
- Sistema de Informação e Gestão Urbana (SIGURB) – Modelo de análise dos dados levantados que consiste basicamente num sistema de gestão de bases de dados relacional com os elementos recolhidos e o seu tratamento com base num sistema de informação geográfica (SIG). Em Fevereiro de 2005 a Comissão finalizou a elaboração de um relatório aprovado pela CMC, definindo as orientações da acção de Reabilitação Urbana a serem realizadas pela Coimbra Viva SRU.

Anterior ao protocolo foram os levantamentos exaustivos efectuados em toda a Baixa, concluídos no mês de Março de 2003, altura em que os dados obtidos foram introduzidos em sistema informático. Pretendeu-se com este levantamento obter um programa essencial para a observação, monitorização e tomada de decisões relativamente à estratégia a seguir para a intervenção na Baixa.

3.1.2. Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa

A Comissão Interdisciplinar da Baixa concluiu, em Fevereiro de 2005, um relatório aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra, onde define uma área de actuação com 14 Ha, dividida em 8 zonas prioritárias, orientando a futura acção de Reabilitação Urbana a levar a cabo pela Coimbra Viva SRU, para a qual propõe critérios gerais de intervenção, abaixo descritos:

- Criação de condições de atractividade de acordo com modernos padrões de qualidade e conforto;
- Constituição de uma reserva de 20% da totalidade dos fogos para venda ou arrendamento a custos controlados, dos quais 10% deverão constituir uma bolsa de fogos municipais com o “objectivo principal de actuar como agente regulador do valor dos imóveis”;
- A tipologia de fogo deverá preservar a forma arquitectónica, favorecendo o emparcelamento;
- Deverá ser dada especial às questões de estacionamento para residentes;
- A par da intervenção no edificado habitacional, há que intervir na prestação económica da Baixa, com a manutenção e incremento de actividades económicas estratégicas.

Verificou-se então o surgimento da Coimbra Viva Sociedade de Reabilitação Urbana, constituída em 28 de Janeiro de 2005, na sequência das iniciativas atrás referidas, com o objectivo de avançar com a Reabilitação sustentada da Baixa de Coimbra.

3.2. Coimbra Viva, SRU

A constituição da Coimbra Viva SRU ocorre na sequência da publicação do Decreto-Lei nº 104/2004 de 7 de Maio, diploma no qual é criado um regime jurídico para zonas urbanas históricas, cujas obras de conservação, recuperação e readaptação “constituem um verdadeiro imperativo nacional”. Ainda sobre o Decreto-lei, o mesmo refere:

“Neste sentido, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.

O segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção. Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana.

O terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação.”

A sua denominação oficial é “Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana S. A.”, seguindo o modelo de sociedade anónima, constituída em 51% com a participação do Instituto Nacional de Habitação (INH) e do município de Coimbra nos restantes 49%, tendo como área de intervenção a Baixa de Coimbra, delimitada em 8 quarteirões, num total de 14

hectares. O capital social da sociedade é de um milhão de euros, dividido e representado em mil acções nominativas e escriturais de mil euros cada uma, sendo composta pelos seguintes elementos como órgãos sociais:

Mesa da Assembleia Geral	Presidente – Dr. Carlos Encarnação, em representação da CMC
	Vice-Presidente – Dr. Hernâni Duarte, em representação do INH
	Secretário – Dr. Jorge Gouveia Monteiro, em representação da CMC
Conselho de Administração	Presidente – Eng. João Paulo Craveiro
	Vogal – Dra. Fátima Ferreira
	Vogal – Dr. Ângelo Barroso
	Fiscal Único – Dr. José Luís de Sousa Leal em representação de Sociedade Leal e Carreira, SROC

3.2.1. Modo de actuação

Surge, ainda no relatório de Março de 2005, da Comissão Interdisciplinar da Baixa (CIB), a ideia de criação das Empresa-Quarteirão, como um mecanismo de execução interdisciplinar, criando-se inicialmente oito quarteirões, divididos em duas unidades de intervenção e a elaboração de um documento estratégico, cujo concurso público foi iniciado a Julho de 2005, já pela Coimbra Viva, SRU, tendo sido elaborado conforme o DL nº 104/2004 de 7 de Maio.

De acordo com o referido Decreto-lei, o documento estratégico elaborado pela SRU deverá ser constituído por uma definição dos edifícios a reabilitar e identificação dos respectivos proprietários e arrendatários, deverá conter um projecto base de intervenção explicando as razões das opções tomadas, uma planificação e estimativa orçamental das operações, indicação de eventuais parcerias e, por fim, um auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o estado de conservação das mesmas.

O documento apresentado pela Coimbra Viva, SRU divide-se em dois capítulos, o primeiro denominado de “Caracterização Prospectiva” apresenta a análise feita à área geral de estudo e, posteriormente, a uma escala mais detalhada é feita a apresentação da situação existente na área de Intervenção. O segundo capítulo, “Proposta de Intervenção”, estabelece as características da solução proposta, sendo acompanhados em anexo por peças gráficas, base de dados e ficha de cada edifício a intervir, bem como autos de vistoria e fichas de avaliação patrimonial, seguindo o definido pelo DL nº 104/2004.

A estratégia de actuação da Coimbra Viva SRU passa pela revitalização das funções e ocupações das actividades instaladas, pela reabilitação do edificado existente, espaços públicos e equipamentos existentes, procurando contribuir para o desenvolvimento económico, comercial e cultural da Baixa, para que se contrarie o processo de envelhecimento da população que se regista actualmente, sendo para isso necessário dotar a Baixa de boas condições de habitabilidade;

A reabilitação da Baixa passa também pela criação de uma coesão urbana que una esta zona à restante malha urbana, particularmente com a Alta, existindo uma estreita colaboração com o Gabinete para o Centro Histórico, responsável pela requalificação da Alta. É ainda importante destacar a importância da candidatura da Universidade de Coimbra a património da Unesco pois esta candidatura poderá fortalecer a valorização e mediatização do centro histórico da cidade, obrigando ainda a uma estratégia conjunta entre a candidatura, o Gabinete para o Centro Histórico e a Coimbra Viva, SRU, uma vez que a zona tampão de candidatura engloba parte da zona Alta e Baixa da cidade.

De modo a seguir as linhas orientadoras acima referidas a Coimbra Viva procura, nas suas intervenções de requalificação do edificado, dotar as habitações das condições actuais de conforto e habitabilidade orientando a sua

oferta para tentar fixar população jovem, recém-licenciados, estudantes ou famílias em início de vida conjugal, tal como me foi referido em entrevista com João Paulo Craveiro, presidente da Coimbra Viva, "O objectivo da reabilitação não é primordialmente adaptar ao mercado, embora isso esteja de fundo em termos de reabilitação, ninguém quer fazer novos fogos para ficarem vazios, no entanto o que se pretende fundamentalmente como reabilitação é readaptar os fogos às exigências de hoje, quer em conforto quer em higiene, os quais não têm, para além de dimensão."

A orientação da SRU para a captação de novos residentes jovens tem em vista uma estratégia de fixação de residentes a médio prazo, mas a escolha por jovens recém-licenciados e estudantes não deixa de ser a adaptação a um mercado e procura já existente, ao contrário da imagem corrente difundida na opinião pública, de que a Baixa é uma zona muito envelhecida. No âmbito da recolha de informação estatística para o programa SIGURB, foram realizados aos habitantes da Baixa 1634 inquéritos, dos quais resultaram os seguintes dados, que converti em forma de gráficos:

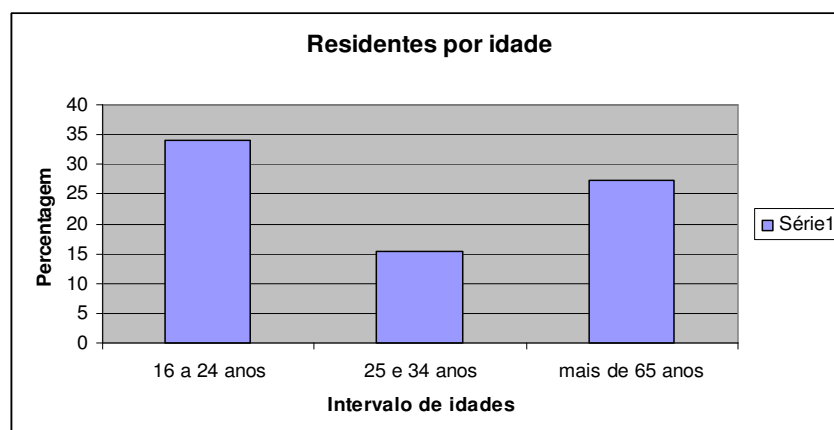


Gráfico 1 – Intervalo de idades para residentes da Baixa

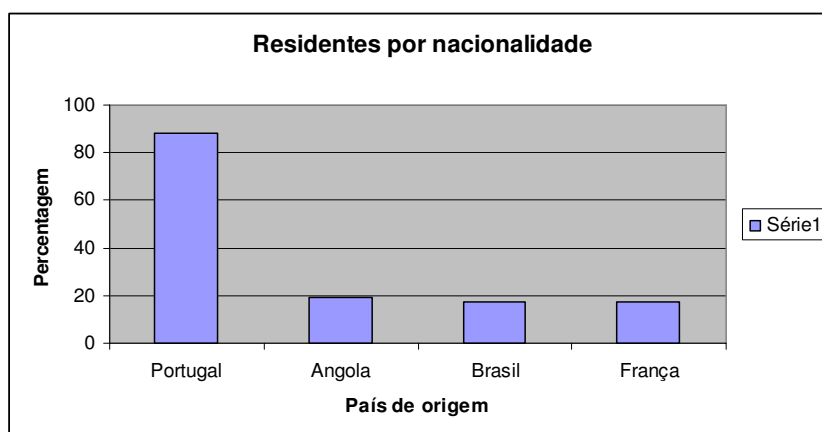


Gráfico 2 – Representação por nacionalidades para residentes da Baixa

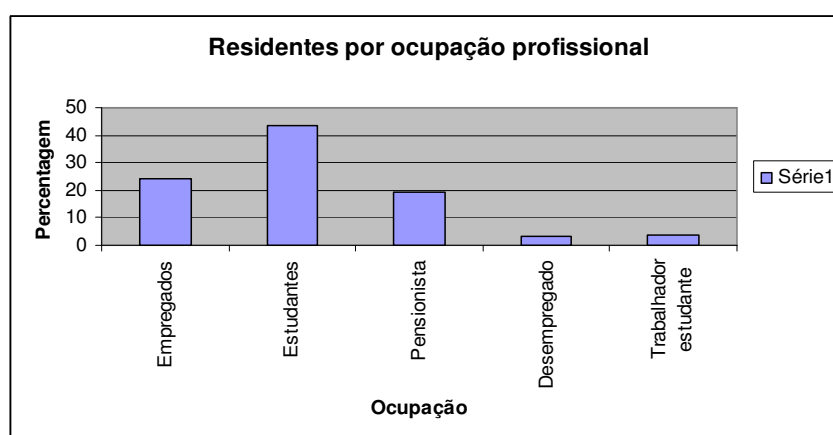


Gráfico 3 – Tipo de ocupação profissional para residentes da Baixa

Verificando-se acima que grande percentagem da população da Baixa se situa entre os 16 e os 34 anos e também que grande parte são estudantes a SRU propõe-se, para atrair essa população jovem, colocar no mercado habitações requalificadas com tipologias baixas (T0, T1 e T2) e adaptando edifícios existentes com novas funções, essenciais ao estilo de vida exigível actualmente, tais como creches, jardins-de-infância ou apoio à escola primária, ginásios ou actividades de natureza cultural.

Na área não-habitacional, predominante nesta zona de intervenção, a SRU pretende executar algumas medidas como a melhoria de espaços de convívio (pequenas praças ou espaços de circulação pedonal), procurando adequar a requalificação em curso ao segmento-alvo pretendido tal como o comércio de

proximidade, restauração, comércio de produtos regionais, empresas de prestação de serviços, actividades comerciais de âmbito cultural e tentando, até agora sem sucesso, atrair unidades hoteleiras, em concreto um hotel de charme. "(...) andámos a negociar com vários, mas não conseguimos, o actual clima económico não é propício, aliás já apareceu mais um hotel aqui na zona do centro e há quem considere que Coimbra tem uma capacidade hoteleira mais que suficiente para as necessidades. Isso significa que eventualmente atrairmos outros investidores é difícil, nós não vamos pagar nada, são os investidores que vão ter de encontrar a rentabilidade para os seus projectos."¹

3.2.2. Intervenção no edificado

Procurando conjugar as valências necessárias para melhorar a atractividade da Baixa enquanto zona central para comércio e serviços sem no entanto afastar potenciais residentes, a intervenção proposta segue uma série de condicionantes, incluindo as acessibilidades e "desconstruções", termo utilizado pelos responsáveis da Metro Mondego², necessárias para o projecto de implementação de um sistema de metropolitano ligeiro de superfície a atravessar a Baixa, cujo impacto se pretende que seja minimizado ao máximo.

O processo de recuperação do edificado da Baixa de Coimbra implica, pelo seu valor patrimonial, intervenções com delicadeza particular sem, no entanto, se perder o conforto exigível actualmente, de modo a que os espaços recuperados sejam interessantes quando colocados no mercado.

A Coimbra Viva SRU pretende manter intactas as morfologias parcelares existentes, procurando, no processo de reabilitação, manter as baixas tipologias existentes na Baixa, incrementando o seu conforto, qualidade e dimensão. Para este último ser possível a SRU irá proceder, sempre que necessário ao

¹ Eng. João Paulo Craveiro, em entrevista

² Diário As Beiras, edição de 12 de Março 2005

emparcelamento de fracções ou edifícios, possibilitando assim obter áreas significativamente maiores, sem qualquer alteração de fachada ou de forma arquitectónica. A única zona onde serão desconstruídos edifícios para construir de raiz é no canal de inserção urbana do metropolitano ligeiro.

Ao manter as tipologias baixas a SRU pretende alcançar aquele que é o seu público-alvo, os jovens casais, recém-licenciados e estudantes.

O emparcelamento irá ocorrer igualmente ao nível térreo, onde as fracções têm funções comerciais e de serviços, podendo o espaço suplementar ser utilizado para melhorar as condições da loja ou servir de armazém.

Os pisos superiores serão, ao contrário do que actualmente se verifica em muitas situações, destinados a tipologias de habitação e, pontualmente, serviços. Para estes pisos superiores, o relatório de Março de 2005 da Comissão Interdisciplinar da Baixa estabelece estratégias de captação de novos residentes através das tipologias oferecidas, distribuindo-se da seguinte forma:

T1 – Destina-se a jovens, estudantes ou recém-licenciados em início de vida profissional. Espera-se que esta tipologia seja muito procurada a médio prazo, não só pelos residentes atrás referido como também por residentes sazonais, como estudantes estrangeiros ou professores.

T2/T3 – Preferencialmente destinado a casais com até 1 filho ou casais de meia-idade que pretendam voltar a viver na Baixa. Esta população, com maior disponibilidade financeira poderá representar uma mais-valia no incremento social da Baixa e das actividades locais de oferta cultural.

T3/T4 – Apartamentos com apetência para acolher famílias com 2 a 3 descendentes, são vistos como elemento estratégico para rejuvenescimento da estrutura etária, necessitando para isso esta zona de mais equipamentos de apoio à vida familiar de modo a que a integração na comunidade urbana seja facilitada. Este segmento de mercado potencia a abertura/continuidade de um comércio de proximidade bem como de diversos equipamentos de cariz social,

perspectivando uma permanência, por parte da família, a longo-prazo nesta zona.

Acima da tipologia T4 não são definidas estratégias, devido à escassez de fracções e à baixa procura no mercado actual e para a zona em questão.

A intervenção nas fracções, para conjugação de imóveis existentes, com fim à alteração tipológica dos mesmos não tem, como atrás foi referido, efeitos ao nível da fachada nem correspondentes coberturas. Os edifícios mantêm assim a sua autonomia estrutural e a sua aparência, ainda que no seu "miolo" a ligação exista.

A ligação interior é valorizada entre edifícios quando os seus pisos interiores apresentam as mesmas cotas, evitando intervenções de fundo na homogeneização de pisos interiores e alterações dos pés-direitos, mantendo assim a relação entre estes e a fachada exterior. A redistribuição de áreas após emparcelamento, suprimindo acessos verticais tornados desnecessários, demonstra ganhos consideráveis, principalmente em espaços com frentes e profundidades muito reduzidas.

Em relação aos espaços comerciais, quando não é possível a extensão horizontal, admite-se a agregação vertical ao piso acima, desde que este permaneça associado ao piso térreo com acessos autónomos dos restantes pisos, não comprometendo ou dificultando a acessibilidade aos pisos superiores.

Quanto à volumetria, aplicadas somente às novas edificações a realizar no canal de metropolitano ligeiro e alguma reconstrução pontual, esta é definida consoante a leitura morfológica efectuada e dos padrões de variação dos edifícios na área de intervenção, procurando o máximo enquadramento do novo edifício com a envolvente existente. Para que tal suceda, muito pontualmente, é proposto ainda a ampliação de edifícios existentes para que a homogeneização se consiga mais facilmente, evitando rupturas morfológicas,

ou seja, quando as empenas cegas do edifício são superiores à frente urbana em que este se insere. No entanto esta homogeneização das cérceas não se pretende que seja prática comum, uma vez que o recorte volumétrico é um dos factores que confere identidade à malha urbana da Baixa, com a manutenção das fachadas e empenas como sendo sempre um ponto essencial, mesmo que com algumas correcções pontuais, como realinhamento de vãos, colocação do revestimento adequado e beneficiação das caixilharias, utilizando preferencialmente madeira nestas.

Estas correcções estendem-se às fachadas posteriores do edifício, com relevo significativo pois neste caso o objectivo é que esta fachada seja recuperada e valorizada para eventualmente servir de nova frente urbana para espaços colectivos que irão ser constituídos no interior dos quarteirões.

Elemento comum a todas as reabilitações será a operação de limpeza, pintura e reparação das fachadas, incluindo o desmantelamento de cablagens das fachadas e substituição ou supressão de toldos tal como demais elementos estranhos ao edifício original.

3.2.3. Área de Intervenção

O Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa definiu uma área de actuação com 14 Ha, dividida em 8 zonas prioritárias, abaixo indicadas no quadro de áreas e na imagem.

Zona	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8
Área (Ha)	1,60	1,20	1,68	2,43	0,64	2,66	1,57	2,22
Total (Ha)	14							

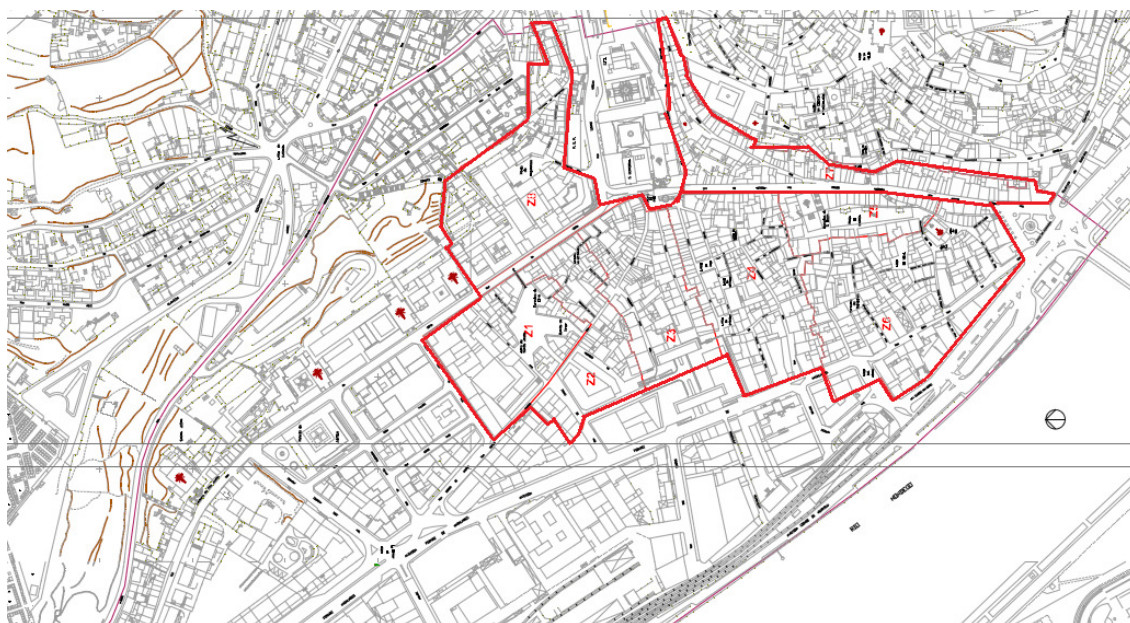


Figura 4 – Área de intervenção Coimbra Viva SRU¹

Foi considerada como área de intervenção prioritária a zona que se apresenta com o edificado mais degradado, resultando daí piores condições de habitabilidade aos residentes, pelo que se considerou de maior urgência no processo de reabilitação. Esta zona corresponde aos quarteirões denominados Z1, Z2 e Z3, indicados na imagem acima, sendo a Z1 o Terreiro da Erva, a Z2 a área imediatamente a Sul, entre o Terreiro da Erva e o canal do Metro e a Z3 o canal de passagem do Metro Mondego.

Entretanto, a meio do ano de 2009, nova alteração na lei acabou com as unidades de intervenção, alterando o conceito para “áreas de reabilitação

¹ Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, Março de 2005

urbana" (ARU), que neste caso da Coimbra Viva SRU, se estende a toda a área da Baixa, estando actualmente a SRU a preparar a área da baixa, reformulando a intervenção para a ARU. Desta reformulação podem surgir várias áreas de intervenção, conforme me explicou João Paulo Craveiro, sobre a constituição de quarteirões: "Eventualmente vamos definir mas não está ainda, neste momento estamos a tentar encontrar a entidade que vai trabalhar connosco na elaboração da nova ARU, (...), e essa nova ARU vai definir se são 8, se 10, se são 5 ou 3, isto é está a partir tudo do zero novamente."

O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU, estabelece dois novos conceitos que se revelam fundamentais como a anteriormente referida "área de reabilitação urbana" e a "operação de reabilitação urbana", sendo esta "simples" se dirigida somente ao edificado, ou "sistemática" se orientada à globalidade de edificado e tecido urbano. Este regime jurídico, resultado da Proposta de Lei nº 26/2009, apresentado para discussão pública, apresenta-se como sucessor do Decreto-Lei nº 104/2004, procurando aperfeiçoar o anterior decreto através das experiências entretanto obtidas no que à reabilitação urbana diz respeito, tendo-se sentido a necessidade de um novo regime que considerasse:

- Regulamentação do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, PPRU, servindo como agilizador dos processos de aprovação para urbanização e edificação;
- Os instrumentos de execução a adoptar nos casos em que os proprietários não participem na reabilitação;
- O incentivo de um regime especial de taxas municipais e o apoio financeiro do estado.
- O conceito de reabilitação a abranger todo o tecido urbano, englobando edifícios, infra-estruturas, espaços públicos, sendo os proprietários privados ou públicos;
- O envolvimento activo dos proprietários e investidores em parcerias com a entidade gestora, e a criação dos Fundos de Desenvolvimento Urbano;

A possibilidade de criação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), mostrou-se a forma para a Coimbra Viva SRU obter financiamento para as obras na primeira Unidade de Intervenção, que engloba o canal de passagem do Metro Mondego, após ver aprovado o aumento de capital em Fevereiro de 2010, em valor superior a 700 mil euros, ao qual se junta um aumento de capital da CMC de um milhão de euros. O fundo imobiliário veio desbloquear o financiamento para as obras previstas depois da SRU não terem surgido interessados nos concursos públicos lançados pela Coimbra Viva SRU para obtenção de parceiros privados para a recuperação de duas das unidades de intervenção prioritárias anteriormente definidas. Segundo João Paulo Craveiro, em entrevista, "o instrumento que neste momento estamos a adoptar para a Baixa, já que não encontrámos um investidor externo para parcerias público-privadas, foi a constituição de um fundo de investimento imobiliário".

A falta de investidores externos interessados numa parceria com a SRU deixou os anteriores concursos para a 1ª e 2ª Unidade de Intervenção na Baixa de Coimbra, lançados a 16 de Novembro de 2007 e 23 de Abril de 2007 respectivamente, sem seguimento processual, colocando esta sociedade numa situação de, no espaço temporal desde a sua constituição em 2005 até ao ano corrente, não ter "obra feita" ao longo de 5 anos. Esta falta de interesse por parte dos privados, porventura fruto da retracção do mercado imobiliário, poderá colocar em causa o modelo seguido pelas SRU constituídas em Portugal, caso o FII não resulte. Este fundo, que deverá ser o primeiro a ser constituído em Portugal com vista à reabilitação urbana, teve entretanto resposta positiva de duas entidades privadas, que se comprometeram a integrá-lo mas para que o mesmo seja finalizado faltam ainda, à altura da elaboração desta dissertação, dois parceiros na área de construção civil e mais duas entidades bancárias. A

SRU mantém paralelamente conversações com os proprietários dos edifícios situados na área de intervenção, em que grande parte pertencem à CMC e à Metro Mondego.

Esta entidade mostrou-se recentemente interessada em também participar do FII, segundo revelação do Prof. Álvaro Maia Seco, através de entrevista, "a SRU está a promover (...) a criação de um fundo imobiliário fechado (...) portanto isto significa que a metro tem duas alternativas, ou desenvolve autonomamente os processos imobiliários nos terrenos que lhe dizem respeito ou associa-se a este fundo imobiliário. O que posso dizer é que isso ainda não está decidido, nós temos à partida interesse em participar neste processo integrado de desenvolvimento imobiliário, mas isso vai depender de nós chegarmos a acordo com os outros parceiros sobre o valor relativo das nossas parcelas em relação às parcelas dos outros parceiros, portanto há aqui um processo de avaliação imobiliária que ainda não está fechado e dependendo dele e das partes chegarem a acordo avançaremos ou não".

O financiamento através do FII funciona dando aos proprietários dos edifícios oportunidade de comprarem unidades de participação no valor equivalente aos respectivos prédios, ficando o fundo imobiliário posteriormente com possibilidade de se financiar perante a banca. No final da execução, os proprietários poderão trocar as unidades de participação que adquiriram por prédios, existindo a hipótese de não adquirir o mesmo prédio que tinha "vendido" que, depois de reabilitados, obtêm um valor de mercado superior. As unidades de participação podem também ser vendidas a terceiros, embora não haja lugar a especulações pois as avaliações dos edifícios, após a intervenção, serão realizadas por entidades certificadas pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.

O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana pretende ainda:

- Articular a iniciativa privada e pública;
- Garantir a complementaridade e coordenação dos diversos agentes em operações integradas de reabilitação urbana;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções;
- Agilizar os procedimentos urbanísticos;
- Remover os obstáculos à reabilitação associados ao direito de propriedade.

3.2.4. Estacionamento e acessibilidades

A função maioritariamente comercial da Baixa implica um maior esforço em incrementar a atractividade para pessoas que não sejam residentes nesta zona para que a actividade comercial seja maximizada. A Baixa é uma zona com bastante movimento pedonal durante o dia, devido em parte à grande quantidade de serviços que são disponibilizados como em locais como a Câmara Municipal, Loja do Cidadão, Tribunal, etc, para além do próprio comércio tradicional, no entanto com base em inquéritos efectuados a comerciantes, visitantes e residentes¹ e breves entrevistas que eu próprio efectuei, à Baixa são atribuídas características negativas como a insegurança e a falta de estacionamento, ainda que na limpeza das ruas a opinião não seja unânime.

A questão de estacionamento é colocada de forma semelhante tanto pelo presidente da Coimbra Viva SRU que refere "(...) a Baixa tem estacionamento mais que suficiente para as pessoas que cá trabalham, o problema é dos moradores que não têm, em grande parte das ruas, atendendo ao tipo de

¹ *Relatório URBE VIVA – o caso de Coimbra, Instituto de Estudos Regionais e Urbanos da Universidade de Coimbra, 2006*

urbanismo que existe, ruas muito apertadas, a maior parte delas está reservada a peões é então muito difícil às pessoas, especialmente aos jovens com crianças pequenas ter acessibilidade, até para fazer as compras e levar para casa, não podem levar as compras ao longo de 400 metros, é difícil se não tiverem acesso perto de casa, ou mesmo andar com as crianças de um lado para o outro ao fim do dia. (...) isso é um problema que existe e é um problema que tem de ser devidamente estudado. Na zona em que já estamos com o documento estratégico aprovado, que estamos a fazer agora, resolvemos esse problema, pensamos nós, relativamente aos outros locais que a ARU vai ser definida vamos ter de ter essa preocupação para resolver esse problema também em toda a Baixa, mas esse é um problema de facto, não é uma capacidade de estacionamento, os parques de estacionamento na Baixa chegam perfeitamente, é um problema de acessibilidade.”. Já segundo Rui Pratas, antigo morador da Baixa, “Existe bastante estacionamento na Baixa, mas ao contrário das zonas comerciais periféricas, esse estacionamento é maioritariamente pago.”¹

Esta dificuldade de acesso à Baixa por parte de visitantes e até de residentes acaba por colocar esta zona como “periférica” em relação a outras zonas da cidade, mais modernas e com melhor acessibilidade, causando à Baixa perda de dinamismo e atractividade comercial.

No relatório de Março de 2005 foi já indicada a necessidade de melhorar a acessibilidade e circulações na Baixa propondo a criação de espaços comuns no interior dos quarteirões, criando percursos pedonais estruturantes e reforçar todos os percursos que liguem a Baixa ao rio, fortalecendo a componente pedonal, o que, aumentando o tráfego pedonal poderá, por si só ajudar a diminuir a sensação de insegurança.

¹ Eng. João Paulo Craveiro, em entrevista

O documento estratégico de intervenção da SRU considera áreas a constituir abaixo do nível do solo proporcionando, no mínimo, um lugar de estacionamento por fogo, nas edificações a construir de novo. Nos edifícios existentes será mais difícil a criação de estacionamentos devido não só à pequena área dos mesmos mas também à presença do alto nível freático e do redimensionamento necessário na estrutura do edifício. O que se propõe é que alguns edifícios obtenham nova função sendo reaproveitados como silos reservados a estacionamentos para residentes. Em relação a estacionamentos comuns que sirvam a componente comercial, conforme referido por João Paulo Craveiro, igualmente em entrevista, a lotação existente é suficiente, não se prevendo a edificação de qualquer espaço destinado a este fim, apostando antes na mobilidade que a passagem do metropolitano de superfície virá acrescentar. "(...) em 1º lugar a travessia da metro Mondego na Baixa vem introduzir factores novos de mobilidade a toda esta zona, em 2º lugar para os prédios que forem sujeitos a reabilitação ou nos que forem demolidos por não terem condições para serem mantidos criar-se-ão estacionamento ou serão criados parques com lugares de estacionamento destinados a esses prédios reabilitados."¹

3.2.5. Exigências técnicas

Para além das condicionantes arquitectónicas decorrentes do valor patrimonial do edificado em causa, também as condicionantes a nível de engenharia colocam restrições ao trabalho a realizar pela SRU, no processo de execução para a reabilitação do mesmo. De modo a prever conforto e segurança aos novos residentes é necessário garantir que as adequadas opções construtivas sejam efectuadas durante a reabilitação do espaço.

¹ Eng. João Paulo Craveiro, em entrevista

Sendo uma zona urbana consolidada antiga, em que as edificações sofreram várias alterações ao longo dos tempos, como mudanças de tipologias, alterações de uso, eliminação de vãos, entre outros, torna-se então crucial uma avaliação estrutural de estabilidade averiguando igualmente o estado de conservação dos materiais dos elementos resistentes, intervindo sempre que necessário para aumentar a solidez da estrutura ou verificar a capacidade para resistir a cargas horizontais não permanentes como a acção do vento ou de sismo, de acordo com a legislação actualmente em vigor, o Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas de Edifícios e Pontes e Eurocódigo (1 a 8).

Nas intervenções mais superficiais não se configura possível aumentar a fiabilidade estrutural, garantindo todas as disposições regulamentares em vigor. No entanto, será realizado o levantamento do estado do edifício, procurando melhorar o seu comportamento estrutural por exemplo através da distribuição de acções horizontais, sendo auxiliado por elementos mais resistentes do edifício anexo. Nas reabilitações profundas a estrutura poderá, em alguns casos, ser praticamente nova, em betão armado, estrutura metálica ou mista. Nos casos de intervenções profundas terá de se ter em conta os novos esforços criados por comunicações verticais que se criem, pavimentos mais pesados que os anteriores de madeira, tendo o edifício de ser reforçado na íntegra, desde as fundações, onde se prevê o recurso a fundações indirectas com recurso a estacas, à super-estrutura, passando pela infra-estrutura.

Para além da verificação estrutural, outras situações podem criar situações indesejáveis, a proximidade entre edifícios, instalações eléctricas defeituosas e os vários vãos em madeira criam potencial perigo de incêndio, situação que tem também de ser prevenida utilizando na reabilitação utilizando materiais com propriedades resistentes ao fogo e dimensionando compartimentação corta-fogo e caminhos de evacuação em caso de sinistro.

No que respeita à salubridade e decorrente conforto termo higrométrico revela-se necessário atenuar as debilidades inerentes ao comportamento

térmico ao máximo, reforçando o isolamento térmico nas coberturas e na ligação com espaços não aquecidos, seja o desvão ou um espaço comercial no piso inferior, procurando prever sistemas de aquecimento eficientes adequados à dimensão do fogo, sendo prevista no documento estratégico a preferência por caldeira para aquecimento de águas sanitárias e aquecimento central através de radiadores, sistemas de sombreamento coerentes com a exposição solar do edifício, e substituir as caixilharias por novas de vidro duplo (melhorando ao mesmo tempo o conforto acústico) quando as presentes demonstrem degradação e, por fim, reforçando a ventilação, de preferência natural, com vista à redução de patologias relacionadas com humidade e renovação de ar, cumprindo as recomendações presentes no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2006.

O condicionamento acústico dos edifícios a licenciar terá a particularidade de, nas proximidades do canal de inserção do sistema de metropolitano de superfície, atender às incomodidades criadas por este sistema de transporte, nomeadamente os ruídos de transmissão aérea bem como os ruídos resultantes da vibração provocada na sua passagem.

Para a zona de intervenção da Metro Mondego, a SRU substitui-se à CMC como entidade licenciadora para aprovar os processos de licenciamento urbano que lá existem. Desta forma, a Metro Mondego tem de submeter à SRU, para aprovação, as soluções de integração urbana que realiza, sendo que a solução para minimizar o problema relativo à passagem das composições passa por uma intervenção conjunta, prevenindo tanto nas propostas de execução da reabilitação dos edifícios soluções que atenuem a propagação destes ruídos como na própria colocação das linhas férreas, prevendo-se a colocação de materiais resilientes, ou seja, que quando sujeitos a cargas se deformam sem ocorrer ruptura, colocados sob os carris, eliminando a ligação rígida entre as

composições do metro e as fundações da linha férrea, reduzindo a transmissão de vibrações ao solo.

Para além da passagem do Metro, outras condicionantes são relevantes para o desempenho acústico requerido ao edificado, uma vez que existem na Baixa vias rodoviárias estruturantes e uma grande variedade de unidades comerciais e culturais, que podem causar produção ruidosa inerente às actividades nelas desenvolvidas.

As exigências legais definidas aquando da realização do documento estratégico reportam-se ao Regulamento sobre Requisitos Acústicos de Edifícios (RRAE) com base no Decreto-Lei 129/2002 de 11 de Maio, entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008 de 9 de Junho, actualmente em vigor, mantendo-se no entanto as exigências anteriores em termos de isolamento sonoro para edifícios. As exigências regulamentares estão, portanto, relacionadas com o local de implantação do edifício bem como da ocupação prevista para o mesmo, consoante se trate de zona sensível ou mista e utilização destinada a habitação, comércio, unidades hoteleiras ou edifícios mistos.

CAPÍTULO IV – SOCIEDADE METRO MONDEGO

4.1. Sistema de Mobilidade do Mondego

O canal definido para a passagem do sistema metropolitano ligeiro, inserido na zona Z3 de intervenção da SRU, é uma extensão da Rua Olímpio Nicolau Fernandes até à intersecção com a Avenida Fernão de Magalhães, realizado através da ruptura de um canal por entre o edificado, numa denominada Avenida Central, mesmo não se tratando de uma avenida no sentido lato da palavra. Esta ligação, muitas vezes pensada, procura criar uma rápida ligação entre a Baixa e a Alta, aproximando a Avenida Sá da Bandeira da zona ribeirinha.

Antes de abordar o projecto de implementação deste sistema ferroviário penso ser interessante perceber as razões que motivaram à escolha deste canal em particular, uma vez que o projecto segue uma linha definida ao longo do século XX na qual se defenderam várias alterações à configuração da Baixa.

As várias propostas para intervenção na Baixa seguem uma linha comum, sempre com o intuito de “higienizar e salubrizar”, observando-se em boa parte das mesmas projectos para demolir praticamente toda a Baixa para a reconstruir, de forma ordenada. Talvez inspirada pelo Decreto de 31 de Dezembro de 1864, que incitava a essa mesma salubridade, os planos de alterações na zona baixa do centro histórico de Coimbra iniciaram-se com a regularização da Rua Visconde da Luz, tornando esta numa rua espaçosa, à custa de demolições. Logo após a chegada da linha ferroviária à cidade, nova proposta de abertura de três grandes vias estruturantes, segundo Nuno Rosmaninho¹ a primeira via destinava-se a ligar a Praça 8 de Maio ao Cais dos Oleiros, a segunda a seria a ampliação da Rua da Madalena até ao Largo da Portagem e a terceira via ia pela Rua das Padeiras até à Rua Visconde da Luz.

¹ Rosmaninho, Nuno, “O Poder da Arte. O Estado Novo e a Cidade Universitária de Coimbra”, Imprensa da Universidade de Coimbra, 2006.

Estas alterações acabaram por não se concretizar devido à grande quantidade de expropriações a que obrigavam, associadas a elevados custos.

Na grande maioria dos planos abaixo apresentados, surge a ideia de articular a margem ribeirinha e a estação ferroviária com o “centro” da cidade, a Praça 8 de Maio, através da Avenida Central, que por vezes também surge com o nome Avenida de Santa Cruz.

Em 1924 e 1936 são conhecidos os primeiros projectos com vista a reorganizar os arruamentos da Baixa, protagonizando uma vontade de demolir uma zona considerada suja e desorganizada, propondo refazer uma nova rede de ruas e avenidas em padrões geométricos, colocando o Mosteiro de Santa Cruz em local de destaque.

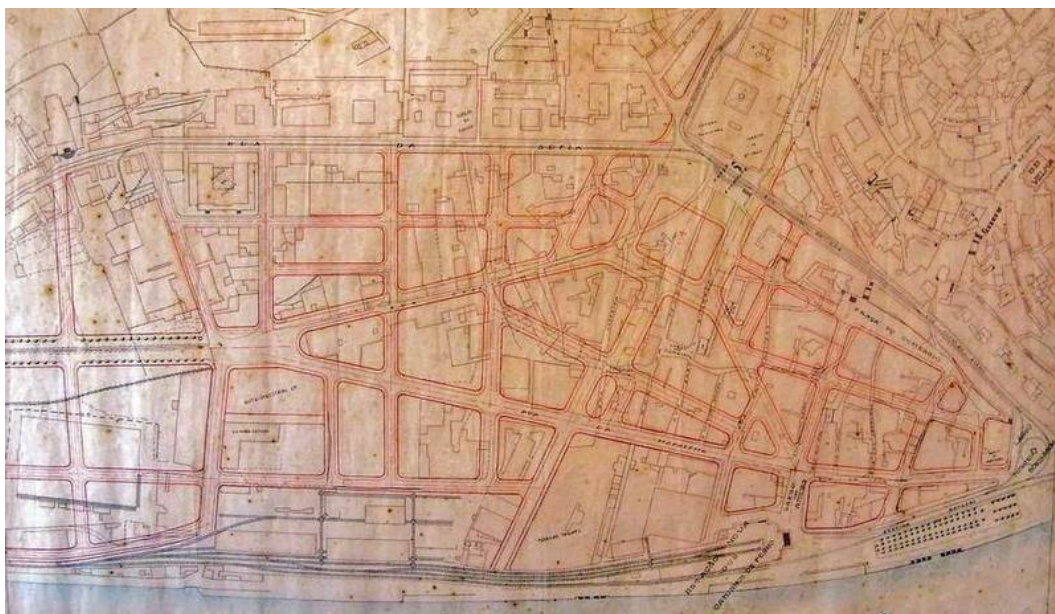
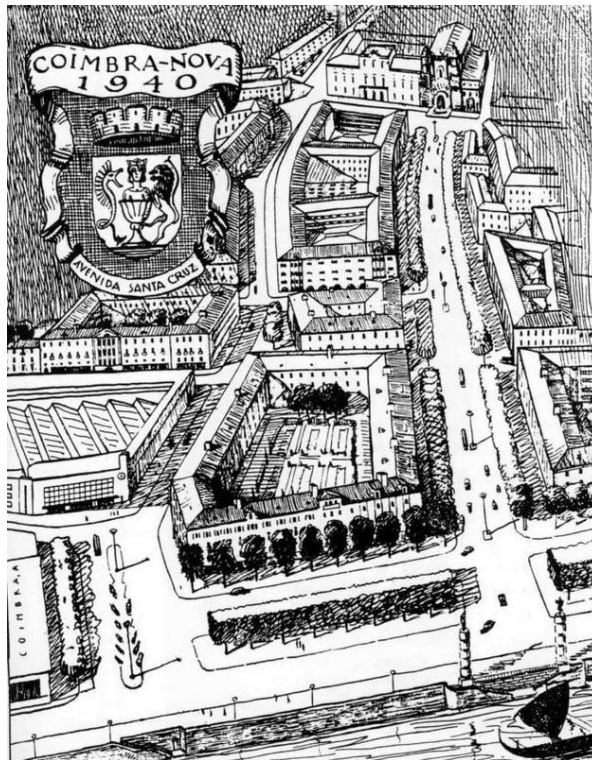


Figura 5 – 1936 – Plano de urbanização da parte baixa da cidade, de Luís Benavente;¹

¹ Figuras 5 a 13 retiradas de Mascarenhas, Eduardo, “Alguns Aspectos da Evolução Urbanística da Cidade de Coimbra – A Urbanização da Quinta de S. Jerónimo. Metodologia e Importância da Aplicação de um Plano de Pormenor Como Elemento de Revitalização de Um Espaço Urbano Degradado”. Tese de mestrado, Instituto de Arquitectura e Planeamento Territorial da Universidade Técnica de Poznan, Polónia, 1996

Em 1940, o arquitecto urbanista Etienne De Groër, diminui a quantidade de demolições sem no entanto deixar de prever dois grandes eixos viários a serem criados, um a sugerir a expansão da Rua Olímpio Nicolau Fernandes e uma via principal, larga e arborizada igualmente a colocar em destaque a o Mosteiro de Santa Cruz, denominada de Avenida de Santa Cruz, abaixo representada.



Passados 15 anos, surge o plano regulador da autoria de Antão de Almeida Garrett, em que mantêm a Avenida de Santa Cruz e o prolongamento da Rua Olímpio Nicolau Fernandes, mas somente até interceptar a Rua Direita, também esta a sofrer um alargamento considerável.

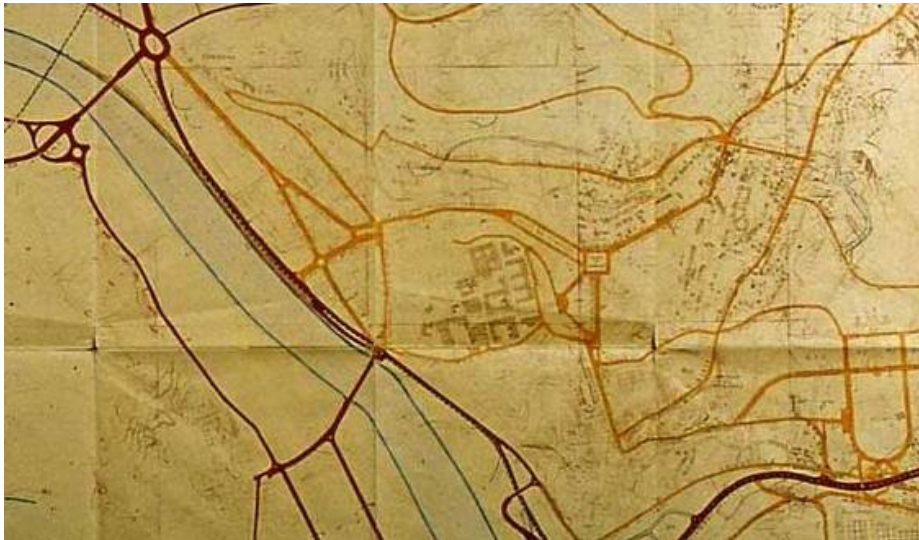


Figura 7 – 1955 – Plano Regulador da Cidade de Coimbra, de Antão de Almeida Garrett

Em 1956 nova proposta de demolição quase generalizada, desta feita da autoria de Alberto Pessoa, que continua a demonstrar o denominador comum a todas as propostas de intervenção, a avenida a ligar a margem do Mondego ao Mosteiro de Santa Cruz.

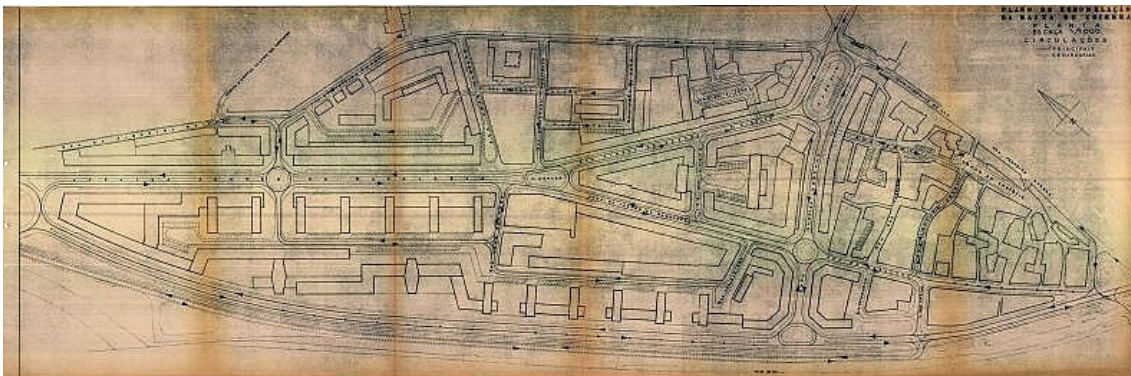


Figura 8 – 1956 A – Plano de Remodelação da Baixa de Coimbra, de Alberto José Pessoa;



Figura 9 – 1956 B – Plano de Remodelação da Baixa de Coimbra, de Alberto José Pessoa;

Da autoria de Januário Godinho, proposta datada de 1970, observa-se novamente a ideia de ligação da Rua Olímpio Nicolau Fernandes ao rio, mas neste caso com uma intervenção menos agressiva para com o edificado existente. Esta proposta aproxima-se já da solução encontrada para a criação do canal para inserção do metropolitano.

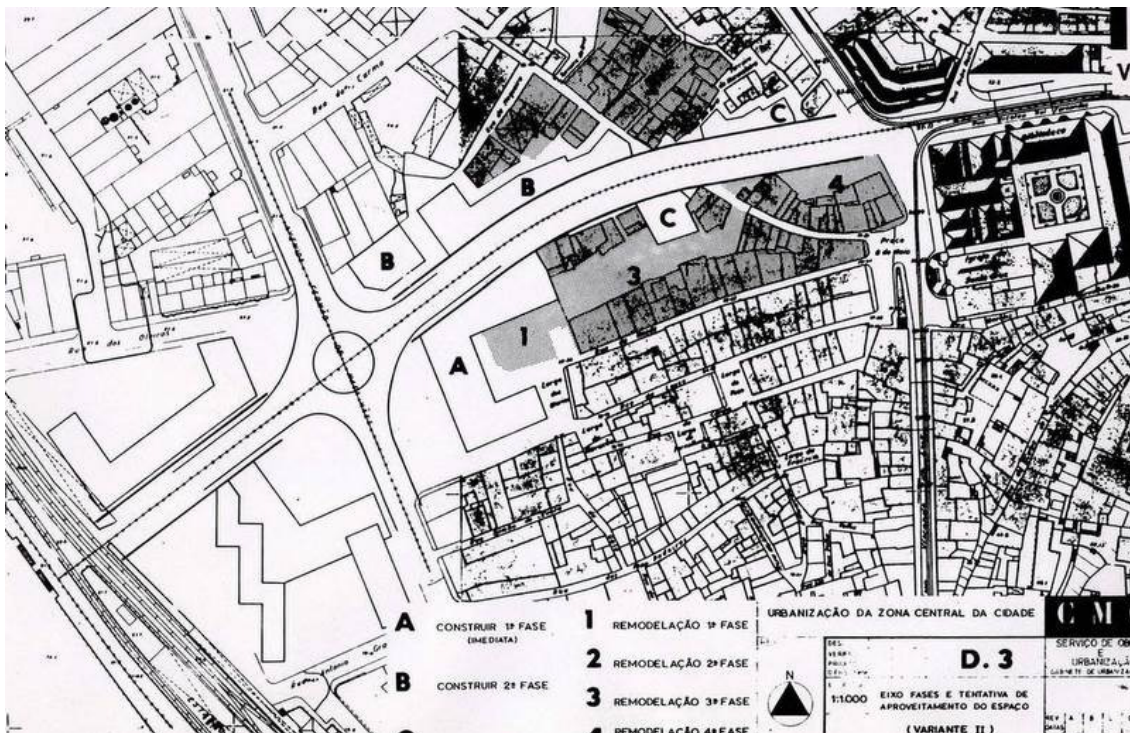


Figura 10 – 1970 – Zona a demolir na Baixa, por Januário Godinho;

Com Manuel Costa Lobo em 1971, após o plano de Januário Godinho, realça-se a desistência da implantação de uma Avenida Central a ligar à Praça 8 de Maio, limitando-se à proposta de extensão da Rua Olímpio Nicolau Fernandes. Neste mesmo plano surge já a introdução de um edifício com um pórtico, mantendo a homogeneidade do edificado da Rua da Sofia, minimizando o corte provocado pela abertura do arruamento. A mesma linha

de pensamento, com o edifício na rua da Sofia, mantém-se para o Programa de Intervenção de Jorge Carvalho e Paulo Fonseca, em 1992.

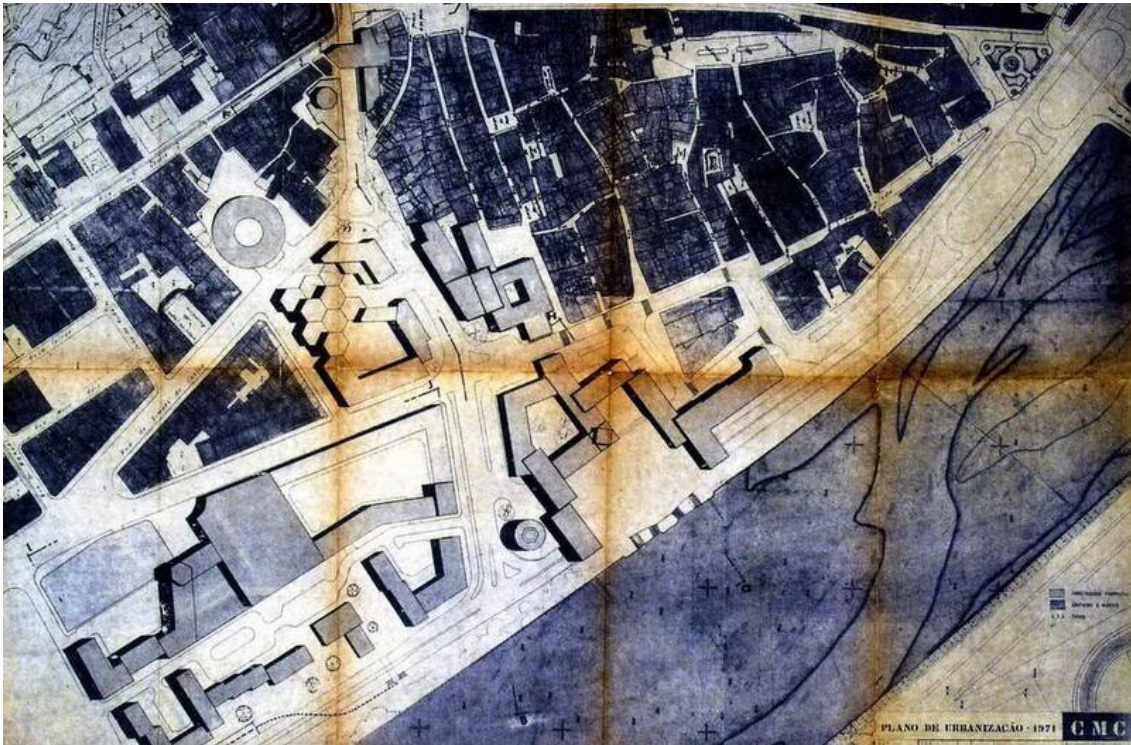


Figura 11 – 1971 – Plano de Urbanização da Baixa, de Manuel Costa Lobo;

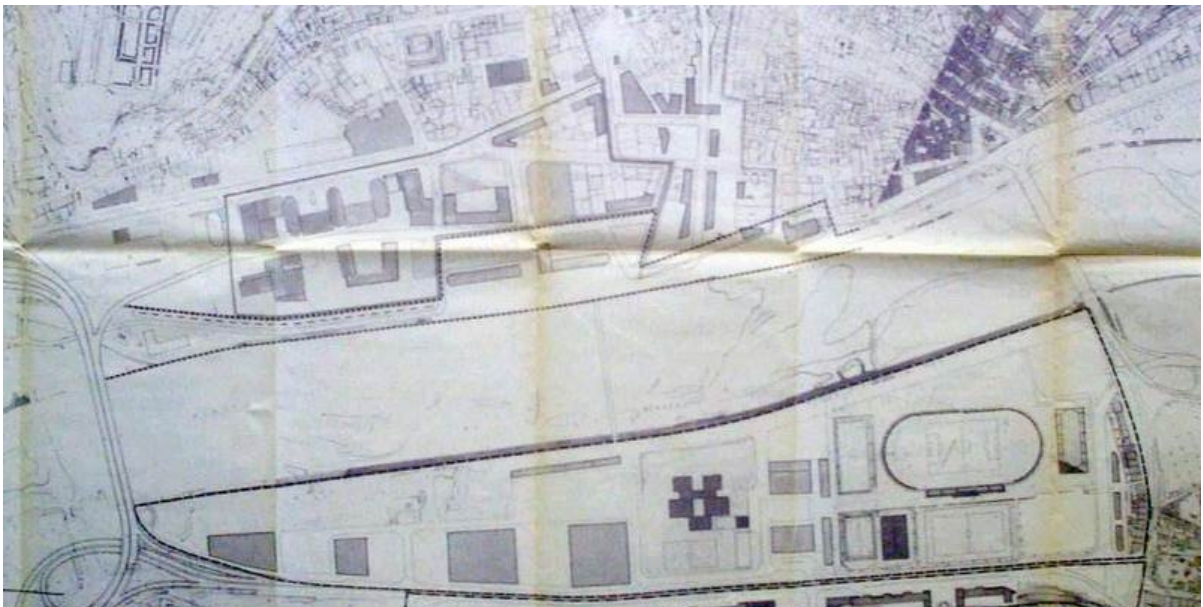


Figura 12 - 1992 – Área Central – Programa de Intervenção, de Jorge Carvalho e Paulo Fonseca;

Assumindo como a melhor opção a ideia de extensão da Rua Olímpio Nicolau Fernandes, com a colocação de um edifício com pórtico de modo a manter a ligação de fachadas na Rua da Sofia e, tendo já realizado demolições

no Largo do Bota-Abaixo, a autarquia achou por bem tomar essa ideia como final, requerendo ao Arquitecto Fernando Távora uma pormenorização da intervenção a realizar para a constituição do novo arruamento. Este plano foi bastante importante pois culminou com a edificação dos actuais edifícios contíguos à Loja do Cidadão, já prevendo a passagem do metro de superfície.

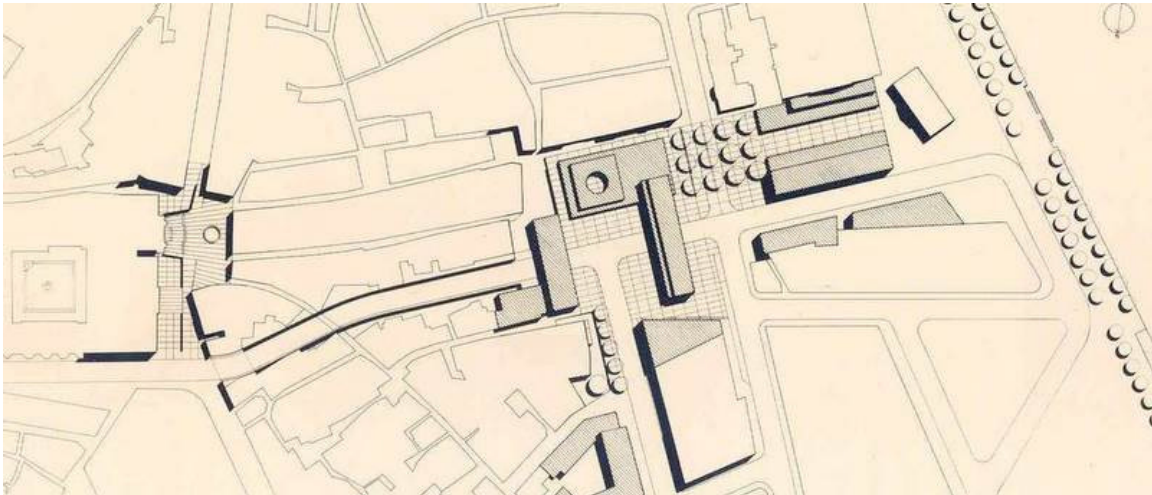


Figura 13 – 1992 – Eixo Bota Abaixo/Rio – Estudo Urbanístico, de Fernando Távora.

A escolha do canal para a passagem do metro pela sociedade Metro Mondego surge então como o assumir de uma decisão tomada aquando da construção dos edifícios no Bota Abaixo, seguindo a linha das propostas apresentadas para esta nova via, tal como refere o prof. Álvaro Maia Seco, em entrevista, “está previsto há muitos anos aquele canal, aliás foi durante muitos anos chamado de Bota Abaixo precisamente por causa disso, os edifícios do Távora que estão no Bota Abaixo já têm aquele arco que era para o Metro lá passar por baixo (...), portanto a Metro assumiu isso”. Mais do que razão histórica, o canal escolhido revela-se o mais adequado tecnicamente após as hipóteses colocadas, a passagem pela na Rua da Sofia mostrava-se impraticável devido ao raio de curvatura insuficiente para um veículo como o Metro. Outra hipótese foi a de passar em túnel na zona escolhida para o canal actual, mas o túnel resolvia uns problemas para depois criar outros como a incapacidade de

encontrar um local adequado para colocar a boca do túnel após a passagem pela Baixa.

4.1.1. A empresa

Planeada desde 1992, a Metro Mondego, S. A., é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, constituída em 1996, prevendo a implementação de um sistema de metropolitano ligeiro em que a primeira linha equivalente à primeira fase do projecto se divide pelos concelhos de Coimbra, Miranda do Corvo e Lousã, enquanto que a segunda linha tem carácter exclusivamente urbano, desenvolvendo-se unicamente na cidade de Coimbra, atravessando a área de intervenção da Coimbra Viva SRU. A concretização deste projecto implica a supressão do serviço ferroviário entre a Coimbra e Serpins temporariamente de modo a renovar a Linha da Lousã, alterando-lhe a bitola (largura entre carris) de ibérica para europeia e alteração de sinalização, criando no final uma ligação directa entre Serpins e a (projectada) Estação Intermodal de Coimbra ou, no caso da linha urbana, o Hospital Pediátrico de Coimbra.

A linha do Hospital, ou linha urbana, com um total de 4070 metros compreendendo 10 estações, assume-se, por ambos os responsáveis da Coimbra Viva e Metro Mondego como um catalisador do processo de requalificação do centro histórico através da introdução de factores novos de mobilidade a toda esta zona, criando uma oportunidade para, em relativamente pouco tempo, fazer uma reabilitação rápida e integrada de dois quarteirões situados no coração da Baixa de Coimbra, acelerando o processo de criação de novas dinâmicas comerciais e nova atractividade habitacional que permita acelerar o processo de requalificação urbana.

A cooperação entre estas duas entidades revela-se então crucial no decorrer do processo de reabilitação de modo a compatibilizar ao máximo as soluções previstas no projecto da Metro Mondego com as estratégicas definidas na Primeira Unidade de Intervenção da Coimbra Viva SRU, uma vez

que na área da qual a Metro é proprietária a entidade licenciadora da ocupação do espaço é a SRU. Entre as duas entidades a cooperação, segundo João Paulo Craveiro, “É uma excelente cooperação, nós não temos nada a ver com as demolições que eles estão a fazer, temos é a ver depois com a reabilitação urbana daquilo que surge da intervenção da Metro Mondego.”, estendendo-se a duas áreas distintas, a primeira ao nível de entidade licenciadora, como referido, em que a Metro submete os seus estudos de integração à SRU procurando compatibilizar as acções e estratégias de ambas, a segunda através da eventual participação da Metro no Fundo de Investimento Imobiliário em que esta entra com um investimento traduzido em bens, ou seja, em vez de investir em dinheiro investe com uma série de parcelas e edifícios de que é proprietária e que têm valor imobiliário. O objectivo da Metro não será a de promotora imobiliária, no entanto, fazer parto do quadro do fundo imobiliário seria a solução preferível por parte da administração pois permitiria ter uma adequada rentabilização dos seus activos para depois a SRU, enquanto entidade especializada em recuperação e reabilitação urbana, dirigir o processo.

4.2.2. Canal de inserção

A passagem do metro estabelece-se na extensão da Rua Olímpio Nicolau Fernandes em direcção ao Rio Mondego até ao Largo das Olarias e Avenida Fernão de Magalhães, coincidindo em parte com a zona Z3 da Coimbra Viva SRU, realizando-se através da “desconstrução” dos edifícios existentes no traçado, propondo-se para o enfiamento da Rua da Sofia um novo edifício com um pórtico que permita a passagem das composições para servir de “remate”, mantendo a linha das fachadas da Rua da Sofia. Esta operação de “desconstrução” irá criar um canal dentro do centro histórico que a Metro pretende e julga ser sua obrigação, contribuir o mais que puder para fechar a “ferida” criada, promovendo uma grande operação urbanística integrada com a estratégica preconizada para a zona Z3.



Figura 14 – Proposta de implementação da SMM na Baixa de Coimbra¹

O novo arruamento disporá de via rodoviária, destinada a veículos de emergência, veículos de segurança e cargas e descargas, estes com acesso condicionado, e peões. Os edifícios a construir de raiz prevê-se que mantenham funções de comércio e serviços no piso térreo, fomentando a presença humana e actividade económica, não esquecendo a função residencial ou hoteleira destinada aos pisos superiores.



Figura 15 – Edificado afecto à passagem do Metro

¹ Imagem retirada de www.metromondego.pt/



Figura 16 – Proposta de reconstrução¹

A intervenção para inserção do canal ferroviário ficará então marcada pela presença de pórticos de entrada nos edifícios que extremam o novo arruamento, edifícios a construir de raiz, articulando-se com o tecido urbano já existente e a criação de novos espaços públicos.

Na edificação nova preconiza-se a utilização de soluções arquitectónicas condizentes com a envolvente, implicando ainda nos espaços públicos a remodelação de pavimentos, remoção de redes de fiação aérea e melhoramento da iluminação pública.

4.1.3. Calendarização

Observando os desenvolvimentos recentes no processo de implementação do Sistema de Mobilidade do Mondego (SMM) não é possível prever uma data para o início da execução do projecto nos trâmites iniciais. A intervenção em meio urbano, caso da Linha do Hospital e da ligação entre a Estação de Coimbra – B e a Lousã, poderá dificultar a acção da SRU ao não avançar a

¹ Imagens 15 e 16 – “Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa”, 2005

médio-prazo, situação cada vez mais provável de suceder, segundo indicações presentes no discurso¹ durante a apresentação do projecto de criação de uma linha de troleicarros na Amadora, Carlos Correia da Fonseca, secretário de Estado dos Transportes refere-se ao caso de Coimbra, “fazer um comboio para andar a transportar 100 passageiros por dia, como acontece em muitas situações, é brincar com o dinheiro dos contribuintes e é aumentar o endividamento das empresas (...) Temos neste momento o projecto do metro do Mondego e cada veiculo que lá vamos meter custa três milhões de euros. Para transportar quantas pessoas? É óbvio que aquela gente precisa de ter um modo de transportes estruturantes, e vai ter, mas tem que ser adequado às necessidades reais da procura”, sugerindo visivelmente que o projecto não irá seguir as orientações iniciais.

Sobre este cenário, apesar da cooperação entre as duas sociedades e do projecto conjunto para este canal, os dois processos, metro e requalificação do edificado têm a possibilidade de ser distintos, pelo que a reconstrução dos quarteirões poderá avançar independentemente do processo de implementação da Linha do Hospital, pois do ponto de vista físico, legal e financeiro são processos que podem e devem ser tratados de forma distinta. Obviamente que neste cenário negativo, um atraso considerável na concretização da Linha do Hospital terá repercussões na rapidez da revitalização do espaço uma vez que a estação proposta seria um instrumento de atractividade e dinamização, possibilitando mais facilmente a criação de uma nova centralidade, como referido atrás, acerca do processo de regeneração urbana.

¹ Jornal de Notícias, 22 de Setembro de 2010

CAPÍTULO V – GABINETE PARA O CENTRO HISTÓRICO

5.1. Gabinete para o Centro Histórico

Estando já num plano secundário relativamente ao âmbito desta dissertação, não posso no entanto deixar uma referência ao Gabinete para o Centro Histórico (GCH) e Gabinete de Candidatura à UNESCO, uma vez que são partes integrantes do processo de requalificação e consequentemente de regeneração do centro histórico da cidade.

O GCH, integrado na orgânica da CMC, tem como área intervenção a zona Alta da cidade, e ao qual compete:

- Promover e executar estudos, projectos e acções no sentido da salvaguarda do património histórico e arquitectónico;
- Divulgar projectos tendentes à defesa e recuperação do património histórico e arquitectónico;
- Elaborar, propor e divulgar regras de intervenção urbanística nas zonas históricas;
- Informar sobre processos de edificação de obras particulares, articulando-se com o Departamento de Gestão Urbanística e Renovação Urbana;
- Executar ou acompanhar obras de recuperação de edifícios e espaços públicos nas zonas históricas;
- Apoiar intervenções de carácter social inerentes ao desenvolvimento das intervenções nas zonas históricas;
- Actuar coordenadamente com outros serviços da Câmara na análise, licenciamento, acompanhamento e fiscalização de obras a realizar nas zonas históricas.

A ligação deste gabinete com a Coimbra Viva é por demais evidente dada a interligação entre processos de requalificação, tendo uma zona de intervenção

que faz fronteira com a área destinada à SRU e também porque ao Gabinete para o Centro Histórico compete, ainda, o acompanhamento e desenvolvimento da preparação da candidatura de Coimbra a património da humanidade, em que esta candidatura engloba a Alta e a Rua da Sofia, situada na área de intervenção da SRU e objecto no âmbito da intervenção da Metro Mondego, pelo que existe, entre todas as instituições descritas, uma interligação com um objectivo comum, o sucesso na requalificação do centro histórico de Coimbra.

O modo de actuação mais relevante do Gabinete para o Centro Histórico consiste nas designadas “Permutas de bens presentes por bens futuros” que consistem na disponibilização destes imóveis como sendo “bens presentes”, para troca por “bens futuros”. Por bens futuros entende-se área de construção reabilitada, cuja execução fica a cargo do GCH, que no final será repartida na proporção investida por cada parceiro. O objectivo é a recuperação de edifícios degradados em associação com os proprietários que não tenham possibilidades para realizar as obras de beneficiação, pretendendo-se colocar no mercado fogos a um preço mais competitivo (valor inferior ao das restantes zonas da cidade de Coimbra), destinados a atrair o segmento jovem.

Ao GCH cabe elaborar o projecto de recuperação, realizar e fiscalizar a obra. Para o sucesso deste programa vale a taxa reduzida de IVA (5%) que as autarquias beneficiam na execução de obras de beneficiação em bens imóveis.

CAPÍTULO VI – CANDIDATURA A PATRIMÓNIO DA UNESCO

6.1. Processo de Candidatura a Património da UNESCO

O projecto de patrimonialização do centro histórico de Coimbra data já da década de 80, tendo sido iniciado pela Dra. Matilde Sousa Franco, na altura directora do Museu Nacional de Machado de Castro, em que no espaço de quatro anos se promoveu a ideia de recuperar o Centro Histórico da cidade tanto a nível de edificado como também zelar pela preservação do património cultural como tradições académicas e populares. Para dar vida a esta ideia surgiu o programa Coimbra Antiga e a Vivificação dos Centros Históricos promovido pelo Museu Nacional de Machado de Castro num processo pioneiro em Portugal que se iniciou em Março de 1981 e se prolongou até 1983. Este programa incluía exposições, conferências, debates, seminários, visitas guiadas e culminou com o pedido de inscrição do Centro Histórico de Coimbra na lista do património mundial da UNESCO.

6.1.1. O título de Património Mundial

A ideologia de Património Mundial assentava inicialmente na protecção de património internacional sujeito a situações de conflitos armados e simultaneamente um modo de reconhecimento a nível global das diferentes culturas, tendo para isso sido escrita a Carta de Atenas. Mas, tudo isto não evitou que a ideia subjacente ao que consideramos Património da Humanidade se fosse tornando num produto turístico, vendável a uma sociedade cada vez mais competitiva globalmente, sendo um meio para atingir um fim, ou seja, uma forma que as cidades históricas descobriram para minorar os efeitos da sua perda de competitividade ou, por outro lado, uma forma de maximizar o seu potencial turístico. Verifica-se então que, por vezes, cada vez mais este tipo de candidaturas se assume como uma estratégia de marketing do que uma

verdadeira preocupação pelo património em si bem como a identidade e costumes da população que o habita.

6.1.2. A Universidade como símbolo Urbano de Coimbra

A Universidade de Coimbra é, através da simbologia da sua torre, o ícone da cidade de Coimbra, servindo esta para representar a cidade em grande número de logótipos de empresas e eventos. Esta imagem surge imposta a todos quantos visitam Coimbra pois a imagem mais tradicional é a vista da Ponte de Santa Clara com a Alta e a Universidade em pano de fundo. É, aliás, através da simbologia que esta candidatura se posiciona no processo global de requalificação do centro histórico, com o intuito de criar uma nova imagem que valorize o património existente, aumentando o potencial turístico e uma maior relação identitária com a população residente na cidade, numa função bastante carregada de simbolismo, ao invés das intervenções funcionais da SRU e Metro Mondego.

A relação entre a cidade e universidade é muito profunda pois a Universidade conta já com cerca de sete séculos de história, ainda que só tenha sido colocada de forma definitiva em Coimbra em 1537. A presença da universidade tem influenciado a própria economia da cidade, pois, antes da Universidade, Coimbra não era diferente de qualquer outra cidade portuguesa, liderando em termos de demografia a zona Centro mas ficando atrás de Lisboa, Porto e Évora. Em 1537 a população da cidade seria de 6.000 habitantes, que após a colocação definitiva da Universidade, duplicou passados apenas 40 anos sendo a maior dependência demográfica da cidade para com a Universidade em 1765 quando a população da cidade era de 16.000 habitantes dos quais 4.629 estavam matriculados na Universidade e 3.371 nos colégios entretanto extintos, o que significava que 50% dos habitantes eram estudantes.

“Coimbra é a cidade que mantém com maior evidência os traços identitários. (...) A centralidade que a imagem tradicionalista de Coimbra assume nas representações mais recentes da cidade acaba por sujeitá-la a um desgaste que reforça a ideia de não modernização. Coimbra está claramente sob um efeito de reprodução de imagens. 87,8% dos seus habitantes inquiridos consideram-na como sendo um centro universitário, e já só 57,3% a consideram um centro histórico. (...) Coimbra, avassaladoramente caracterizada como centro universitário (87,8%), é-o ainda mais entre os mais jovens (96,7% contra 81,2% dos mais velhos)”¹

Ainda no mesmo texto a Universidade é considerada pelos conimbricenses como a instituição mais importante da cidade (46,2% dos inquiridos) e também como o monumento que melhor identifica Coimbra (60,7% dos inquiridos). Não sendo por isso de estranhar que a candidatura da universidade seja também como que a candidatura da cidade, ainda que na prática isso não seja verdade.

6.1.3. A Candidatura de Coimbra

Em Junho de 1987 a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) aprova uma proposta de classificação da área monumental da cidade tendo recebido depois em 1991 da Comissão Nacional da Unesco o formulário de candidatura a Património Mundial, que a CMC envia em Fevereiro de 1992 através da candidatura “Núcleo Histórico da Cidade de Coimbra a Património Mundial”. O processo vai-se lentamente desenvolvendo com diligências entre a CMC e a Comissão Nacional da Unesco até que em Julho de 1996 é finalmente apresentada a primeira manifestação formal da candidatura de Coimbra através do envio de um dossier para a Comissão Nacional da Unesco.

Em 1997 novo dossier é realizado pela Divisão de Recuperação do Centro Histórico ao Ministro da Cultura e à Comissão Nacional da Unesco, sendo este

¹ “A recriação e reprodução de representações no processo de transformação das paisagens urbanas de algumas cidades portuguesas”

documento o primeiro documento preliminar da candidatura de Coimbra, constituído por três textos que enquadram o preenchimento do formulário de candidatura. No final de 1997, em Dezembro, estava prevista uma visita da Comissão Nacional da Unesco a Coimbra que não chegou a acontecer e em 1998 o processo desaparece da Divisão de Recuperação do Centro Histórico, o que atrasou a candidatura por dois anos, o tempo que levou para o processo ser reconstituído.

Em 2001 a candidatura sofre mais um revés pois a Unesco perante uma eventual banalização do título de Património Mundial decide começar a restringir a aceitação de candidaturas relativas a Centros Históricos de cidades europeias devido à grande percentagem que estas significavam no total de bens classificados, bem como uma limitação de 30 bens a classificar anualmente. Esta medida reduziu grandemente as hipóteses da candidatura da Alta de Coimbra, pois a descaracterização que sofreu durante o período Salazarista bem como sucessivas alterações do próprio Paço Real colocaria a candidatura em risco sério de não ser aprovada mediante as novas restrições.

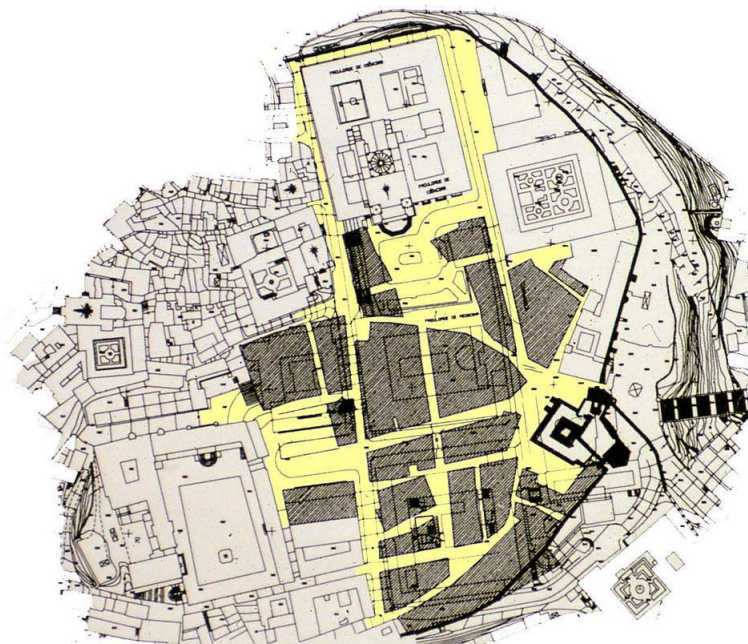


Figura 17 – Área da Alta arrasada nas demolições Salazaristas

Deste modo, em 2004, a Câmara Municipal de Coimbra e a Universidade celebraram um protocolo de cooperação em que a candidatura passaria a ser não da cidade mas da Universidade, o que traria uma candidatura mais forte e passível de ser aceite perante a Unesco. A candidatura da Universidade de Coimbra assenta essencialmente nos colégios da Rua da Sofia (Pólo 0), no antigo Paço Real (Pólo I), e nas tradições académicas que estão associadas à Universidade ao longo dos séculos. Esta candidatura acaba por servir conjuntamente a cidade pois permitirá colocar em execução vários projectos ambicionados pela Universidade mas não menos importante é o facto de para que a cidade mantenha o título de Património da Humanidade pressupõe que o Centro Histórico esteja obrigatoriamente preservado, tendo que para isso cumprir o “Plano de Gestão do Bem Classificado”.

6.1.4. Pólo 0 – Rua da Sofia

Nas cidades europeias a presença claramente mais marcante foi a da Igreja, que tal como se percebe pela Rua da Sofia, foi responsável pelo ensino em Portugal, tendo o Mosteiro de Santa Cruz sido o primeiro grande pólo de ensino em Coimbra, a partir do qual se começou, de forma embrionária, a desenvolver a Universidade.

A Rua da Sofia, desenhada tendo como modelo a parisiense Rue de Sorbonne, iria ser a localização privilegiada dos vários colégios religiosos que se instalariam em Coimbra, na sequência da transferência definitiva da Universidade na cidade, em 1537. Nenhuma outra cidade em Portugal teve tantos colégios universitários como Coimbra, num total de 7 mosteiros e 22 colégios. O próprio nome da rua prende-se com a sua finalidade que para ela era pretendida (Sofia=Sabedoria) e era, à época, a rua mais larga do país com

cerca de 13 metros de largura, em média, fazendo um alinhamento recto entre o Mosteiro de Santa Cruz e uma das portas da Cerca.

De cada lado da rua erguem-se vários colégios universitários, que inicialmente eram destinados ao clero e ordens religiosas e aos nobres, mas que também poderiam ser financiados por mecenas, que depois lá colocariam a estudar os seus protegidos, de modo a prestigiar a ordem que representam.

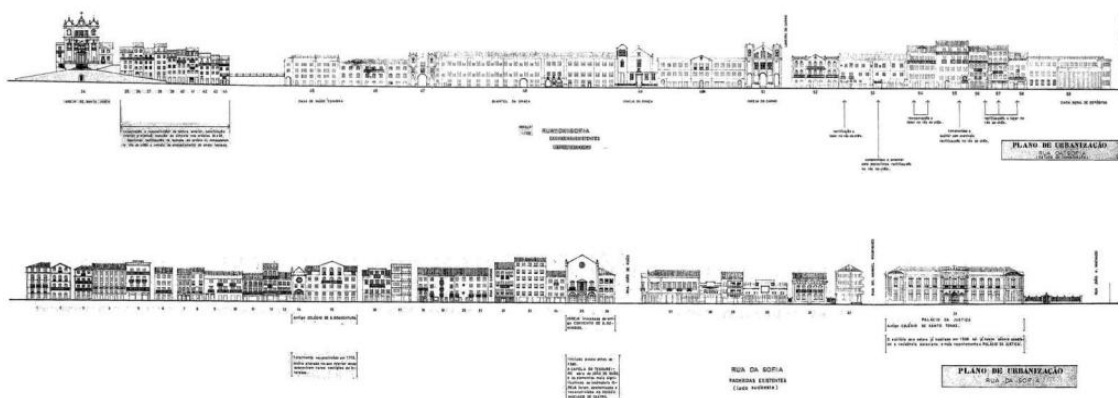


Figura 18 – Fachadas Nascente e Poente da Rua da Sofia¹

Em 2004, por iniciativa do Departamento de Arquitectura da Universidade de Coimbra, realizou-se um Concurso de Ideias para a Requalificação da Rua da Sofia, para integrar na candidatura a Património Mundial, no qual participaram 15 arquitectos tendo o primeiro lugar cabido a Pedro Jorge Monteiro Bandeira.

6.1.5. Pólo 1 – Alta Universitária

6.1.5.1. - Paço Real

A Universidade ocupa o edifício que já foi residência régia, e antes disso residência dos moçárabes durante a ocupação muçulmana. Foi adquirido pela Universidade em 16 de Setembro de 1597 pela quantia de 30.000 cruzados.

¹ “Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa”, 2005

Ao longo dos séculos várias intervenções modificaram o Paço Real como a de D. Afonso (1330) e a de D. João I (1395). Desta ultima intervenção resultou a construção do cárcere real, que se situa na base da actual Biblioteca Joanina.

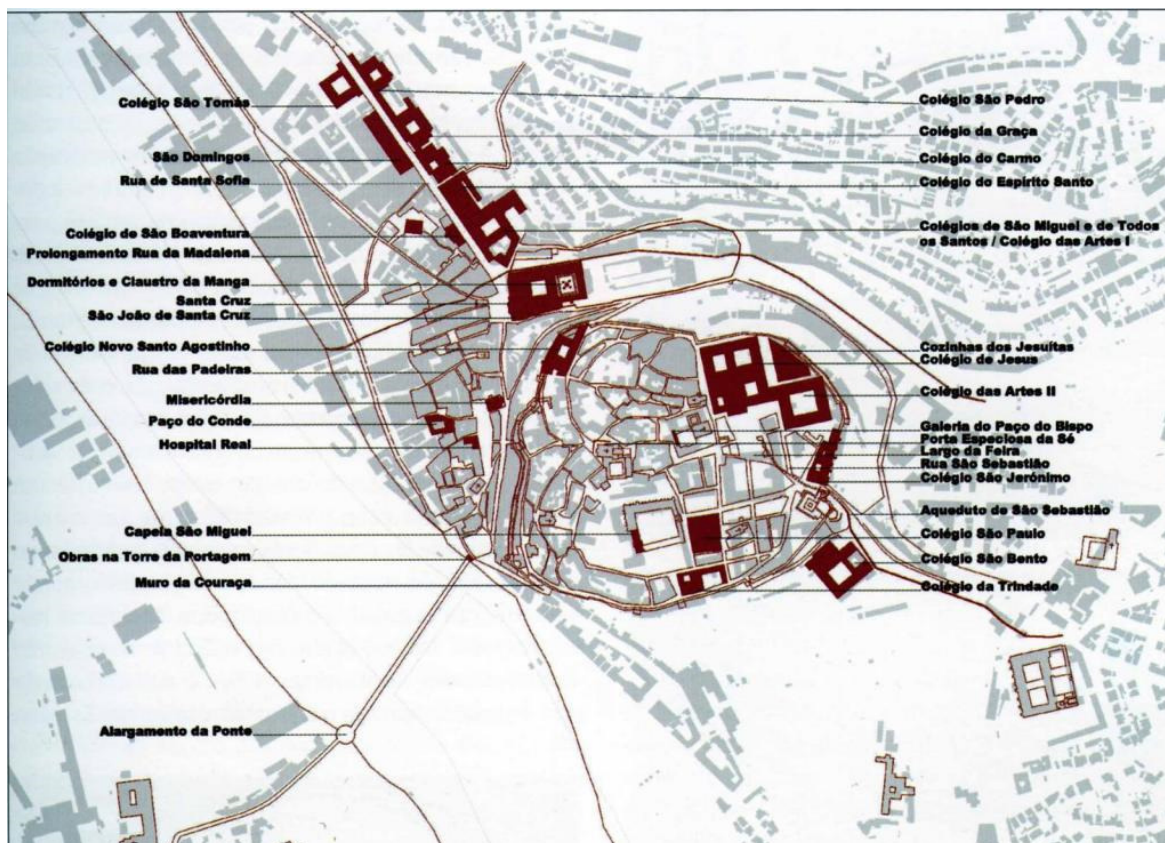


Figura 20 – Zona tampão da candidatura

A candidatura da Universidade a Património Mundial uniu nove projectos de requalificação que foram expostos a público sobre o tema “Alta entre Vistas”, organizada pela Reitoria da Universidade e em que os projectos em causa são:

- Requalificação do Pateo das Escolas;
- Requalificação do edifício da Associação Académica de Coimbra;
- Construção do parque de estacionamento no largo D. Dinis;
- Centro de Informação e Divulgação da Universidade de Coimbra;
- Biblioteca da Faculdade de Direito (na actual Faculdade de Farmácia);
- Requalificação do Laboratório Chimico;

- Requalificação do Teatro Paulo Quintela (na Faculdade de Letras);
- Reconversão da Casa das Caldeiras;
- Requalificação do auditório da Reitoria e espaços envolventes.

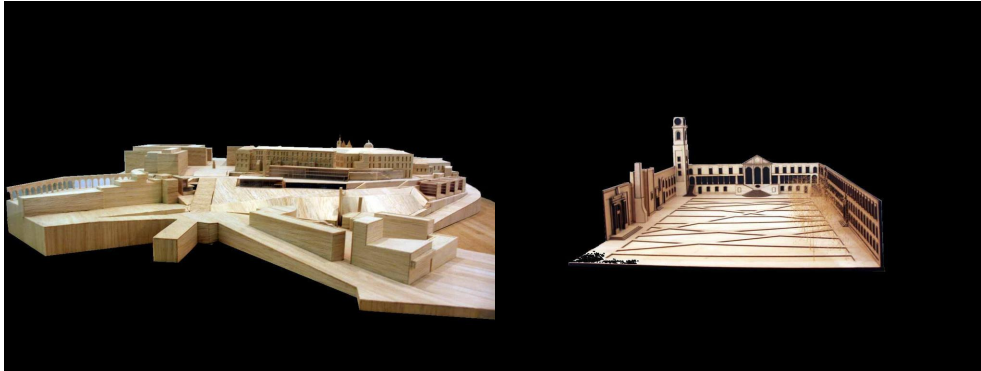


Figura 21 – Maqueta da Intervenção no Pólo 1 e da intervenção no Pateo das Escolas

6.1.6. Interesse mediático da candidatura

Escrevia o Jornal de Notícias a 22 de Janeiro de 2008 que "A candidatura da Coimbra universitária a Património da Humanidade é ambiciosa e só assim terá sucesso, perante os apertados critérios da UNESCO". A Câmara Municipal de Coimbra está com a Universidade desde a primeira hora no sentido de se chegar ao desejado estatuto de protecção, pois importa "recuperar o tecido medieval urbano da Alta e Baixa da cidade".

Para a (economia da) cidade este é um título há muito esperado, que potencia um aumento do conhecimento da marca "Coimbra" principalmente no estrangeiro. Por outro lado, a classificação da Universidade através da Unesco poderá recolocar Coimbra enquanto capital simbólica do ensino universitário em Portugal, capitalidade que perdeu com a abertura de universidades em diversas cidades, como por exemplo Aveiro, Braga, Covilhã ou Faro e o facto de em Coimbra, em termos de imagem exterior, se confundir frequentemente cidade com universidade, faria esta candidatura funcionar como processo de

recuperação da identidade local, promovendo novamente a imagem da Universidade enquanto ícone de Coimbra em Portugal e no mundo.

7.1. Conclusão

No capítulo I defino o conceito de regeneração urbana, descrevendo também os programas de requalificação aplicados em Portugal, estabelecendo uma ligação entre os vários projectos de requalificação de diferentes entidades como sendo partes integrantes de um processo de regeneração, com o objectivo comum de restabelecer à Baixa a sua centralidade perdida nas últimas décadas, através de “medidas de discriminação”, neste caso positivas, restritas a uma área delimitada como histórica.

Os capítulos II e III referem-se à Sociedade de Reabilitação Urbana Coimbra Viva, onde esta é apresentada, tal como a intervenção por ela pretendida. A SRU revela-se um instrumento menos burocrático que os anteriores programas, no entanto a sua necessidade de encontrar parceiros privados que se configurem como investidores poderá debilitar a actuação, tal como se tem observado nos 5 anos de existência da SRU, talvez por esta ser uma cidade que conta com um mercado imobiliário aparentemente menos dinâmico em comparação com cidades maiores como Lisboa ou Porto ou talvez porque ao sector privado não lhe interessa a requalificação como motivo, só investindo em zonas degradadas se a viabilidade dos projectos for garantida à partida.

Observei igualmente a intenção à priori da SRU em criar condições atractivas para a população mais jovem, oferecendo tipologias mais baixas e habitações a custo controlado, no entanto, no seguimento de conversas com jovens colegas e ex-residentes da Baixa constato que esta zona aparentemente permanece pouco atractiva e com conotação negativa em termos de salubridade e segurança, para além de outros factores que poderão influenciar como o facto dos jovens iniciarem vida independente cada vez mais tarde, enfraquecendo a procura por residência própria. Por outro lado surge também uma questão em relação à população residente, que eventualmente poderá não querer ser realojada durante as obras ou nem sequer querer as obras de

requalificação, levando ainda que inconsequentemente a um processo de “gentrificação”, ou seja, através de uma intervenção forçada que provoca uma valorização imobiliária, pode ocorrer a retirada de moradores tradicionais, que no caso da Baixa geralmente pertencem a classes sociais desfavorecidas, para albergar novos residentes, jovens e de classes sociais mais favorecidas.

A intervenção da Metro Mondego, apresentada no capítulo IV, é o segundo elemento fundamental da requalificação urbana da Baixa, configurando-se como, através da mobilidade acrescida que iria provocar, uma alavanca para o processo de regeneração que se procura alcançar, esbarrando “somente” no actual Plano de Estabilidade e Crescimento, que ameaça o projecto, colocando em causa a sua concretização. De qualquer forma colaboração entre as empresas aparenta ser ténue mas suficiente para a fase inicial em que cada uma se encontra.

Lateralmente a estas duas sociedades, abordei o conceito protagonizado pelo Gabinete para o Centro Histórico, igualmente interveniente na requalificação urbana, neste caso da Alta da cidade e a ligação entre a SRU e outro projecto abordado, da responsabilidade do Gabinete de candidatura a património da UNESCO, existindo, como já referi, em todos estes processos de requalificação, um elo de ligação, o objectivo comum de recuperar a importância e vitalidade que o centro histórico apresentava, ainda que com argumentos e intervenções diferenciadas, tanto em conceito como em método de execução.

Após estas considerações, concluo com breves respostas às questões colocadas inicialmente:

1 – A SRU preconiza uma intervenção através de um fundo de investimento, procurando atrair essencialmente um público jovem através da oferta de tipologias baixas (T1/T2), em relação ao edificado favorece-se o emparcelamento de fracções, não alterando a fachada nem cêrceas e adaptando estes às exigências técnicas em vigor. No espaço público denota-se

a intenção de criar novos espaços públicos no interior dos quarteirões, bem como “corredores” de acesso ao rio.

2 – A cooperação existe entre as várias instituições, com comunicação entre as mesmas mas algo ténue, daquilo que entendo. A interligação entre elementos intervenientes na Baixa é superficial, existindo visivelmente uma maior ligação entre a SRU e a MM (sendo aliás esta ligação considerada de “excelente” por ambos os presidentes das Sociedades) do que entre estas e restantes como a ACIC, GCH e APBC, para além da CMC, até devido ao âmbito de cada uma pois não existe razão, por exemplo, para uma ligação entre a MM e a APBC.

A SRU, enquanto entidade licenciadora, obriga a que as propostas passem pela sua aprovação, exigindo assim uma compatibilidade entre as soluções encontradas por terceiros e a estratégia desta, principalmente colocando em destaque a zona de intervenção comum entre a SRU e MM, no canal de inserção do metro ligeiro. A Candidatura à Unesco, não tem interferência directa da SRU no processo de candidatura à Unesco, sendo acompanhada pelo GCH e gerida pela Universidade de Coimbra.

3 – Os programas de apoio à habitação (Rehabita, Recria, Recriph e Solarh) foram considerados ineficientes devido às dificuldades burocráticas e também pela incapacidade para compatibilizar especialidades de engenharia num plano global para o edifício a intervir, tendo somente o Praud sido verdadeiramente significativo no caso de Coimbra. Nestes aspectos a SRU afigura-se como uma aparente melhor solução, conseguindo ultrapassar os problemas descritos, no entanto o problema de acesso a financiamento poderá ser um obstáculo relevante, caso o fundo de investimento não seja concretizado.

7.2. Referências Bibliográficas

Alarcão, Jorge de, "Coimbra – A montagem do cenário urbano", Imprensa da universidade de Coimbra, 2008

Gomes, Carina, "Modos de vida nas cidades e processos de reabilitação urbana. O caso da baixa", dissertação de licenciatura em sociologia, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra, 2005

Peixoto, Paulo, "O passado ainda não começou. Funções e estatuto dos centros históricos no contexto urbano português", Tese de doutoramento em sociologia. Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra, 2006

Peixoto, Paulo, "O papel do património e da requalificação urbana na concretização de novas centralidades", 2006

Relatório URBE VIVA – C caso de Coimbra, Instituto de Estudos Regionais e Urbanos da Universidade de Coimbra, 2006

Rosmaninho, Nuno, "O Poder da Arte. O Estado Novo e a Cidade Universitária de Coimbra", Imprensa da Universidade de Coimbra, 2006.

Salgueiro, Teresa, "A cidade em Portugal", 1992

Silva, Hugo, "Estudo de metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas – sociedades de reabilitação urbana", Universidade Técnica de Lisboa, 2007

7.3. Bibliografia consultada

Fortuna, Carlos e Peixoto, Paulo. "A Recriação e Reprodução de Representações no Processo de Transformação das Paisagens Urbanas de Algumas Cidades Portuguesas", 2002

Fortuna, Carlos; Peixoto, Paulo; Gomes, Carina Sousa, Processo de recuperação e renovação urbana e social da Baixa de Coimbra, Construção Magazine, 13, 2005. Site da Biblioteca Joanina. Paço Real. Universidade de Coimbra

Ribeiro, Rui Vaz das Neves Macedo. "Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana". Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau

de Mestre em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano, Departamento de Engenharia Civil da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2005
Peixoto, Paulo Jorge Marques. "Tradições Universitárias e Patrimonialização". Oficina do Centro de Estudos Sociais, FEUC, 2006

"O Interesse dos Media nas Questões do Património – Candidatura ambiciosa de Coimbra" in *Jornal de Notícias*, 22 de Janeiro de 2008

Deloitte/C.M.Coimbra. Plano Estratégico de Coimbra

- Diagnóstico Preliminar – Volume I e II (2006)
- Enquadramento Geoestratégico (2007)
- Documento Base (2007)
- Diagnóstico Final (2007)

Sociedade Metro Ligeiro do Mondego, "Estudo de integração urbana do projecto do Metro Ligeiro do Mondego para o troço entre a estação T-Arnado e a estação Câmara". Gonçalo Byrne, Arquitectos, Lda., 2009.

"Evolução do Espaço Físico de Coimbra", Câmara Municipal de Coimbra, Gráfica de Coimbra, 2006

Brandão, Mário e Almeida, Lopes de, "A Universidade de Coimbra. Considerações sobre o crescimento rapidíssimo de Coimbra quando da instalação da Universidade". - Conteúdo – Análise das repercussões na cidade e na sociedade conimbricense fruto da instalação da Universidade no século XVI.

Margarido, Ana Paula e Queirós, Margarida Vilar, "A Universidade de Coimbra e as Alterações na Malha Urbana" in Universidade(s). História, Memória, Perspectivas. Congresso História da Universidade, vol. II, Coimbra, 1991.

Nunes, Mário, "Alta de Coimbra. Candidata a Património Mundial", Munda, n.º 32, Novembro de 1996.

Nunes, Mário, "O Património da Alta de Coimbra num Contexto de Universalidade in Alta de Coimbra". História, Arte, Tradição (Actas), Coimbra, 1988.

Rosmaninho, Nuno, "O Princípio de uma Revolução Urbanística no Estado Novo. Os Primeiros Programas da Cidade Universitária de Coimbra (1934-1940)", Coimbra, 1996.

Urbamo, Abel Augusto Dias, "Os Edifícios Públicos e a Urbanização da Baixa", in Diário de Coimbra, 15 de Maio de 1941. Urbanismo, Coimbra, Anos 90, Câmara Municipal de Coimbra, 1993;

7.4. Informação online consultada

RECRIA

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/recria.html>

URBAN I e II

http://europa.eu/legislation_summaries/employment_and_social_policy/social_inclusion_fight_against_poverty/g24209_pt.htm

REHABITA

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/rehabita.html>

SOLARH

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/solarh.html>

PRAUD

<http://www.cm->

[coimbra.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=372&Itemid=448](http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=372&Itemid=448)

<http://www.dgotdu.pt/%5Cdetail.aspx?channelid=4F7F0258-2E3E-47B8-8713->

[E3D624A89FD2&contentid=68BE6035-D0E4-4528-BB49-](http://www.dgotdu.pt/%5Cdetail.aspx?channelid=4F7F0258-2E3E-47B8-8713-E3D624A89FD2&contentid=68BE6035-D0E4-4528-BB49-)

[9D6675984A63&lang=pt&ver=1](http://www.dgotdu.pt/%5Cdetail.aspx?channelid=4F7F0258-2E3E-47B8-8713-E3D624A89FD2&contentid=68BE6035-D0E4-4528-BB49-9D6675984A63&lang=pt&ver=1)

PROCOM e URBCOM

<http://www.prime.min->

[economia.pt/PresentationLayer/prime_apoios_00.aspx?activeitem=2&activesubitem=-1&idioma=1&accaoid=23](http://www.prime.min-economia.pt/PresentationLayer/prime_apoios_00.aspx?activeitem=2&activesubitem=-1&idioma=1&accaoid=23)

[em=-1&idioma=1&accaoid=23](http://www.prime.min-economia.pt/PresentationLayer/prime_apoios_00.aspx?activeitem=2&activesubitem=-1&idioma=1&accaoid=23)

Paço Real – Site da Biblioteca Joanina

http://bibliotecajoanina.uc.pt/o_edificio/construcao/paco_real

Metro Mondego

<http://www.metromondego.pt/LinhaHospital/Caracteriza%C3%A7%C3%A3>

[o/tabid/96/Default.aspx](http://www.metromondego.pt/LinhaHospital/Caracteriza%C3%A7%C3%A3)

http://jn.sapo.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Lisboa&Concelho=Amadora&Option=Interior&content_id=1667787

[ho=Amadora&Option=Interior&content_id=1667787](http://jn.sapo.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Lisboa&Concelho=Amadora&Option=Interior&content_id=1667787)

Coimbra Viva SRU

http://www.coimbravivasru.pt/unidade_intervencao.php