



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Noémi Marques Loureiro

O TURISMO COMO MOTOR DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

UMA REFLEXÃO SOBRE O *CENTRO HISTÓRICO* DE COIMBRA

Dissertação no âmbito do Mestrado Integrado em Arquitetura,
orientada pela Professora Doutora Margarida Relvão Calmeiro
e apresentada ao Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia
da Universidade de Coimbra.

Fevereiro de 2021

O TURISMO COMO MOTOR DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

UMA REFLEXÃO SOBRE O *CENTRO HISTÓRICO* DE COIMBRA

Noémi Marques Loureiro

Dissertação no âmbito do Mestrado Integrado em Arquitetura orientada pela
Professora Doutora Margarida Relvão Calmeiro e apresentada ao Departamento de
Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

Fevereiro de 2021

Para o meu pai e para a minha mãe

Agradecimentos

Aos meus pais pela paciência, apoio e amor incondicional. Aos meus avós que me acolheram e me ajudaram, ao meu avô pela companhia nas longas noites. À minha família pelo apoio incansável, principalmente, ao meu tio Samuel que me ajudou nos meus momentos de vacilação e à minha tia Carla, pelo seu sorriso caloroso.

Às melhores pessoas e companheiras que o Darq me deu, espero levar-vos para a vida, Ana Paz, Joana Sabido e Margarida Cunha, quero agradecer especialmente à Inês Saraiva, pela ajuda, pelo empurrão e apoio e à Mónica Oliveira, o Timon do meu Pumba.

Aos meus amigos que sempre me apoiaram e me confortaram o coração.

Aos professores que fizeram parte do meu processo académico, principalmente ao Professor Daniel, por não ter desistido de mim, aos funcionários incríveis do departamento, em especial ao Nina, por nos salvar tantas vezes, ao Augusto e a Andreia, sempre bem-dispostos e com um sorriso na cara.

Agradeço à minha orientadora, a Professora Doutora Margarida Relvão Calmeiro, pela ajuda e acima de tudo pela paciência.

Resumo

Ao longo das últimas décadas, o *centro histórico* de Coimbra tem passado por processos de desvitalização conduzindo progressivamente ao abandono e degradação dos seus espaços. Com a inscrição da Universidade, Alta e Sofia, na lista de Património Mundial da UNESCO, em 2013, a situação modificou-se ligeiramente. Em consequência do reconhecimento deste valor excecional, o fluxo turístico aumentou consideravelmente, contribuindo assim para a dinamização do tecido social e económico, designadamente com a abertura de várias lojas que capitalizam este recurso. A presente dissertação pretende estudar as dinâmicas turísticas, económicas e sociais em Coimbra, com especial enfoque no centro histórico, através da influência que estes processos têm nos seus habitantes. Pretende-se também encontrar algumas diretrizes que ajudem a minimizar os possíveis impactos negativos sentidos nesta zona. Para tal, foi feita uma análise de um conjunto de conceitos necessários para uma melhor compreensão dos temas abordados, bem como a caracterização e o diagnóstico da área de estudo, com recurso ao levantamento e mapeamento local, aos dados estatísticos existentes e a um conjunto de entrevistas que possibilitaram uma aproximação à comunidade local. Com este diagnóstico e com o conhecimento teórico inicial elaborámos a nossa reflexão e a proposta de atuação para que as dinâmicas em curso possam ser aproveitadas de modo melhorar a qualidade de vida de quem habita e trabalha no centro histórico de Coimbra.

Palavras-chave:

Turismo, UNESCO, Coimbra, Centro Histórico, Universidade de Coimbra.

Abstract

Over the past few decades, the historic center of Coimbra has been undergone processes of devitalization, progressively leading to the abandonment and degradation of its spaces. With the registration of the University, Alta and Sofia, in the UNESCO World Heritage list, in 2013, the situation changed slightly. As a result of this heritage valuation policy, the tourist flow has increased considerably, contributing to the dynamization of the social and economic fabric, namely the opening of several stores that capitalize on this resource. This dissertation intends to study the touristic, economic and social dynamics in Coimbra, with a special emphasis on the historic center, through the influence that these processes have on its inhabitants. It is also intended to find some guidelines that can help minimize the possible negative impacts felt in this area. For this purpose, an analysis of a set of concepts for a better understanding of the addressed topics was made, as well as the characterization and diagnosis of the studied area. These concepts were managed through a local survey and mapping, statistical data and a set of interviews that enabled an approach to the local community. With this diagnosis and the initial theoretical knowledge we elaborated our reflection and the proposal of action for the ongoing dynamics to be used, therefore improving the quality of life of those who live and work in the historic center of Coimbra.

Keywords:

Tourism, UNESCO, Coimbra, Historic Center, University of Coimbra

Lista de Abreviaturas

ACIC	Associação Comercial e Industrial de Coimbra
APOT	Assessoria de Planeamento e Ordenamento do Território
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CES	Centro de Estudos Sociais
CH	Centro Histórico
CMC	Câmara Municipal de Coimbra
GCH	Gabinete do Centro Histórico
ICOMOS	<i>International Council on Monument and Sites</i>
IFRRU	Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	<i>Internal Revenue Service</i>
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
OECD	<i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i>
OMT	Organização Mundial do Turismo
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PE	Parque Expo
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PEUAT	<i>Plan Espacial Urbanístico de Alojamentos Turísticos</i>
PIB	Produto Interno Bruto
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas

PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SMTUC	Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra
SRU	Sociedades de Reabilitação Urbana
SWOT	<i>Strenghts, Weaknesses, Opportunities and Threats</i>
UC	Universidade de Coimbra
UNESCO	<i>United Nations Educational, Scientific and Cultutal Organization</i> (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura)
UNWTO	<i>United Nations World Tourism Organization</i>

Sumário

Agradecimentos.....	7
Resumo	9
Abstract.....	11
Lista de Abreviaturas.....	13
Introdução	21
Capítulo I – Enquadramento da Problemática	27
1. A urbanização das cidades e o abandono da cidade antiga	27
1.1. A política de reabilitação urbana e o <i>branding</i> da cidade.....	31
2. Turismo	39
2.1. Turismo Cultural - o património como impulsionador do turismo	43
3. O turismo e a cidade: Barcelona e Lisboa	47
3.1. O caso de Barcelona.....	49
3.2. O caso de Lisboa.....	53
Capítulo II – O caso de Coimbra	59
1. A Universidade em Coimbra.....	59
2. O <i>centro histórico</i> de Coimbra	63
3. O Planeamento e as Estratégias experimentadas	67
3.1. O Gabinete para o Centro Histórico	67
3.2. Sociedade de Reabilitação Urbana – Coimbra Viva	69
3.2.1. Metro.....	73
3.3. Plano Diretor Municipal	75

3.4.	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.....	79
3.5.	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.....	85
3.6.	Nova Área de Reabilitação Urbana.....	87
4.	A Candidatura à lista de Património Mundial da UNESCO em Coimbra	89
5.	O Planeamento Pós-Inscrição	95
Capítulo III – Diagnóstico da mudança. A cidade em números e impressões.....		101
1.	Turismo: Atrações, rotas e números.....	101
2.	Os números. Da população e do alojamento local	109
3.	O Mapeamento dos números	117
4.	As Impressões: entrevistas e testemunhos locais	121
5.	Síntese da Análise e Reflexão para o Futuro.....	127
5.1.	Algumas Recomendações	133
Considerações Finais.....		141
Bibliografia		149
Fonte das imagens		167
Anexos.....		177

Introdução

A cidade de Coimbra, desde o século XVI e da instalação definitiva da Universidade tem-se desenvolvido e dependido das dinâmicas da própria Universidade. Este facto ganhou um novo impulso depois da inscrição da Universidade – Alta e Sofia, na lista de Património Mundial, no ano de 2013. No entanto, esta distinção gerou atratividade e novas dinâmicas na cidade que implicam várias transformações urbanas, desde logo visíveis na adaptação da restauração, do comércio e do alojamento para servir o turista.

Por outro lado, esta transformação urbana tem conduzido à reabilitação de vários edifícios e espaços públicos, introduzindo espaços de qualidade e introduzindo uma nova dinâmica urbana em áreas que ao longo dos últimos anos foram abandonadas pela população. Por conseguinte, a presente dissertação tem como objetivo compreender quais são as repercussões do turismo na reabilitação urbana, na zona mais antiga Coimbra. Dado o estado atual da cidade, considera-se pertinente o estudo destas dinâmicas, que se encontram numa fase inicial e onde ainda é possível controlar, ou minimizar os impactos negativos que o turismo exerce no *Centro Histórico* de Coimbra.

Deste modo, a zona escolhida para este estudo corresponde à Alta Universitária, a restante Alta, a Baixa, compreendendo a “Baixinha”, a Rua da Sofia e a Avenida Sá da Bandeira, visto ser a zona mais frequentada pelos turistas. Esta área caracteriza-se por ser o núcleo antigo da cidade, mas que hoje enfrenta problemas de abandono da população permanente e a descaracterização do comércio tradicional. No entanto, é necessário ter em conta que grande parte da área de estudo está inscrita na Lista de Património Mundial, ou seja, é uma zona a preservar.

Para o desenvolvimento desta investigação começámos por uma extensa pesquisa bibliográfica, de artigos científicos, composta ainda por revistas e pelo reportório *online* de vários jornais, que ajudaram a compreender algumas das questões relativas ao património, ao turismo e foi ainda fundamental fazer uma pesquisa sobre as várias ferramentas de planeamento e gestão urbanística em vigor em Coimbra.

No processo de recolha de bases bibliográficas destaca-se um conjunto de obras

que foram fundamentais para construir o nosso enquadramento teórico, tais como, o livro *The Impact of Culture in Tourism*, da *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OECD), publicado em 2009, que aborda o impacto que a cultura exerce no turismo, nomeadamente como fomentou o crescimento do turismo e as consequências que este desempenha nas cidades. Depois o livro *Geography of Travel & Tourism*, dos autores Lloyd Hudman e Richard Jackson, de 2003, que explica e exemplifica como o carácter e as características geográficas de um lugar fomentam um cenário para o turismo. De seguida, a obra intitulada *As Inter-relações Turismo, Meio Ambiente e Cultura*, de Eliane Pires, apresenta uma série de estudos que estreita a ligação entre o turismo, meio ambiente e a cultura. Para a contextualização e para o conhecimento da evolução da cidade de Coimbra, destaca-se a consulta da revista *Monumentos*, em particular os números oito e vinte e cinco, que abordam a cidade de Coimbra e a candidatura a Património Mundial.

Para uma melhor compreensão da área de estudo procedeu-se à análise dos dossiers elaborados pela Parque Expo, de 2012, relativos ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e como a designação indica, apontam uma estratégia para a reabilitação urbana da cidade. Para compreender a dinâmica do setor do Turismo recorreu-se ao site do Turismo em Portugal. Seguidamente, para uma melhor perceção dos números e da composição da população investigaram-se os dados dos CENSOS 2011, fazendo a comparação com os CENSOS de 2001. Relativamente à inscrição na lista de Património Mundial da UNESCO, foi imensamente útil o estudo dos dossiers da Candidatura e dos relatórios da UNESCO e da ICOMOS.

O levantamento *in loco* e as visitas de campo, permitiram fazer o levantamento e mapeamento do estado de conservação do edificado e dos seus usos, tornando-se numa parte fundamental do trabalho. Este processo também permitiu comunicar com as pessoas que frequentam estes lugares.

Subsequentemente, de modo a compreender o impacto que o turismo está a ter noutras cidades e como é que este impacto está a ser gerido, optámos por estudar os exemplos de Barcelona e Lisboa. Tendo em consideração que ambos os casos de estudo apresentam uma dimensão superior e um fluxo turístico mais elevado, comparativamente com a cidade de Coimbra, mas que pode vir a ser superior. Por outro lado, é necessário

enfatizar que o *centro histórico* de Coimbra, caracteriza-se pela escassez de residentes e devido à sua localização, adjacente à Cidade Universitária, é tradicionalmente ocupada por estudantes.

Esta dissertação foi dividida em três partes, a primeira, relativa à construção de um enquadramento teórico; a segunda, de análise da área em estudo, desde a sua evolução histórica até aos dias de hoje, a partir da análise dos instrumentos e das estratégias de planeamento urbano existentes; por fim a terceira parte corresponde ao levantamento e análise crítica da situação atual através do mapeamento e levantamento in situ das transformações em curso, bem como o levantamento a partir de trabalho de campo, da qual resultou no contacto com a população e dos utilizadores da área que levou a um conjunto de reflexões e sugestões de melhoria suscitadas por este diagnóstico.

Com esta investigação espera-se perceber as dinâmicas que o fluxo do turismo tem tido no *centro histórico* de Coimbra, nomeadamente ao nível do comércio, das vivências sociais e do ambiente da cidade. Após o levantamento destes impactos procurar-se-á expor algumas medidas que consigam amenizar os efeitos negativos sentidos.

Capítulo I – Enquadramento da Problemática

1. A urbanização das cidades e o abandono da cidade antiga

Em Portugal, a urbanização em grande escala só ganhou desenvolvimento depois da 2ª Guerra Mundial. Segundo Ribeiro (1987) as cidades portuguesas foram na sua maioria criadas a partir de pontos elevados, com o objetivo de fornecerem melhores condições de defesa, e expandiram-se em torno destes pontos elevados.

Ao longo do século XX o crescimento demográfico conduziu ao crescimento urbano, criou bairros e alargou os perímetros urbanos, transformando radicalmente as cidades nacionais. Além desta expansão começou também a conformar-se um novo entendimento das áreas antigas, reconhecendo estas áreas pelo seu valor patrimonial. O que explica a delimitação dos chamados centros históricos, entendidos como áreas especiais que deveriam ser alvo de uma proteção.

Segundo o Decreto-Lei n.º 426/89, os centros urbanos antigos são “(...) conjuntos urbanos com interesse histórico cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitectónicos, urbanísticos ou simplesmente afectivos, cuja memória importa preservar, competindo às câmaras municipais a sua identificação, após parecer das entidades com competências específicas nas áreas que concorrem para a sua qualificação e delimitação.” Já a Direção-Geral do Território define o casco antigo, ou também designado por núcleo fundacional de uma cidade, como o “ponto de origem de um aglomerado urbano, correspondente à zona mais consolidada do aglomerado, frequentemente localizada intra-muros ou com vestígios das antigas muralhas, e onde se agrupam, em estratos temporais sucessivos ou sobrepostos, os edifícios mais representativos e a arquitectura monumental, coincidindo por vezes com o Centro Histórico.” (DGOTDU, 2015, p.125) O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) define os centros históricos como “zonas centrais mais antigas

dos aglomerados urbanos, cuja malha urbanística e pelo menos parte significativa das edificações, remontam às fases iniciais do seu processo de crescimento urbano, o que lhes confere um consensual estatuto de historicidade e como tal de património da história mais remota e da identidade dos respectivos aglomerados urbanos em que se inserem.”¹

Contudo esta distinção e proteção resultou na segregação destas zonas antigas, vistas como áreas onde a mudança não poderia ter lugar. Ora esta ideia contrária à natureza de qualquer área urbana, teve como consequência o abandono. Assim os centros antigos, centros de identidade (Rossa, 1989-2001, p.19) começaram a assistir a um progressivo abandono de funções e residentes acumulando debilidades económicas e sociais.

Segundo Trigo, autor do “Dicionário dos Termos sobre a Cidade e o Urbano”² (2010), os centros históricos apresentam um conjunto de problemas, nomeadamente, a degradação do edificado, o estacionamento, ruídos e o envelhecimento dos residentes. Os centros históricos apresentam-se como uma área frágil devido às suas características geográficas, ao valor histórico e patrimonial. Mas Teresa Salgueiro lembra que é necessário revitalizar os centros históricos, pois estes são “testemunhos vivos de épocas passadas” (1992, p. 392) contudo, como lembra Choay (2000), por vezes, os centros históricos são confrontados com a dificuldade de integração na vida contemporânea.

Nas décadas de 1980 e 1990, assistiu-se ainda à generalização do planeamento urbano pelo país com a instituição de Planos Diretores Municipais em todos os concelhos. Estes instrumentos, fundamentais para o planeamento das cidades nacionais e para a melhoria das suas condições, acabaram por fomentar a expansão urbana, ampliando os perímetros urbanos ao mesmo tempo que definiam medidas protecionistas para as zonas antigas. Começaram também a surgir as primeiras medidas que pretendiam reverter a situação de abandono e a degradação dos centros históricos com programas de financiamento e apoio para incentivar a reabilitação das áreas antigas, contudo, o seu efeito foi reduzido.

¹ Informação retirada do site:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/glossario/detalheVocabulo.jsp?seq_codvocabulo=5646,
acedido em 15 de dezembro de 2020.

² Tradução livre da autora da citação original: “Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano”

O Decreto-Lei n.º 58/2007, que aprova o primeiro Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território enuncia que “existe uma clara associação entre o crescimento das periferias e o abandono dos núcleos urbanos centrais” e é reconhecido que apesar dos esforços das autarquias, para contrariar este fenómeno, estes não se demonstraram suficientes, sendo necessário a implantação de medidas reforçadas. Para tal, a solução encontrada foi a criação de políticas de reabilitação urbana.

1.1. A política de reabilitação urbana e o *branding* da cidade

A valorização da cidade como património urbano só se afirmou na Europa na segunda metade do século XX. Contudo Gustavo Giovannoni (1913), no início do século defendia que a cidade antiga deveria ser tratada como um monumento histórico e como tal deveria ser preservada, logo a prioridade deveria ser o restauro. No entanto, no caso urbano e para permitir a sua utilização contemporânea, a cidade antiga não se limitava à simples conservação e poderia mesmo incluir demolições. Giovannoni defende também que a cidade antiga e a cidade contemporânea, não devem ser tratadas como realidades separadas

Contudo, os centros históricos foram tratados como locais a serem preservados e deixados imaculados, isto traduziu-se em restrições na intervenção do edificado, devido a isto, incrementou o desfasamento do desenvolvimento urbano entre a cidade antiga e as novas zonas urbanas aumentou consideravelmente (Gonçalves, A., 2018, p.62).

Nas décadas de 1970 e 1980, a Europa desenvolveu algumas estratégias de regresso ao centro da cidade e de políticas da reabilitação urbana (Gonçalves, A., 2018, p.59). Já Portugal começou a abordar o tema da reabilitação urbana na década de 1970, nomeadamente através da criação de programas de incentivo e apoio à reabilitação de edifícios ou do espaço público. O primeiro destes programas foi o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) de 1976.

Seguiu-se, no ano de 1985, um novo programa, o Programa de Reabilitação Urbana, que em 1988 foi renomeado como Programa da Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).

Seguiram-se outros como o PROCOM (1994) mais vocacionado para os espaços comerciais, ainda o REHABITA (1996), o RECRIPH (1996), o SOLARH (1999) ou o PROHABITA (2004). Apesar da importância destes programas para melhorar a condição de vida de muitas famílias e os espaços públicos de grande parte das cidades, o seu efeito ficou aquém do previsto ou pelo menos não conseguiram contrariar as dinâmicas de esvaziamento e abandono que estas áreas enfrentavam. Com um âmbito distinto, mas com um contributo importante para as cidades, refira-se a criação em 2000 do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, mais conhecido como, Programa POLIS, este na sua maioria financiado pela União Europeia.

Porém, só no ano de 2004 é que foi decretado o Decreto-Lei n.º 104/2004, que aprovou um regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. Este Regime permitiu a criação de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), com o objetivo de simplificar os procedimentos administrativos relativos à reabilitação. As zonas de possível intervenção eram as designadas de zonas históricas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (Gonçalves, A., 2018, p.71) e as Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística.

Pouco tempo depois, no ano de 2009, este decreto é substituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, que define o novo regime jurídico que enquadra a reabilitação urbana. Este decreto defende que a reabilitação urbana deve ser uma componente da política das cidades e da política de habitação e clarifica que a:

“Reabilitação urbana consiste na forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.” (Decreto-Lei n.º 307/2009)

Neste decreto a reabilitação urbana surge como elevada prioridade e com os objetivos “de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais

degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna” (Decreto-Lei n.º 307/2009).

Este novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) está estruturado em dois conceitos: o da Área de Reabilitação Urbana (ARU), que delimita uma “parcela territorial que justifica uma intervenção” e o da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que estrutura as “intervensões a efectuar no interior da respectiva” ARU (Decreto-Lei n.º 307/2009).

As ARU são definidas pelas entidades municipais, bem como quais os “objetivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução” (Decreto-Lei n.º 307/2009). Estas ARU pretendem ser mais abrangentes, quer a nível da reabilitação do imobiliário ou do património, mas também a integração de “soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar” (Decreto-Lei n.º 307/2009).

Depois de definida a ARU tem de ser definida a operação de reabilitação, a ORU, que pode ser de dois tipos: a ORU simples, que consiste na intervenção de reabilitação do edificado e “tendo como objectivo a reabilitação urbana de uma área” e a ORU sistemática, consiste na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tendo como objetivo “requalificar e revitalizar o tecido urbano” (Decreto-Lei n.º 307/2009).

Devemos também referir que uma das razões que contribuiu para a degradação dos centros antigos deve-se ao facto de grande parte dos imóveis serem arrendados, com contratos de arrendamento muito antigos e por isso com rendas muito baixas, sem a possibilidade de aumento ou atualização, o que dificultou aos proprietários a execução de obras de conservação. No entanto no ano de 2012, foi aprovado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que pretendia ultrapassar os problemas que uma anterior reforma de 2006 não tinha conseguido dar resposta. O novo regime destinou-se a estimular o mercado de arrendamento³. Porém, esta nova atualização das rendas comportou um

³ Referência retirada do site: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nrau>, acedido a 20 de outubro de 2020

aumento insuportável para muitos dos residentes, o que por sua vez originou desalojamentos (Ribeiro, M., 2017).

Por outro lado, o ano de 2008 correspondeu a um ano de aumento do fluxo de turistas em Portugal, este aumento continuou nos anos seguintes e, segundo os dados do INE, foi exponencial no ano de 2015. Este fluxo de turistas deve-se ao clima, à paisagem e ao baixo custo de vida em relação aos outros países. No entanto, este período de aumento do turismo correspondeu a um período de crise económica e uma vez que Portugal começou a atrair atenção de potenciais investidores com interesse turístico, o Governo resolveu simplificar os procedimentos para a compra por parte de estrangeiros através da concessão dos *golden visa*, (Decreto-Lei n.º 53/2014) que incentivou a venda de imóveis de luxo nos centros históricos, com destaque para os casos de Lisboa e Porto. De referir ainda que foi também neste ano que foi aprovado o Decreto-Lei n.º 399/2008, que introduziu a figura do Alojamento Local que foi responsável pela reabilitação e transformação de muitos edifícios de habitação em unidades de alojamento para utilização turística. Este decreto foi regulado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, que aprovou o Regime Jurídico de instalação e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Atualmente, o setor do turismo “é a maior atividade económica exportadora do país”⁴. No ano de 2019 as receitas deste setor traduziram-se em 8,7% do PIB nacional. Entre ano de 2017 e 2019, ou seja, durante três anos consecutivos, Portugal ganhou o prémio de Melhor Destino Turístico do Mundo e Melhor Destino Turístico Europeu⁵, prémios que fomentam a procura do turismo. No ano de 2020, Portugal foi o primeiro país a ganhar o prémio Safe Travels e na 12.ª edição dos Prémios Marketter ganhou na categoria de Turismo Destino.

O aumento do turismo e da procura tem tido um contributo fundamental para o crescimento económico do país e tem contribuído para o aumento da oferta turística. Por sua vez este aumento da oferta faz com que o país seja visto como um produto, uma

⁴ Informação retirada do site:

http://www.turismodeportugal.pt/pt/Turismo_Portugal/visao_geral/Paginas/default.aspx no dia 3 de outubro de 2020.

⁵ Informação retirada do site:

http://www.turismodeportugal.pt/pt/quem_somos/Organizacao/Premios_Distincoes/Paginas/default.aspx no dia 3 de outubro de 2020.

experiência que pode ser adquirida, tornando-se num mercado competitivo. No entanto, a competição entre cidades existe não apenas pelo turismo, mas também pela necessidade de serem atrativas para viver, para trabalhar e para visitar. Todas as cidades procuram atrair mais residentes, mais negócios, mais economia, procuram mais dinâmica, mais vida! O branding urbano resulta dessa competição, que não é apenas para o turista. Contudo, relativamente à atratividade para o turismo, Beerli e Martín (2004) defendem que, para assegurar um melhor posicionamento, as cidades sentiram a necessidade de promover práticas de marketing para atrair visitantes. Buhalis (2000) defende que o importante é perceber qual o turista que terá mais interesse no destino e elaborar a estratégia em torno desses dados. A estratégia de *marketing* deve focar-se nas características distintivas do destino e nos objetivos que pretendem atingir com a estratégia. Por um lado, segundo Dinnie (2011) o *branding* também serve para atrair residentes, sendo o objetivo tornar a cidade mais apelativa e atrativa. Além disso, a existência de residentes é também um fator de atração de turismo, de promoção de uma cidade como autêntica. Por isso o *branding* tem um duplo efeito (Insch, 2011). Contudo e apesar das vantagens económicas do turismo, segundo Almeida García et al. (2015), cada vez mais se aborda o “impacto do turismo”, não só os resultados positivos, mas também os impactos negativos nas comunidades locais. Seguramente, não se pode negar que o turismo oferece grandes benefícios económicos, porém, não deixa de ser uma atividade com grande impacto nas zonas afetadas. Devido à situação económica do país, o setor turístico tem uma importância acrescida, uma vez que trouxe atenção e dinamismo económico para Portugal, traduzindo-se num dos setores mais importante para o desenvolvimento económico.

2. Turismo

O turismo surge com o desenvolvimento da viagem, no entanto as viagens com fins recreativos remontam à antiguidade. No Egito, já se visitavam monumentos e faziam-se experiências de relaxamento, já na Grécia era comum as idas a eventos desportivos e musicais, que provocavam grande movimento de população.

Entre os séculos XVI e XVIII, as viagens tinham como objetivo alargar o conhecimento, contudo, ao longo dos anos começaram a ter um cariz de lazer (Chaney, 1998). Nos meados do século XVIII, o turismo era uma atividade exclusiva da classe alta (Gyr, 2010).

Com a Revolução Industrial e com a energia a vapor, assistiu-se a novas formas de deslocação, quer de pessoas quer de bens e à migração para as cidades, introduzindo uma alteração no estilo de vida da população. A industrialização e a melhoria das condições de vida da população e o aumento da riqueza fomentaram o lazer e a procura de lugares para descanso perto dos centros urbanos (Hudman e Jackson, 2003).

O século XX foi um século de muitos avanços tecnológicos, com impactos relevantes na vida quotidiana. Depois da Primeira Guerra Mundial deu-se a produção em série do automóvel, o que permitiu um maior movimento individual e a liberdade de viajar. Consequentemente, as atrações turísticas e os diversos serviços dispersaram-se para locais mais afastados dos então centros urbanos (Pires, 2004). Por outro lado, o período entre as duas guerras mundiais foi marcado pela produção em massa, o que fomentou o aparecimento da sociedade de consumo (Mill e Morrison, 1992). No final da Segunda Guerra Mundial, nos anos 60, houve um aumento do turismo internacional para o dobro, este fenómeno foi fomentado pela implementação das férias remuneradas e pela estabilidade económica (Hudman e Jackson, 2003). No entanto é com o desenvolvimento e evolução do transporte aéreo que o turismo começa a ter outra escala (Pires, 2004). O turismo como conhecemos atualmente desenvolveu-se graças às companhias de baixo custo, mais conhecidas como, companhias *Low Cost* (Basso, 2008).

Segundo a United Nations World Tourism Organization (UNWTO), em português Organização Mundial do Turismo (OMT), uma agência especializada nas questões da política de turismo, o turismo é um fenómeno social, cultural e económico que envolve o movimento de pessoas para países ou lugares fora do seu ambiente usual, quer com propósitos pessoais, quer com propósitos profissionais. Estas pessoas são designadas de visitantes, tanto podem ser turistas, como excursionistas.

Segundo Kolb (2007), a grande inovação na forma como interpretamos o turismo é no uso que lhe damos usando-o como um impulsionador de desenvolvimento económico,

uma vez que o turismo permite a criação e renovação de empreendimentos e melhoria de infraestruturas de um determinado local.

2.1. Turismo Cultural - o património como impulsionador do turismo

Durante muito tempo, o turismo mais praticado era o balnear. No entanto, a partir da década de 1980, o “turismo cultural” começou a ser cada vez mais comum, logo, para muitos destinos, a cultura começou a ser uma fonte de desenvolvimento económico (OECD, 2009, p. 20).

Deste modo importa saber o que se entende por turismo cultural e segundo Valbona e Costa (2003), o turismo cultural pode ser compreendido como a visita a locais que são caracterizados pela sua herança patrimonial, quer monumentos, quer tradições e costumes. A autora Lizana (2007) acrescenta que o turismo cultural é o movimento de pessoas que saem do seu local de residência com destino a lugares de interesse cultural, com o intuito de aprenderem e experienciarem novas culturas.

O turismo cultural tem tido um grande crescimento e o aumento da procura tem levado também ao aumento da promoção dos destinos, o que provoca uma pressão nas cidades que procuram destacar-se umas das outras pelos seus fatores distintivos (OECD, 2009, p. 10).

Este tipo de turismo é caracterizado pela procura da autenticidade e pela interação do turista com o residente e está frequentemente associado a eventos históricos ou a eventos que tenham grande destaque. De realçar a valorização pelo turista da ligação com a comunidade e com o local. Assim, as comunidades acabam por fazer parte da “experiência turística” definindo o ambiente do lugar (OECD, 2009, p. 10).

Os valores culturais e a comunidade promovem o turismo cultural (Angelkova et al., 2012, e Crnoraj et al., 2014). A cultura tem sido usada como promotor do turismo, esta ligação serve de encorajamento para uma relação mais direta entre estes dois elementos (OECD, 2009, p. 20).

O Património Cultural tem sido um agente impulsionador de turismo. Mas tal como o antropólogo Pérez (2009) refere, é importante perceber que existe uma distinção entre

Património e Património Cultural, já que o primeiro tem uma conotação mais privada como heranças familiares, enquanto o segundo tem uma conotação mais pública e comunitária. Este último traduz-se no “conjunto dos saberes, fazeres, expressões, práticas e seus produtos, que remetem à história, à memória e à identidade desse povo” (Tavares, Dantas e Nóbrega, 2014). O que quer dizer que o Património Cultural não se cinge apenas a bens materiais, mas inclui também bens imateriais que definem a identidade de uma comunidade. Esta evoca o passado e procura interligá-lo com o presente e o futuro, de modo a garantir a sua preservação e continuidade (Barreto, 2000). No entanto aqui também deduzimos que o património cultural, depende de uma comunidade que o reconhece, apropria e preserva. Por outro lado, esta relação implica que tal como a comunidade também o património cultural não é imutável, e por isso a sua salvaguarda não se pode limitar à simples conservação e preservação.

Em dezembro de 2018 realizou-se em Istambul, Turquia, a terceira conferência sobre o turismo cultural, organizada pela UNWTO e a UNESCO, com o tema “Para o Benefício de todos”⁶. Esta teve como objetivos discutir o potencial de uma parceria entre a cultura e o turismo e a discussão sobre as novas tecnologias, e como estas podem ajudar na gestão de visitantes e da comunidade, mantendo a salvaguarda dos valores culturais. No fim da conferência as conclusões a que os intervenientes chegaram, eram todas direcionadas para a importância da ligação do turismo com a cultura, o local e a sua comunidade. A comunidade deve ser tida em conta aquando a elaboração de estratégias e políticas, uma vez que pode ser uma mais-valia para assistir os municípios no equilíbrio entre o desenvolvimento turístico e a conservação do património. Num dos debates foi concluído que o turismo e a cultura estão interligados e têm de trabalhar juntos para que o turismo não sufoque o património cultural e para que os benefícios do turismo possam ser benéficos para o património cultural. Os benefícios do setor turístico são fundamentalmente económicos. Este introduz uma dinâmica na economia, mas também revela o reconhecimento dos valores do património cultural de uma comunidade por outros, o que contribuiu para a autoestima dessa mesma comunidade. No entanto,

⁶ Tradução livre da autora com base na citação original: “for the Benefit of All”, retirado de <https://www.unwto.org/europe/press-release/2018-12-05/unwtounesco-conference-cultural-tourism-sustains-communities-and-living-her>, consultado no dia 10 de novembro de 2020

o grande desafio enunciado foi a dificuldade de atrair o turista para outros locais, que não sejam aqueles que já estão estabelecidos e fundamentalmente a gestão de grandes números de visitantes⁷.

Já antes, no ano de 1999, a Carta Internacional do Turismo Cultural (ICOMOS) tinha realçando a importância de gerir o turismo de forma equilibrada, garantindo a manutenção e a conservação do património. Mais tarde, em 2018 a World Tourism Organization (UNWTO) publicou um relatório intitulado “Sinergias entre Turismo e Cultura”⁸, onde o turismo, em especial o turismo cultural, foi apontado como um meio de promoção da diversidade social e como responsável pela criação de novos postos de trabalho. Perante estes benefícios o turismo tinha sido a solução para a criação de movimento e interesse nos centros históricos, tal como, defendido neste relatório o turismo de facto trouxe benefícios para os centros históricos, no entanto, também trouxe alguns aspetos negativos, nomeadamente, o aumento das rendas dos imóveis, a introdução de novas funções como o alojamento local, que conseqüentemente favoreceu à gentrificação dos núcleos antigos.

3. O turismo e a cidade: Barcelona e Lisboa

Tal como referido anteriormente, os centros históricos foram alvo de promoção turística, não só pelo reconhecimento do património cultural existente, mas também pela possibilidade de desenvolvimento urbano e dinamismo. Assim, a partir dos anos 1980, assistiu-se ao aumento da valorização destes mesmos centros históricos, que resultou num incremento do fluxo turístico. Por outro lado, o aumento da mobilidade, do mercado único e a liberdade de marcação de férias também fomentaram o aumento do turismo urbano, que pode ser entendido como o turismo nas grandes cidades (Direção-Geral da Empresa Unidade Turismo, 2000, p.4).

⁷ Informação retirada do site <https://www.unwto.org/europe/press-release/2018-12-05/unwtounesco-conference-cultural-tourism-sustains-communities-and-living-her>, consultado no dia 10 de novembro de 2020

⁸ Tradução livre da autora da citação original: “Tourism and Culture Synergies” (UNWTO, 2018).

viagens

Barcelona está farta de turistas (e já aprovou uma lei para limitar o número)

Em 2016 houve 32 milhões de visitantes contra 1,6 milhões de habitantes. Perceba porque é que é melhor despachar-se a marcar a próxima viagem.

Figura 2 - Manchete do NiT.

TURISMO

Mercados icónicos de Barcelona travam turistas

Para controlar os números de visitantes, depois de La Boquería e Santa Caterina também o Mercado de Sant Antoni começa a impor restrições a grupos de turistas e a visitas guiadas. E quem incomodar é expulso.



Andreia Marques Pereira · 24 de Abril de 2019, 15:23

Figura 1 - Manchete do Público.

Segundo Judd (2003), o turismo urbano desenvolveu-se devido a pontos e locais emblemáticos e fundamenta-se num sistema complexo que inclui todas as atividades turísticas de um centro urbano. Por conseguinte existe uma procura por locais com uma grande concentração de monumentos e espaços simbólicos, como, praças e ruas (Lapko,2014). Este tipo de turismo consiste numa grande complexidade, não se limita a complexos turísticos, também invade espaços públicos, como, praças, lojas, parques e até mesmo ruas residenciais.

Considerando que o turismo tem a capacidade de produzir grandes ganhos económicos, um pouco por todo o mundo as cidades procuram atrair mais visitantes, por isso o turismo assume-se como “um eixo estratégico de uma política de ordenamento urbano que, necessariamente, tem de propor uma oferta competitiva que vá ao encontro das expectativas dos visitantes e, ao mesmo tempo, contribua positivamente para o desenvolvimento da cidade e para o bem-estar dos seus habitantes.” (Direção-Geral da Empresa Unidade Turismo, 2000, p.4).

3.1. O caso de Barcelona

Em Espanha, a cidade de Barcelona preparou-se para receber os Jogos Olímpicos de 1992. Para além de todas as mudanças necessárias para o acolhimento do evento resolveram aproveitar essa oportunidade para tornar a cidade mais atrativa a investimentos externos. Com esse propósito implementaram-se políticas urbanas e culturais e planeou-se a revitalização do tecido urbano e do espaço público.

Segundo Balibrea (2003), após esse momento o património cultural passa a ser o impulsor económico da cidade uma vez que as zonas com potencial para atração turística, foram priorizadas avançando com a reabilitação de edifícios. Este evento também fomentou a criação de novos postos de trabalho, o crescimento do setor imobiliário e da construção. A cidade antes dos Jogos Olímpicos ocupava o décimo primeiro lugar do *ranking* de cidades mais visitadas na Europa e no ano de 2001, já tinha subido para o sexto lugar (Reid, L., 2012). Com o aumento descontrolado de visitantes a população começou a insurgir-se, pois este aumento estava a provocar a gentrificação dos bairros centrais devido

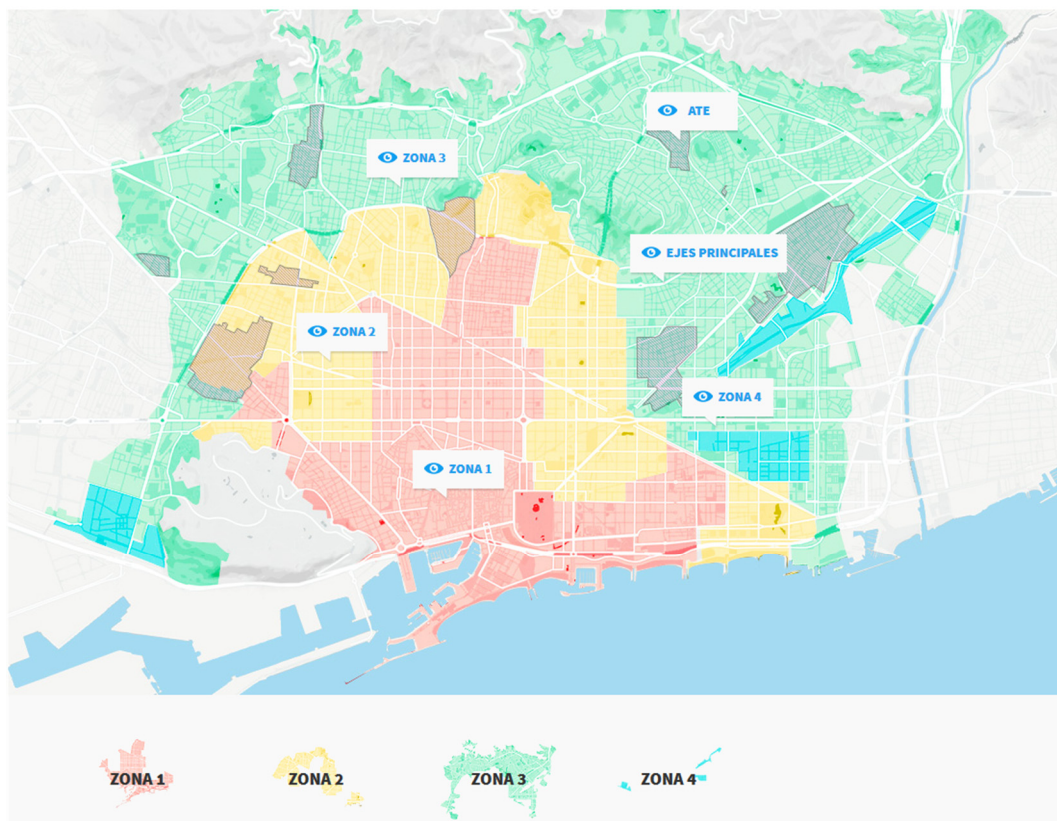


Figura 3 - Divisão do Plan Especial Urbanístico de Alojamentos Turísticos (PEUAT).



Figura 4 - Imagens ilustrativas da massificação turística sentida em Barcelona.

ao aumento dos preços do custo de vida (Ribeiro, M., 2017).

Barcelona é uma cidade conhecida pelas experiências de planeamento urbano e pelas boas práticas que remontam ao plano de expansão de Cerdá. O que explica que em resposta aos protestos da população e para fazer face ao aumento do turismo, em 2015, a nova administração municipal, tenha encetado um conjunto de medidas para controlar o impacto do turismo na cidade. A primeira medida a ser implementada foi o congelamento de emissão de licenças para alojamentos turísticos, as seguintes foram o registo obrigatório dos alojamentos turísticos; coima para os que não estivessem registados e a aplicação de coimas para os que não estivessem registados e para as plataformas que promovessem alojamentos locais, assim como o aumento do custo de estacionamento dos autocarros turísticos; congelamento das camas turísticas e por fim, inspecionou e rastreou alojamentos ilegais. Em março de 2016, criaram o *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos* (PEUAT), que tem como objetivo evitar a substituição das habitações por alojamentos e manter o equilíbrio na cidade. Neste plano a cidade foi dividida por zonas, e para cada zona foi criada uma regulamentação baseada na proporção entre população e vagas turísticas, proporcionando um crescimento sustentável, com esta estratégia prevê-se a dispersão de alojamentos e de turistas (Ayuntamiento de Barcelona, 2016). De acordo com este Plano, mais conhecido como o *Plan de Usos de Ciutat Vella*, revisto em 2018, a abertura de novos alojamentos só é permitida quando encerra outro. Apesar de positiva e apesar do aumento da fiscalização esta medida provocou o aumento do aluguer ilegal de apartamentos turísticos (Galí et al., 2015).

Este Plano, para além de fazer o controlo dos alojamentos locais, faz a regulação e controlo de outros tipos de estabelecimentos destinados a atividades turísticas e faz ao planeamento das atividades diurnas e noturnas, mas talvez o ponto mais interessante, deste Plano seja o facto de promover a diversificação da oferta económica, para que não se foque apenas no setor turístico.⁹ Como por exemplo, a criação da *Oficina de Atención a la Empresa* (OAE) que tem como objetivo “impulsionar e facilitar a atividade económica na

⁹ Informação retirada do site: <https://ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/es/el-ayuntamiento/informacion-administrativa/plan-de-usos-2018>, acedido a 26 de outubro de 2020.

Lisboa e Porto têm mais turistas por residente do que Londres e Barcelona

Em Lisboa há nove turistas por cada residente, no Porto há oito. Em Albufeira, no Algarve, há 39 turistas por morador. Londres recebe apenas quatro visitantes por cada residente e Barcelona cinco.

PÚBLICO - 4 de Abril de 2018, 8:36

Figura 5 - Manchete do Público.

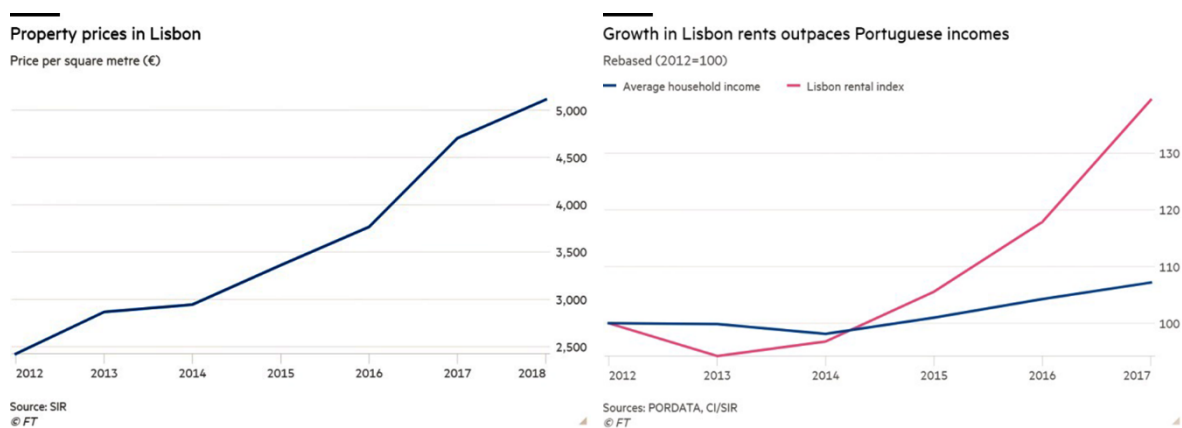


Figura 6 - Gráficos que representam o impacto do turismo no custo do imobiliário. O primeiro demonstra a subida abrupta do preço das propriedades em Lisboa de 2012 a 2018. O segundo demonstra a relação entre o preço de renda em Lisboa e o salário português.



Figura 7 - Imagens ilustrativas do fluxo turístico em Lisboa.

cidade e fomentar a competitividade das empresas”¹⁰. A *Oficina de Atención a la Empresa* (OAE) está instalada no Barcelona Growth Center, que disponibiliza todos os contactos que as empresas possam necessitar e que onde a diversificação de empreendimentos é valorizada e incentivada. Outro exemplo, é a modificação aprovada em dezembro de 2014, intitulada como o *Plan de Usos de la Rambla*, tal como, o nome o sugere é destinado à zona da Rambla (que inclui a *Plaza Real* e a *Plaza San José de la Boqueira*) e que pretende a promoção de lojas para as indústrias culturais e principalmente, limitar e restringir a atividade hoteleira, gastronómica e noturna, que já existe em abundância.¹¹

3.2. O caso de Lisboa

A cidade de Lisboa nos últimos anos tem atraído muitos turistas e este novo fluxo de pessoas trouxe aspetos positivos e negativos.

Segundo Mariana Ribeiro (2017), a cidade de Lisboa não está preparada para o impacto do turismo em massa. Notam-se constrangimentos nos transportes públicos e no aumento do congestionamento pedonal. Contudo o impacto mais negativo é a gentrificação no núcleo antigo da cidade. Porém, um impacto positivo é o crescimento de investidores privados que fomentam a reabilitação da cidade e este movimento de reabilitação não se foca só no *centro histórico*, mas abrange várias áreas, nomeadamente, as frentes ribeirinhas e áreas industriais.

O turismo tem um grande peso no desenvolvimento económico, é responsável pela criação de novos postos de trabalho e novos negócios. No entanto, os pequenos estabelecimentos comerciais que já existiam na cidade foram confrontados com o crescimento quase instantâneo do turismo. Para muitos deles esta foi uma possibilidade de crescimento do negócio, ainda mais no contexto da crise económica de 2008, que fez com que o turismo fosse visto como a salvação. No entanto, este aumento turístico

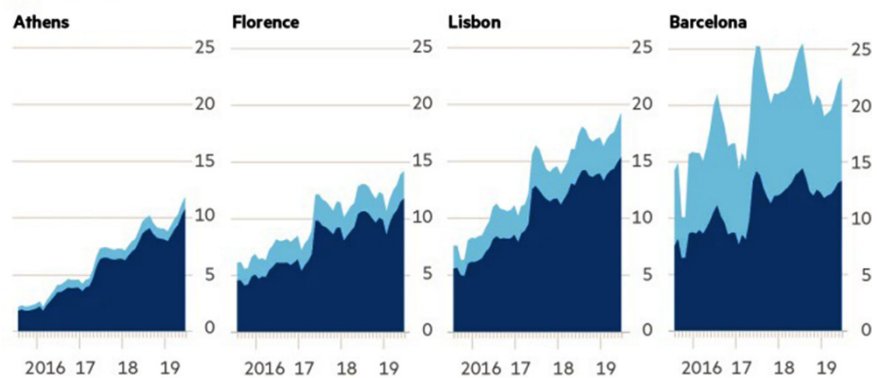
¹⁰ Tradução livre da autora com base na citação original: “tiene como misión impulsar y facilitar la actividad económica en la ciudad y fomentar la competitividad de las empresas.”. Retirado do site: <https://ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/es/el-ayuntamiento/informacion-administrativa/plan-de-usos>, acedido a 2 de fevereiro de 2021.

¹¹ Informação retirada do site: <https://ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/es/el-ayuntamiento/informacion-administrativa/plan-de-usos>, acedido a 2 de fevereiro de 2021.

The rise of short-term rentals in four European cities

Number of listings on Airbnb and HomeAway by type ('000)*

Private room
Entire place



* HomeAway data listings added in 2017

Source: AirDNA

© FT

Figura 8 - Gráfico exemplificativo da quantidade de registo do aluguer de quarto e aluguer de apartamento na cidade de Atenas (Grécia), Florença (Itália), Lisboa (Portugal) e Barcelona (Espanha).

conduziu também ao aumento do preço dos imóveis e do valor das rendas, que por sua vez levou à impossibilidade de permanência dos residentes no *centro histórico* (Ribeiro, M., 2017).

A nível cultural e social, o turismo também deixa a sua marca uma vez que usar a cultura como um produto de mercado pode conduzir à perda da autenticidade dessa cultura (MacCannel, 1976, pp. 14-15). Segundo Krippendorf (2003), este movimento provoca uma antipatia por parte dos residentes, que sentem que o turista lhes está a invadir o território.

O crescimento excessivo do turismo em Lisboa, que chegou mesmo a ultrapassar os números de relação residente por turista de Barcelona e Londres (Garrido, N., 2018) levou a que se implementassem medidas para limitar o impacto do turismo. Neste sentido, no ano de 2019 foram aprovadas as Grandes Opções do Plano 2020/2023 da cidade de Lisboa (GOP_2020/2023). Este plano apresenta um conjunto de medidas, algumas apenas aprovadas, outras em fase de implementação e umas que ainda estão em estudo. Entre estas destaca-se a redução no IRS nos contratos de arrendamento habitacional de duração superior a 10 anos; um regime de IVA, IRC e IMI especial para proprietários que privilegiem o arrendamento habitacional acessível a famílias de classe média e uma proposta para alterar o enquadramento legal dos alojamentos locais para que os municípios possam limitar as autorizações concedidas, para assegurar um equilíbrio entre habitação permanente e o uso turístico. Outras medidas que estão a ser implementadas são: a criação de novos polos de atração turística na cidade para promover a distribuição do fluxo turístico, destacam-se o Eixo ribeirinho, a Praça de Espanha, a Pontinha/Nova Feira Popular e o Poço do Lumiar, para que os fluxos turísticos se possam disseminar para outros territórios. Para fortalecer estas zonas de atração e disseminar os impactos positivos do turismo, o município disponibilizou espaços para que entidades de outras zonas do país possam expor os seus produtos regionais e fazer a promoção dos mesmos.

A cidade de Barcelona e a de Lisboa encontram-se em situações semelhantes. Lisboa, atualmente, encontra-se numa situação idêntica à da cidade espanhola no ano de 2015, uma vez que Lisboa já demonstra os “sintomas” apresentados por Barcelona, tais como, a superlotação dos espaços públicos, o aparecimento excessivo de alojamentos

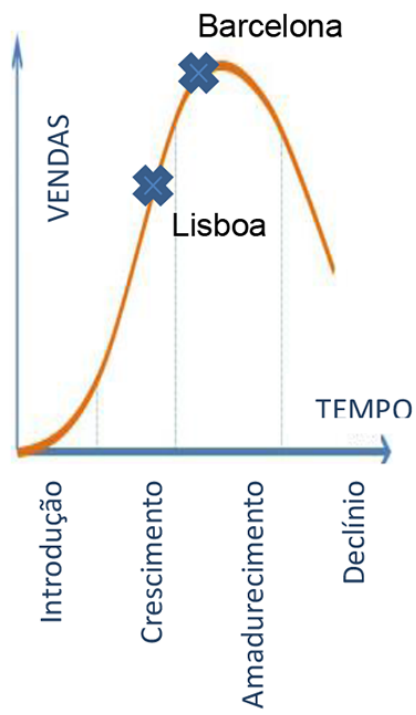


Figura 9 - Posicionamento aproximado de Lisboa e Barcelona no ciclo do produto turístico.

locais, a inflação do mercado imobiliário, que se traduziu em rendas não comportáveis pelos residentes, que por sua vez originou a gentrificação.

Contudo, Barcelona adotou medidas drásticas, a sua prioridade foram os residentes e agiu consoante essa premissa. Já a cidade portuguesa, está de momento a tentar conciliar os residentes e o turismo, setor importante para o desenvolvimento económico, não só da cidade, mas também do país. Não obstante, estas duas cidades são o exemplo da importância de regulamentação que conserve os direitos dos habitantes locais. No entanto, pela cronologia recente destas medidas, ainda não é possível comprovar a sua real eficiência.

Capítulo II – O caso de Coimbra

1. A Universidade em Coimbra

Coimbra, cidade estratégica durante a Reconquista, sede da primeira capitalidade de Portugal, assistiu depois ao afastamento e à perda de funções e importância. No século XVI esta situação foi invertida com a instalação na cidade da Universidade, processo longo e cheio de experimentalismo, iniciado em 1527 quando D. João III visita a cidade de Coimbra com o propósito de dar início à reforma no Mosteiro de Santa Cruz, para a instalação de um “pólo escolar privado do mosteiro” (Rossa, W., 2006, p.16). A grande procura e aderência por partes dos estudantes, obrigou à criação de mais instalações para a universidade e mais alojamentos para os estudantes. Foi planeada uma rua nova, a Rua da Sofia, para acomodar a universidade, incluindo um colégio maior, cinco mais pequenos e alojamentos para os estudantes (Rossa, W., 2006, p.16). Uma rua larga, com cerca de 13 metros de largura e 400 metros de comprimento, dedicada ao conhecimento e ao ensino, muitas vezes equiparada a um “campus universitário” (Lobo, R., 2007, p.78).

No ano de 1537 a Universidade fixou-se definitivamente em Coimbra e recebeu o estatuto de Universidade do Reino (incluindo colónias). Mas a procura pelos estudantes era tanta que também na Alta começou a ser ocupada pelas novas construções Colegiais. Com efeito, cedo se percebeu que a nova rua não conseguia comportar a universidade e os colégios e, no ano de 1544, D. João III ordena a instalação da universidade no antigo Paço de Alcáçova e para tal adaptou-se a residência real (Lobo, R., 1999, p.8). Desde então o antigo Paço Real funciona como Paço das Escolas e alberga a Universidade.

No ano de 1759, expulsão dos jesuítas do reino pelo Marquês de Pombal trouxe constrangimentos ao nível do ensino, uma vez que a Companhia de Jesus era responsável pelo mesmo. Iniciou-se assim uma reforma, designada por reforma pombalina, que definiu



Figura 10 - Imagem atual do Paço das Escolas da Universidade de Coimbra.

a repartição da Universidade em seis Faculdades: Teologia, Cânones, Leis, Medicina, Matemática e Filosofia (Lobo, R., 1999, p. 57). Fundamentalmente, esta reforma não se limitou ao ensino, mas foi responsável pela construção de novos espaços de ensino, como o Laboratório Químico, o Observatório Astronómico e fundamentalmente o Jardim Botânico.

No início do século XX, a Universidade assistiu a uma nova reforma com implicações urbanas. Por ordem de Salazar, iniciou-se a reforma da Alta e a construção da Cidade Universitária de Coimbra. No entanto, o projeto concretizado, do arquiteto Cottinelli Telmo, teve um cariz mais interventivo e tinha como objetivo ostentar o poder da Ditadura. Para tal, “uma parte substancial da Alta de Coimbra foi demolida com o propósito de garantir o espaço necessário para a construção da cidade universitária gizada pelo regime político da altura.” (Campos, J., 2018). Esta operação urbanista resultou em mais de dois mil desalojados, (Rosmaninho, N., 1998, p. 73) que foram realojados em vários bairros da cidade, nomeadamente no Bairro Norton de Matos (Santos, N., 2013, p. 195).

No final do século XX, o número de cursos e a afluência dos estudantes aumentou significativamente e os edifícios da Universidade mostram-se, mais uma vez, incapazes de albergar todos os cursos e esta vê-se obrigada a ampliar as suas instalações. Para tal, no ano de 1992 começa a instalar-se a sul da cidade, no Pinhal de Marrocos, o Pólo II, com vista para o Rio Mondego e com uma área de implantação idêntica ao Pólo I, mais conhecido como o “Pólo das Engenharias” foi inaugurado em 2001. Nesse ano, começou a ser construído o Pólo III, conhecido como o “Pólo das Ciências”, situado a noroeste da Alta, ao lado do Hospital da Universidade de Coimbra e alberga as faculdades de Medicina e Farmácia.

Com a saída de algumas faculdades do Pólo I resolveu-se estudar também um plano de Reversão para o Pólo I, apresentado em 1995, pelo arquiteto Gonçalo Byrne. O seu plano incluía a construção de um parque subterrâneo por baixo da praça D. Dinis, construção de três novos edifícios, como o Centro de Informação Turística, no topo da Rua dos Estudos, junto da praça D. Dinis, um edifício que ajudasse na definição do largo dos Colégios e a sua ligação com a praça D. Dinis, e um outro edifício de residência de estudantes, na encosta nordeste. (Tavares, D., 1998) No entanto, este



Figura 11 - Coimbra-Baixa - imagem da Área de Reabilitação Urbana.

PLANTA DE USOS DO EDIFICADO

Com base no levantamento elaborado pela Parque Expo, aquando a realização do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Janeiro de 2012

Legenda:

- Comércio
- Comércio e Serviços
- Equipamentos
- Equipamentos e Comércio
- Habitação
- Habitação e Comércio
- Habitação e Serviços
- Serviços
- Sem Descrição
- Devolutos

Escala Gráfica



plano não foi construído. Em 2005, Byrne faz um novo projeto de requalificação do Pátio das Escolas e Rua Larga, que inclui a remoção do automóvel e a repavimentação do Pátio da Universidade, esse sim concretizado.¹²

A Universidade sempre foi um motor de transformação urbana de Coimbra, começou com a criação do Pólo O, na Rua da Sofia e a ocupação dos espaços livres na Alta com novos Colégios e a transferência da Universidade para o Paço real. No século XVIII assistiu-se à renovação de alguns espaços da universidade e a apropriação das propriedades dos Jesuítas. No século XX a velha Alta foi radicalmente transformada para dar lugar à Cidade Universitária do Estado Novo, e no final do século a necessidade de expandir as instalações universitárias levou à construção do Pólo II e do Pólo III. Embora em diferentes arcos temporais, mas desde o século XVI que Coimbra se expandiu e se transformou para acolher as novas necessidades da Universidade.

2. O centro histórico de Coimbra

O núcleo antigo da cidade de Coimbra, outrora o coração da cidade, o centro de todo o movimento e agitação, foi perdendo a sua afirmação como um centro urbano, principalmente, devido à construção de novas áreas urbanas nas periferias com mais condições de habitabilidade e à abertura de novos centros comerciais.

Este núcleo antigo, centro de identidade de Coimbra divide-se entre a Alta fundacional e a Baixa, comercial e manufatureira, junto ao rio. A Alta, onde se situava o Castelo e o palácio real, alberga hoje a cidade universitária construída pelo Estado Novo e alguns colégios antigos que permaneceram, como o Colégio das Artes e o Colégio de S. Jerónimo. Destacam-se ainda a antiga igreja Jesuíta, hoje Sé Nova e o Museu Machado de Castro que ocupa o antigo edifício do Paço do Bispo construído sobre as ruínas romanas do Fórum romano da cidade. A meia encosta, a Sé Velha e a rua do Quebra Costas, antiga rua de ligação entre a cidade Alta e Baixa. Junto à Baixa persistem os vestígios da antiga muralha, onde se destaca o Arco da Almedina. Na baixa, destaca-se



Figura 12 - Alta, rua reabilitada.

¹² Informação retirado do site: <https://www.goncalobyrnearquitectos.com/patio-das-escolas-home>

PLANTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Com base no levantamento elaborado pela Parque Expo, aquando a realização do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Janeiro de 2012

Legenda:

- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruína
- Terreno para Construção
- Em Obras

Escala Gráfica



a rua de ligação à ponte, antiga estrada real que ligava Lisboa ao Porto, e que hoje liga o largo da Portagem junto ao rio e a Praça 8 de Maio, onde se localiza a Igreja de Santa Cruz, e desde o século XIX o edifício dos Paços do Concelho. No meio do tecido medieval da Baixa, destaca-se a praça do Comércio, antiga praça do mercado e onde se localiza a Igreja de S. Tiago, um dos tempos mais antigos da cidade.

Este núcleo foi-se expandindo a partir do século XIX, com a abertura de novas ruas e a construção de novos bairros, com destaque para a Avenida Sá da Bandeira que permitiu uma fácil ligação entre a Baixa e a cidade Alta e a ligação ao antigo núcleo de Celas. Mas também a avenida Fernão de Magalhães que fomentou o crescimento para norte e a criação da primeira zona industrial junto ao rio. Ou ainda a abertura da Estrada da Beira que permitiu o crescimento em direção ao Calhabé.

Nos últimos 30 anos a construção dos dois polos universitários e a construção de centros comerciais e grandes superfícies, no Vale das Flores, em Santa Clara e nas periferias de Eiras e Taveiro, fomentaram o abandono dos estudantes e dos poucos habitantes que resistiam no núcleo antigo, a que se somou o abandono e o encerramento do comércio tradicional da Baixa.

Tendo como base um levantamento elaborado pela Parque Expo (PE), no ano de 2012, podemos comprovar que a Alta, a Baixa e a Rua da Sofia, já nesse ano se encontravam a precisar de reabilitação e requalificação. Podemos ainda, verificar a dicotomia entre a Alta, uma zona residencial e a Baixa e Rua da Sofia, zonas mistas, com mais movimento, mas que nos últimos anos tem vindo a decrescer ainda mais assistindo-se ao encerramento de inúmeras lojas na zona da baixa

No entanto, é de realçar que a Baixa detém vários serviços fundamentais para manter o seu carácter central, tais como, a Câmara Municipal de Coimbra, o tribunal, a loja do cidadão, um conjunto de bancos e clínicas, o Centro de Estudos Sociais (CES) e prevê-se a instalação da nova sede da Critical Software.

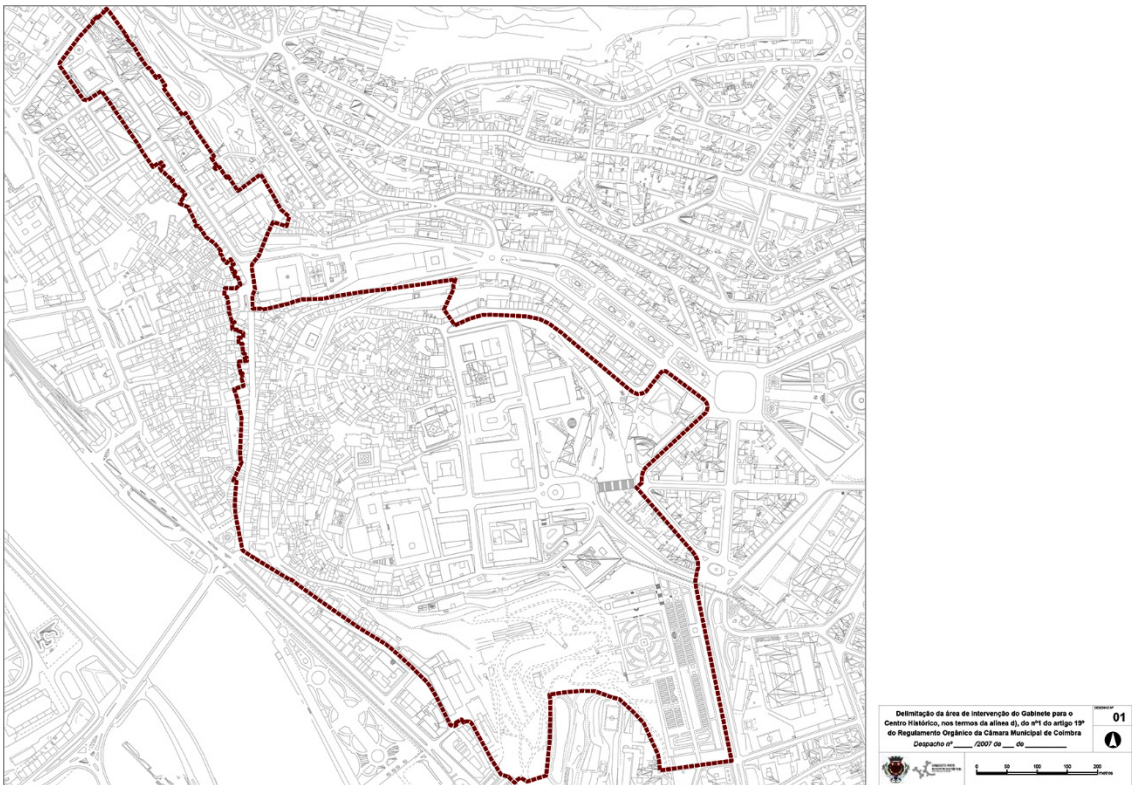


Figura 13 - Delimitação da área de intervenção do Gabinete para o Centro Histórico.

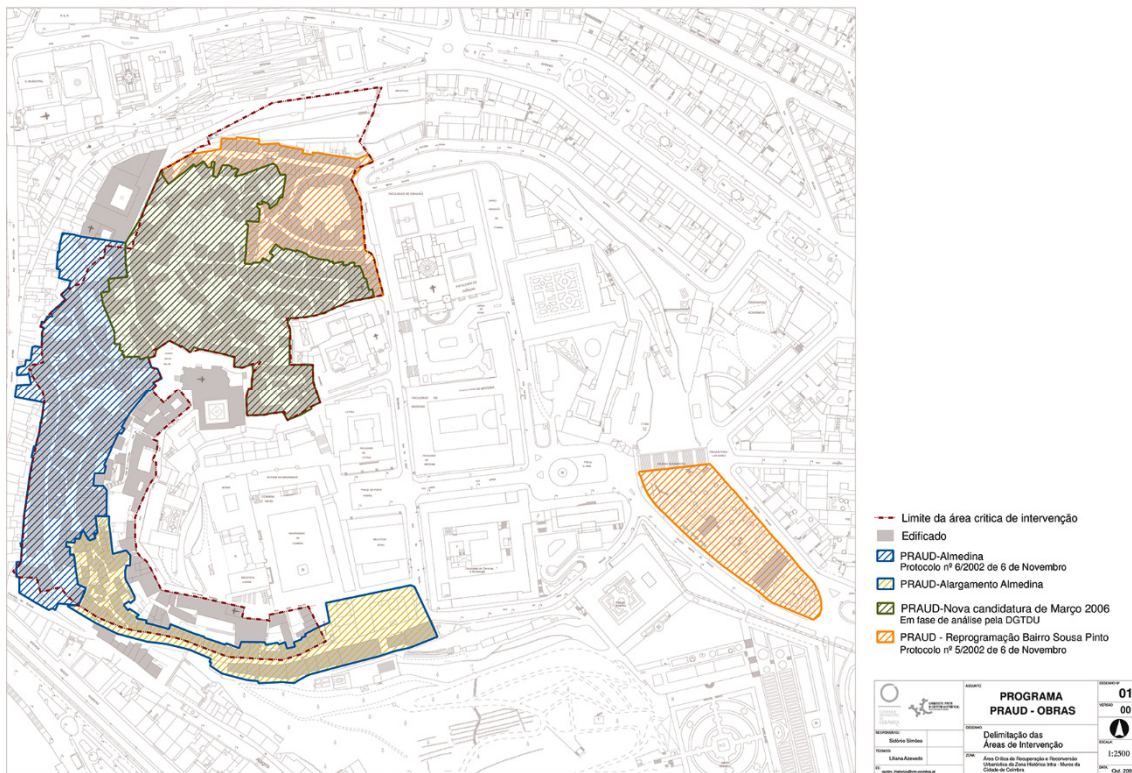


Figura 14 - Delimitação das zonas inseridas no Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).

3. O Planeamento e as Estratégias experimentadas

3.1. O Gabinete para o Centro Histórico

Em 1990, a Câmara Municipal de Coimbra devido ao abandono e degradação que caracterizava a zona antiga e com intuito de revitalizar esta zona, criou o Gabinete do Centro Histórico (GCH). Competia ao GCH promover projetos e ações no sentido da salvaguarda do património existente na área do município e elaborar, propor e divulgar regras de intervenção urbanística na zona do Centro Histórico (CH). Competia, ainda ao GCH, acompanhar o desenvolvimento de todas as iniciativas tendentes à preparação da candidatura de Coimbra a património da humanidade. Desde então que o GCH tem tido um papel muito importante na reabilitação do CH já que uma das suas funções é apoiar os proprietários no processo de recuperação e reabilitação dos edifícios, e para isso divulga o conjunto de programas e de incentivos fiscais e financeiros disponíveis. Para além destes, em 2011, o GCH elaborou um manual de como se deve intervir nos edifícios do CH. Com efeito, tem sido responsável pelas candidaturas do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).

No âmbito do PRAUD, na década de 90 o Gabinete aprovou a PRAUD Quarteirão Almedina, também conhecida como PRAUD 90, que continuou com a PRAUD 97. No ano de 2002, elaboraram-se mais duas candidaturas as PRAUD Obras para o Quarteirão Almedina e a PRAUD Obras para o Bairro Sousa Pinto. E no ano de 2006, o Gabinete aprovou mais uma área a ser intervencionada a PRAUD a norte da Sé Velha.

O PRAUD engloba benefícios fiscais para a reabilitação urbana, sendo assim, o GCH aprovou e avançou com três programas PRAUD: o PRAUD – obras 90, foi o projeto-piloto com intervenção no quarteirão Almedina, onde se recuperou as fachadas e coberturas de imóveis habitacionais particulares; o PRAUD – obras 97, intervenção no mesmo quarteirão, no entanto, centrando-se nos imóveis municipais e espaços públicos e por fim, o PRAUD – obras 2002, as intervenções cingiram-se aos quarteirões Almedina e Bairro Sousa Pinto, concentrando-se na habitação privada e infraestruturas no espaço público e equipamento.



Figura 15 - Autocarros - Linha Azul do Centro Histórico (Pantufinhas).

Depois destes Programas surgiram outros, como: Coimbra tem mais Encanto, que concede tinta gratuitamente para a pintura de imóveis isentando os proprietários de taxas e licenças e o Projeto de Revitalização da Alta -URBCOM, que se trata de uma parceria da Câmara Municipal de Coimbra (CMC) e da Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC)¹³, com o intuito de potencializar a requalificação desta zona da cidade, nomeadamente, na dinamização do tecido comercial e reabilitação do edificado para favorecer o aumento de residentes nesta área.¹⁴

Para além destas intervenções o Gabinete para o Centro Histórico (GCH) tem promovido um conjunto de obras de melhoramento das acessibilidades da Alta, com a requalificação de escadas e criação de rampas sempre que possível.

Ao nível dos transportes públicos desta zona a CMC criou no início dos anos 2000 o Elevador do Mercado que facilita o acesso a partir do mercado até à Alta. Além do elevador, os Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra (SMTUC), criaram a linha azul, popularmente referida como o “Pantufinhas”, trata-se de um transporte elétrico, ou seja, não faz ruído, não polui, nem suja e que se destina maioritariamente à população da Alta, ligando a Alta à Baixa. A zona da Baixa é uma muito bem servida de transportes públicos que a conectam com o resto da cidade e com as zonas periféricas. Além de possuir ligação direta com os transportes ferroviários através da Estação B. Outro serviço de destacar é a Linha do Botânico, que liga a margem esquerda com a Universidade de Coimbra (UC). Uma medida interessante apresentada pela CMC é o cartão “Centro Histórico”, destinado a residentes e recenseados da Alta, este cartão permite que estes viagem gratuitamente na Linha Azul e no Elevador do Mercado.

3.2. Sociedade de Reabilitação Urbana – Coimbra Viva

O Decreto-Lei n.º 104/2004, permitiu que as autarquias criassem entidades

¹³Uma organização sem fins lucrativos e de organização comunitária que reúne empreendedores e comerciantes de Coimbra. Esta associação surgiu em 2018.

¹⁴ Informação retirada do site: <https://www.cm-coimbra.pt/en/areas/viver/urbanismo-em-atualizacao-2/reabilitacao-urbana/outras-informacoes/qmais-do-que-recuperar-importa-reabilitarq-2>, acedido a 8 de dezembro de 2020

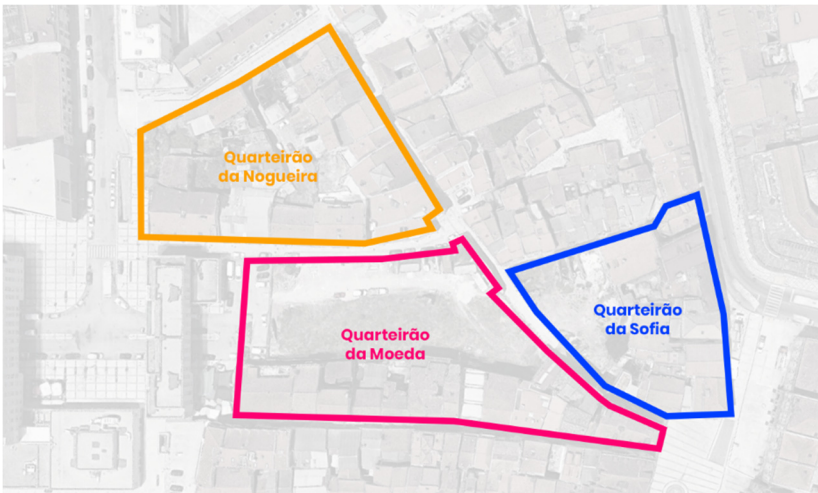
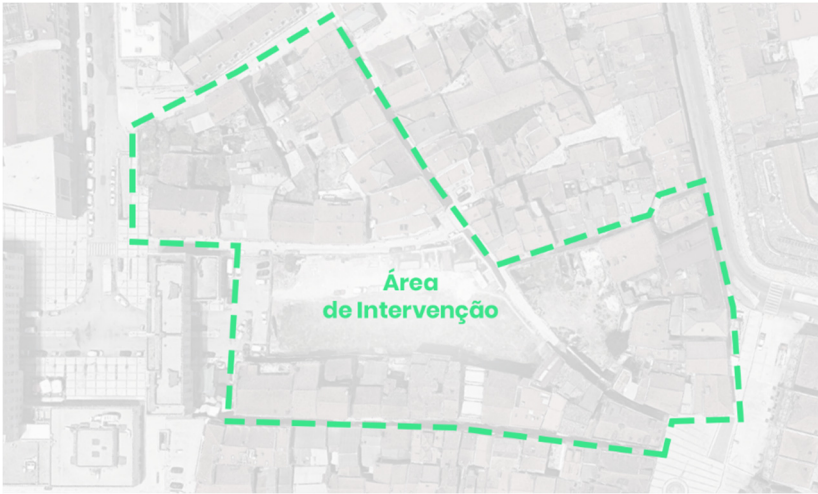


Figura 16 - Esquemas das zonas abrangidas pela Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU).

“encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de uma área previamente delimitada”¹⁵, as denominadas Sociedades de Reabilitação urbana (SRU). Estas sociedades fundamentam-se numa parceria entre entidades públicas e privadas com o objetivo da captação de investimento e mobilização por parte dos privados e para tal, as SRU definiam e regulavam o regime jurídico relativo à reabilitação urbana de zonas históricas e críticas.

O método de funcionamento destas sociedades firma-se na simplificação ou até mesmo na eliminação da burocracia, ou seja, uma empresa define uma zona específica para ser reabilitada e cabe à sociedade aprovar e licenciar as obras. No entanto, existe também a possibilidade do particular avançar com obras em parceria, com a SRU, caso o proprietário não opte por nenhuma das opções e a propriedade em causa precisar de reabilitação, a SRU tem poderes para expropriar o proprietário.

As SRU detêm assim poderes administrativos sobre os imóveis que estejam inseridos na sua área de intervenção, ou seja, podendo decidir se o edifício tem de ser demolido ou reabilitado e caso seja necessário pode despejar temporariamente os ocupantes do edifício.

No caso da cidade de Coimbra, criou-se a Coimbra Viva Sociedade de Reabilitação que tinha como objetivos a criação de novos espaços, a inserção da plataforma do Metro, intervenção em edifícios degradados e construção do estacionamento. A dificuldade em mobilizar parcerias com privados para o desenvolvimento das obras inviabilizou a execução do projetado para a 1ª Unidade de Intervenção.

O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana de 2009 permitiu que a Coimbra Viva SRU criasse um Fundo de Investimento para obter financiamento para as obras projetadas. Em maio de 2011 foi constituído um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana, gerido pela First FundBox SGOIC, uma sociedade independente sujeita à supervisão do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. Este fundo tem sido responsável pela reabilitação de

¹⁵ Informação retirada do site:
<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html>,
acedido em dezembro de 2020.

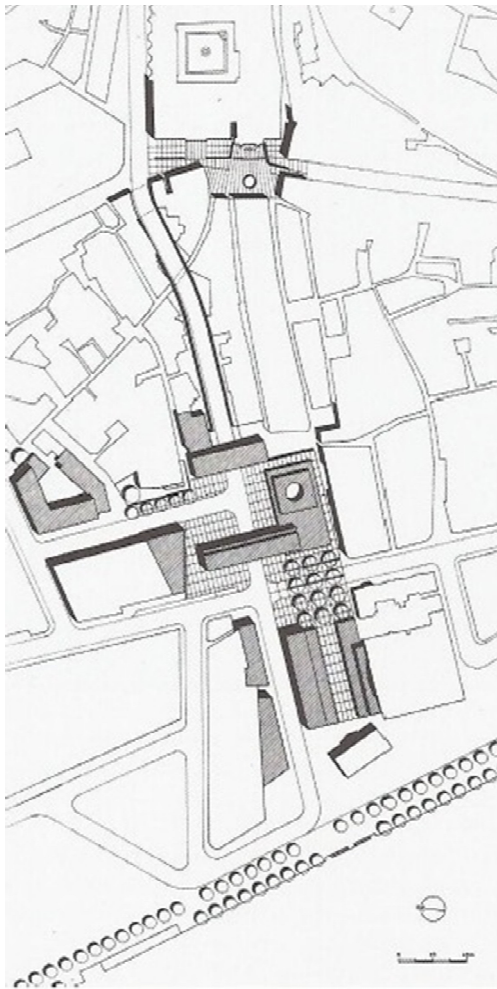


Figura 17 - Estudo elaborado por Fernando Távora.

um conjunto de edifícios na Baixa de Coimbra associados à 1ª Unidade de Intervenção e situados no projetado corredor de passagem do metro de superfície, que abrange os quarteirões da Sofia, Moeda e Nogueira.

No dia 28 de outubro de 2020, a assembleia do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I aprovou a prorrogação deste fundo por período adicional de dois anos, ou seja, até maio de 2023.¹⁶

3.2.1. Metro

Como abordado anteriormente, um dos pontos fulcrais da intervenção por parte da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) foi a inserção da plataforma do Metro, para que este projeto pudesse, finalmente, avançar. Então a intervenção da SRU é um complemento ao projeto do Metro.

O Metro sempre foi uma necessidade contestada e por esta razão, um assunto muito discutido na cidade de Coimbra. Desde os anos 90 foram feitos vários projetos, várias hipóteses foram estudadas, mas ainda nenhuma foi concretizada. A sociedade do Metro Mondego foi constituída por escritura pública a 20 de maio de 1996. Trata-se de uma sociedade anónima de capitais públicos que está encarregue de tratar de todos os assuntos relacionados com o metro. Ainda na década de 90, o arquiteto Fernando Távora elabora uma proposta para a Baixa de Coimbra. O estudo intitulado Frente do Mondego e Área Central, propõe a abertura de uma via para automóvel, mas defendia que as demolições deviam cingir-se ao mínimo imprescindível (Távora, F., 1992, p.9).

Em 1999, foi desenvolvida uma proposta para o Metro, tendo como base o estudo elaborado por Távora. Com base neste o plano no ano de 2005, deu-se início à demolição de edifícios residenciais localizadas na baixa, onde o metro deveria passar.

Contudo, no ano de 2013, aquando a apresentação da candidatura a Património Mundial da UNESCO, o ICOMOS considerou que a proposta de implantação da linha do metro causaria constrangimentos, uma vez que esta atravessava a área em zona de

¹⁶ Informação retirada do site: <https://www.coimbraviva.pt/pt/viva-coimbra/noticias/2020/aprovada-a-prorroga%C3%A7%C3%A3o-do-prazo-de-vig%C3%A2ncia-do-fundo-coimbra-viva-i-por-um-per%C3%ADodo-adicional-de-dois-anos-ou-seja-at%C3%A9-2-de-maio-de-2023/>, acedido em dezembro de 2020.



Figura 18 - Sistematização dos Troços relativos à Mobilidade Urbana.

proteção (ICOMOS, 2013, p.201) contudo as demolições avançaram.

Passados 15 anos, as demolições já foram praticamente finalizadas, com a exceção dos edifícios da Rua da Sofia, tendo já começado a construção de novos edifícios residenciais nesta zona, nomeadamente, na parte que foi demolida na Rua Direita. No entanto, o projeto atual abandonou a ideia do metro, vai ser um Bus Rapid Transit (BRT)/Bus with High Level of Service (BHLS), ou seja, um transporte rodoviário em canal dedicado que se assemelha a um metro ligeiro mas circula sobre rodas¹⁷.

No ano de 2019 a Infraestruturas de Portugal lançou dois concursos associados à construção do troço suburbano do MetroBus do Mondego e em setembro de 2020 deu-se a início à construção daquele que será o troço que ligará Serpins, Lousã e Miranda do Corvo a Coimbra.

A construção da Via Central ainda não está finalizada, como mencionado anteriormente, no entanto, em setembro de 2020 a obra foi retomada. A obra incorpora a construção de imóveis e a construção do “edifício-ponte”, que permite a passagem do Metrobus, projetado pelo Arquiteto Gonçalo Byrne. A Via Central faz parte do troço urbano, composta por duas rotas, uma que liga a estação de Coimbra-B ao Alto de São João e outra que intersecta a anterior e liga ao hospital. Espera-se que este novo meio de transporte permita resolver algumas das fragilidades de transporte público da cidade, nomeadamente por conectar a estação B com o resto da cidade, com destaque para o acesso ao Hospital, já que este é um dos maiores fatores de atratividade da cidade.

3.3. Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal (PDM) aprovado pelo Decreto-Lei – 1ª série-B, n. 994 de 22-04-1994 foi revisto em 2014 e está atualmente em vigor. Este é constituído por quatro plantas de ordenamento e oito plantas de condicionantes e pelo regulamento. Os documentos anexos ao plano incluem: relatório do plano, avaliação ambiental estratégica, programa de execução e plano de financiamento, planta de enquadramento regional, planta da situação existente, estrutura ecológica municipal, relatório de

¹⁷ Informação retirada do site:
<https://www.metromondego.pt/Projecto/Conceito/tabid/72/Default.aspx>

compromissos urbanísticos, ficha de dados estatísticos, mapa de ruído, carta educativa, carta de valores naturais e participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

O PDM de Coimbra tem como objetivos reforçar o potencial geoestratégico de Coimbra; densificar a base económica e criativa do território; promover a cultura, o património e o turismo; reforçar a coesão social e a equidade territorial; afirmar a qualidade urbano-ambiental de Coimbra e a salvaguarda dos recursos territoriais; promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação.

No ano de 2017 foram feitas alterações a duas plantas de ordenamento: à planta de classificação e qualificação do solo e à planta de sítios com potencial arqueológico e outros bens imóveis de interesse patrimonial. Foram ainda alteradas três plantas de condicionantes: a planta de infraestruturas, a planta de património e a planta dos povoamentos florestais percorridos por incêndios.

Segundo a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo a área de estudo é caracterizada como solo urbanizado, mais concretamente, faz parte da área central C1 (integra os tecidos urbanos consolidados mais antigos da cidade de Coimbra) e algumas zonas da Baixa que são classificadas como inundáveis. Podemos também constatar que a área que está abrangida pelo Sistema de Mobilidade do Mondego previsto.

Na Planta de Ordenamento – Sítios com potencial Arqueológico e outros Bens Imóveis de Interesse Patrimonial encontram-se identificados os vários imóveis de interesse patrimonial, e principalmente, uma grande concentração no *centro histórico*, mais concretamente na Alta. No entanto, também podemos verificar vários imóveis fora do *Centro Histórico*.

Na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, verificamos que a frente ribeirinha e o Parque Verde estão classificados como zona reservada da zona terrestre de proteção, e a Baixa e grande parte da Alta, estão designadas como zona terrestre de proteção, da Albufeira do Açude de Coimbra.

Segundo a Planta de Condicionantes – Património constatamos que há uma concentração de imóveis classificados na Alta e na Baixa, incluindo o edificado que pertence à Universidade. E também averiguamos a identificação de imóveis da margem

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES

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

OPORTUNIDADES

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

PONTOS FRACOS

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

AMEAÇAS

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

Figura 19 - Análise SWOT

esquerda.

Na Planta de Condicionantes – Equipamentos, edifícios públicos e construções de interesse público apuramos que na zona não há nenhum equipamento, como edifícios escolares, estabelecimentos prisionais e tutelares de menores, de defesa nacional e edifícios públicos e outras construções de interesse público.

No entanto, o Plano Diretor Municipal (PDM) não separa a zona do *centro histórico*, é apenas considerada uma zona de tecido urbano consolidado, caracterizado como o mais antigo da cidade Coimbra, uma vez que foi o núcleo onde originou a cidade de Aeminium, e que explica que seja nesta área que se concentra a maioria dos imóveis de interesse patrimonial e com potencial arqueológico.

3.4. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

No ano de 2011, a Câmara Municipal de Coimbra encomenda a realização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) à Parque Expo¹⁸. O PERU define um conjunto de três Operações de Reabilitação Urbana (ORU), a aplicar em três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). As ARU têm como objetivo articularem-se umas com as outras e estimular uma aproximação do *Centro Histórico* ao rio, a divisão em três ARU pretende facilitar a operacionalização, propondo um conjunto de intervenções estruturantes.

Como base do PERU foi elaborada uma análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats*) que analisa os pontos fortes, os pontos fracos, as oportunidades e as ameaças da cidade, que podemos observar na figura 19.

Os pontos mais importantes a realçar desta análise são nos pontos fortes onde são apontadas as características com maior potencialidade para o desenvolvimento da cidade, como ser uma cidade histórica com um centro multifuncional e valioso do ponto de vista patrimonial (histórico, cultural, urbano e ambiental) e ter uma oferta diversificada de comércio com forte presença e simbolismo do comércio de rua. Entre os pontos fracos destacamos: a descentragem e a fragilidade das ligações do *Centro*

¹⁸ Parque Expo foi uma empresa de capitais públicos, criada em 1993 com o propósito da elaboração do plano para a Expo-98, foi extinta no final do ano de 2016

Histórico à nova área urbana de Coimbra, bem como o declínio e o envelhecimento da população residente no *Centro Histórico* (CH) e a perda de vitalidade do comércio tradicional devido à instalação de grandes superfícies exteriores ao CH. Como oportunidades este estudo aponta a valorização e incremento do alojamento local associado à atividade da Universidade de Coimbra (estudantes nacionais e estrangeiros e investigadores), a Candidatura da Universidade de Coimbra a património mundial da UNESCO e a integração em rede de cidades históricas com elevado valor patrimonial e cultural. Consideramos importante reter todas as ameaças assinaladas principalmente as que dizem respeito à manutenção da situação de perda de centralidade do CH no contexto da cidade onde se aponta a tendência de despovoamento e envelhecimento demográfico do CH, a tendência de deslocalização de equipamentos e serviços do CH e o grau de dependência da Universidade enquanto fator de desenvolvimento da cidade.

Como eixos estratégicos de intervenção o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) define cinco eixos: densificar a multifuncionalidade, reforçar conexões e facilitar a mobilidade, valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica, valorizar o ambiente urbano, valorizar o património cultural e desenvolver o turismo.

Em relação a este último, aponta-se esta atividade económica como a que mais pode contribuir para a projeção da cidade, quer a nível nacional, quer a nível internacional e conseqüentemente, ajudar a alcançar os seus objetivos. “O desenvolvimento desta atividade é, para além disso, fulcral para dotar o Centro Histórico da massa crítica necessária ao desenvolvimento de outras atividades como o comércio e serviços e, logo, para a sua vivificação. Conseqüentemente, “importa considerar o turismo como peça essencial da estratégia para a reabilitação do Centro Histórico” (Parque Expo, 2012f, p. 42).

É imperativo reafirmar que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) é anterior à inscrição na lista de Património Mundial da UNESCO e durante a elaboração do programa já a candidatura estava em curso. Com essas premissas reconhece-se que a Universidade e o património a ela associado são grandes pontos de referência para o turista, e sugere a criação de um roteiro, no entanto, alerta para a necessidade de aumentar a oferta cultural, para que o turista possa ter interesse em permanecer mais tempo na cidade. Incita também à possibilidade de usar este roteiro

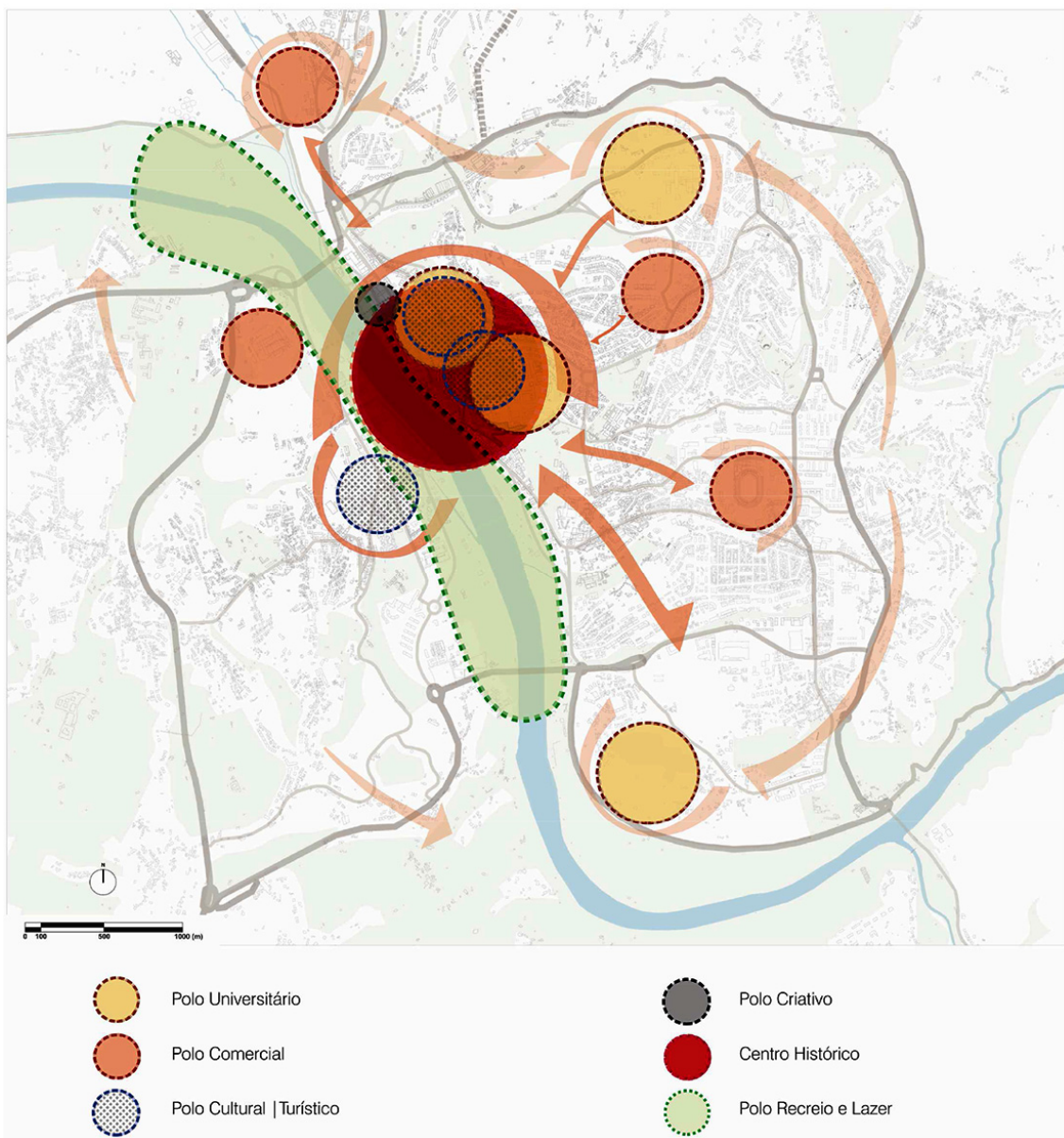


Figura 20 - Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra - Estrutura Funcional.

para disseminar o turista por outras zonas da cidade, não se limitando à Alta e à Baixa.

Por outro lado, sublinhava que o “aumento e diversificação da oferta de alojamentos turísticos constituirá outro dos objetivos da reabilitação do Centro Histórico de Coimbra. Efetivamente, o centro de Coimbra possui uma oferta hoteleira relativamente reduzida e muito pouco diversificada. Será necessário prever e apoiar a instalação de novas unidades hoteleiras, das diferentes categorias, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.” (Parque Expo, 2012f, p.43).

A estratégia apontada centrava-se na reabilitação do edificado, por parte dos privados, com o apoio público; pressupondo que em alguns casos seria necessária uma alteração de usos, “respeitando e reafirmando o perfil (multi)funcional que se pretende para esta área” (Parque Expo, 2012e, p.17), bem como pela requalificação de alguns espaços públicos.

Este território é identificado como a “parte da cidade mais sensível pelas implicações de degradação” (Parque Expo, 2012c, p.46), devido aos vazios urbanos, principalmente derivados de edifícios devolutos, que acaba por trazer “uma grande indefinição formal no espaço urbano.” (Parque Expo, 2012c, p. 46). O edificado é predominantemente ligado aos setores do comércio, serviços e da indústria, e centra na sua grande maioria edifícios com volumetrias baixas e apenas tem alguns apontamentos de edificado mais alto.

Este plano inclui o projetado Metro Mondego tal como estava pensado na época, mas defende a substituição da linha de caminho de ferro entre a Estação Velha e a Estação Nova por um transporte mais ligeiro que o comboio, o metro de superfície, de modo a criar condições para a introdução de espaços de lazer e recreio, beneficiando da zona ribeirinha e do enquadramento paisagístico do Mondego. “Neste contexto o edifício da Estação Coimbra A constitui uma excelente oportunidade para a criação de uma nova centralidade na rede de espaços públicos ribeirinhos.” (Parque Expo, 2012c, p. 61). Em continuação desta linha de pensamento, é sugerida a requalificação do perfil da Avenida Emído Navarro, propondo um perfil que “deverá integrar de forma clara as ligações transversais ao nível da mobilidade suave” (Parque Expo, 2012c, p.61).

São apresentados também diferentes desenhos da malha urbana na zona

ribeirinha, diferentes soluções para criar uma ligação entre o edificado e o rio. “Com efeito, a estratégia de reabilitação da Frente de Rio da Baixa – e do Centro Histórico no seu conjunto – enquadra-se numa estratégia urbana mais vasta que procura dar resposta às ambições da cidade nas diferentes escalas territoriais em que se insere, consolidando Coimbra como: i) a cidade do conhecimento; ii) uma nova metrópole; e iii) a cidade do Mondego.” (Parque Expo, 2012i, p. 10).

Este plano defende que o *Centro Histórico* (CH) tem uma grande potencialidade de se relacionar com o rio e conseqüentemente com a margem esquerda da cidade, ele é o elo entre as restantes polaridades urbanas (Solum, Bairro Norton de Matos e Calhabé) e a margem esquerda. Defende ainda que o CH não perdeu a sua centralidade geográfica, nem as potencialidades de ser mais do que um centro geográfico.

3.5. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) resulta do programa Portugal 2020, acordo de parceria entre Portugal e a Comissão Europeia. De acordo com este acordo os municípios que fossem designados como “centros de nível superior”¹⁹ podiam apresentar um PEDU. A Câmara Municipal de Coimbra (CMC) apresentou o seu PEDU em setembro de 2016.

Existem três prioridades de investimento: Mobilidade urbana sustentável; Regeneração Urbana; e por fim, Regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas.

A estratégia apresentada pela CMC centra-se em quatro eixos:

- O Primeiro eixo pretende: qualificar o transporte público e promover a mobilidade suave – baseia-se no melhoramento das infraestruturas, para promover a utilização de transportes públicos, a expansão da rede pedonal e das ciclovias de modo a incentivar a sua utilização no dia-a-dia;

- O Segundo eixo propõe: revitalizar o coração da cidade – centra-se na

¹⁹ Referência retirada do site: <https://www.cm-coimbra.pt/areas/viver/urbanismo-em-atualizacao-2/plano-estrategico-de-desenvolvimento-urbano-pedu-apresentacao>, acedido em outubro de 2020



Figura 21 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Universidade - Sereia.

reafirmação do centro histórico como elemento fulcral e de coesão urbana, focando-se nas ofertas que só esta zona pode oferecer: o património cultural, a multifuncionalidade e o potencial turístico;

- O Terceiro eixo pretende: reabilitar o edificado e qualificar o ambiente urbano – fundamenta-se na reabilitação física da cidade, na modernização e reabilitação de espaços públicos, comerciais e serviços, na adaptação das habitações às exigências da vida atual e por fim a sustentabilidade ambiental;

- O quarto e último eixo pretende: reforçar a coesão e a inclusão social, assenta-se não só no apoio e inclusão de comunidades mais desfavorecidas, mas também na agregação de condições que favoreçam os idosos, as famílias e permitam a fixação dos jovens.

O site da Câmara Municipal de Coimbra apresenta um conjunto de projetos inseridos no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Cofinanciados, são 34 projetos e alguns deles já foram executados, outros encontram-se em execução. Os projetos estão relacionados com a mobilidade urbana, como, por exemplo, a reabilitação de caminhos pedonais, implementação de ciclovias, gestão de tráfego; com a regeneração urbana, nomeadamente, a requalificação de praças, parques e a valorização da imagem da cidade e da qualidade do espaço público e, finalmente, com a regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas, incidindo na reabilitação do edificado de carácter social e a requalificação dos espaços públicos dos mesmos. Estas obras foram realizadas entre os anos de 2004 a 2012 e foram realizadas no *centro histórico*

3.6. Nova Área de Reabilitação Urbana

No ano de 2018 a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) aprovou a delimitação de mais uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), a ARU – Universidade/Sereia, que engloba os edifícios da Universidade na Alta, o Jardim do Botânico, o Seminário Maior de Coimbra, o Quartel-General da Região Militar de Coimbra, a Cadeia Penitenciária, o Jardim da Sereia e a Praça da República. Esta Área de Reabilitação Urbana (ARU) surge como complemento consolidador às restantes ARU, deste modo os objetivos

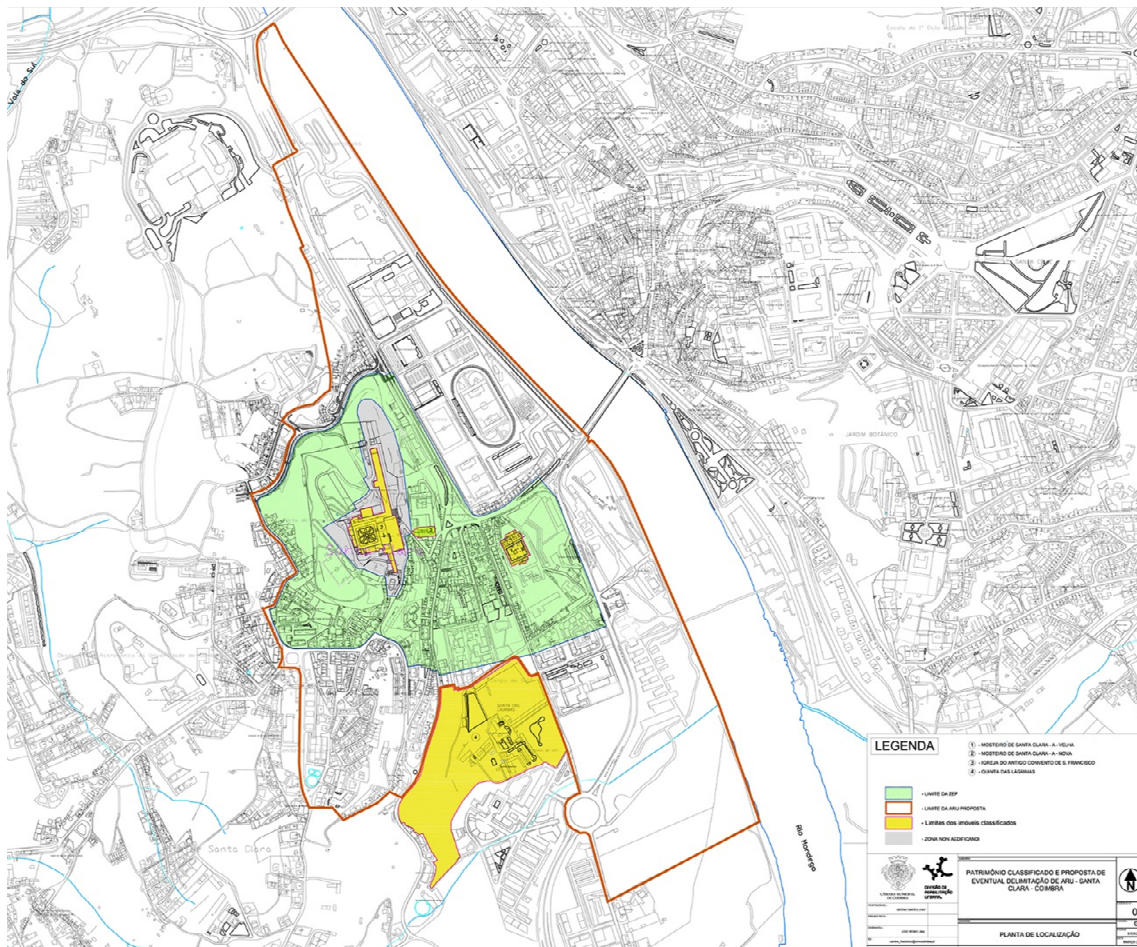


Figura 22 - Proposta de delimitação para a nova Área de Reabilitação (ARU) Santa-Clara.

estratégicos são os mesmos.

A Câmara Municipal de Coimbra (CMC) definiu três critérios base para a delimitação física proposta: critérios físicos, relacionados com legibilidade urbana, topografia e abrangência estratégica; critérios de relevância patrimonial, histórica e urbanística e critérios de complementaridade funcional e abrangência por intervenções municipais já realizadas ou perspectivadas.

A delimitação da ARU assume-se como um prolongamento das restantes e devido à classificação da Universidade como Património Mundial da UNESCO vai abranger a zona especial de proteção (ZEP)/área tampão.

A criação desta nova área também tem como objetivo a possibilidade de entidades públicas e privadas terem acesso ao IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas), que apoia investimentos de reabilitação urbana e onde a única condição para ter acesso a este apoio é de o edificado estar localizado numa ARU.

Neste mesmo ano a CMC anuncia mais uma nova ARU, que ainda se encontra em processo de delimitação, a ARU Coimbra - Santa – Clara. Até ao momento ainda não foi aprovada a delimitação proposta.

4. A Candidatura à lista de Património Mundial da UNESCO em Coimbra

Em Coimbra, o processo de candidatura à lista de Património Mundial da UNESCO foi um processo longo, constituído por três momentos. O primeiro entre 1982 e 1998, com iniciativa de Matilde Sousa Franco, então diretora do Museu Nacional de Machado de Castro, este processo de candidatura foi liderado pela CMC, até 1998, e o objetivo era candidatar o *Centro Histórico* de Coimbra à lista de Património Mundial. No entanto, o processo acabou por não ter seguimento e hoje os documentos relacionados com este processo estão perdidos. O segundo momento entre 1995-1998 e 2003, parte de uma candidatura conjunta da Universidade, com a CMC e corresponde a uma

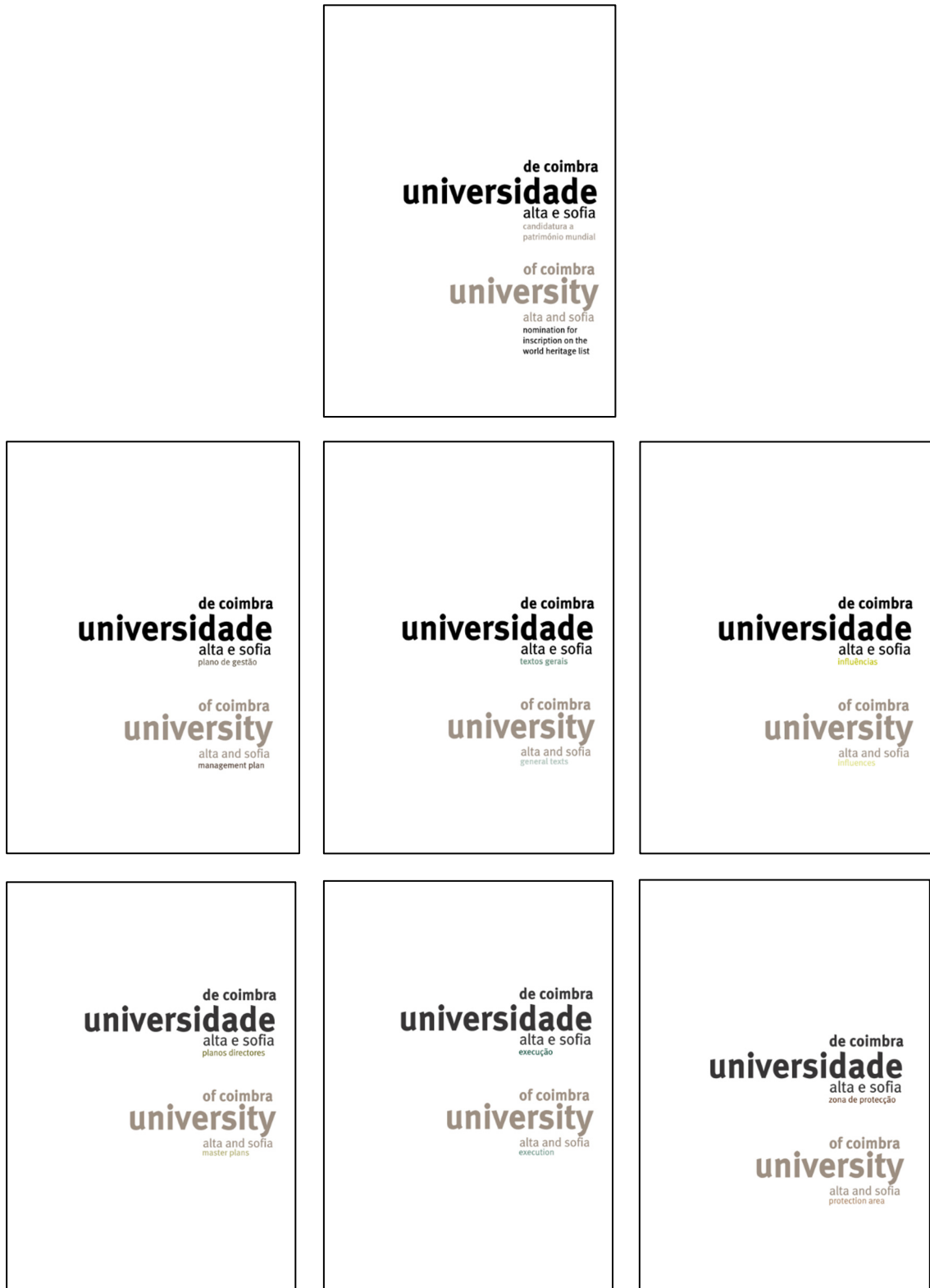


Figura 23 - Os sete volumes correspondentes à Candidatura a Património da UNESCO.

mudança no processo onde o bem a candidatar passa a ser a Universidade. O último momento corresponde ao período de 2004 a 2013 e culmina com o reconhecimento da Universidade de Coimbra – Alta e Sofia como Património Mundial da UNESCO (Correia, L., 2018, p. 9-11).

De salientar que a primeira tentativa de candidatura da Universidade surgiu no ano de 2003, contudo foi rejeitada pelo ICOMOS. Em novembro de 2011, foi entregue novamente uma candidatura, que o ICOMOS rejeita e sugere que candidatura realce o lado imaterial. Finalmente, no ano de 2013, é feita uma nova candidatura que foi aceite. O dossier da candidatura é composto por sete volumes: Candidatura; Plano de Gestão; Textos Gerais; Influências; Planos Directores; Execução e Zona de Protecção.

De acordo com o Plano de gestão pretende-se “Consolidar um processo participado, activo e integrado de planificação e gestão dinâmica que permita a preservação dos patrimónios natural e cultural, material e intangível, bem como a relação viva entre a Cidade e a Universidade na área proposta para classificação a Património da Humanidade e respectiva área de protecção.” (Universidade de Coimbra, 2012b, p. 11).

O dossier apresenta dezassete características da Universidade de Coimbra que justificam a classificação do bem, o facto de ser: uma das mais antigas universidades da Europa; a única Universidade no universo português até 1911; o primeiro Pólo universitário através de uma operação de expansão urbanística; um modelo de novas tecnologias arquitetónicas; a Universidade que ocupa um palácio; a excecionalidade da Biblioteca Joanina; um exemplo das reformas universitárias nos campos ideológicos, pedagógicos e materiais; uma Universidade de tradições académicas seculares; uma Universidade da expansão cultural e científica; uma Universidade da divulgação cultural e científica através da Imprensa; detentora de um importante acervo nas áreas das ciências e de património biológico; uma Universidade de consolidação, difusão e expansão da língua; a participação da Universidade na formação do Estado Português; uma Universidade de formação de elites para um espaço pluricontinental; um modelo de exposição do património científico; um modelo de integração do património arqueológico e arquitetónico e um modelo de recuperação do património histórico. Estes atributos foram considerados para propor a inscrição da Universidade com base

Planos de Acção - Grupo I - Ordenamento



Acções	Entidades	Prazo Execução	Valor (€)
1 - Plano de Iluminação Urbana Ambiental da Alta, incluindo Alta Universitária	CMC, EDP, IGESPAR, DRCC, UC, GCU	2010 - 2014	50.020
2 - Alta: plano de cor e revestimentos	CMC, CTCV, IGESPAR, LNEC, UC, FAUTL	2008 - 2012	50.000
3 - Alta: Sistema de Informação Geográfica	CMC, UC, IIIUC	2012 - 2013	500.000
4 - Baixa: Sistema de Informação Geográfica	CMC, SRU, IIIUC	2008 - 2009	826.000
5 - Alta e Baixa: Plano Especial de Emergência do Centro Urbano Antigo de Coimbra	CMC, DRCC, IGESPAR, SRU, UC, GCH, GTL, SMPC	2009 - 2012	80.420
6 - Áreas candidatas e zona tampão: estudo paisagístico de enquadramento *	UC, CMC, IGESPAR, SRU, DCV	2010 - 2015	40.000
7 - Projecto de Arranjo urbano da Rua da Sofia incluindo melhoria da acessibilidade pedestre e enquadramento paisagístico da envolvente	CMC, UC, IGESPAR	2012 - 2015	25.000
8 - Alta e zona tampão: levantamento sócio-económico	UC, CES, CMC	2008 - 2009	50.000
9 - Zona tampão: levantamento arquitectónico do edificado	UC, CMC, GCU	2009 - 2015	10.000
10 - Regulamento de edificação, recuperação e reconversão das áreas candidatas e zona de protecção	CMC, DRCC, IGESPAR, SRU, UC, GCU	2009 - 2012	15.000
11 - Estudo do condicionamento de estacionamento da Alta Universitária incluindo Parque de estacionamento subterrâneo	CMC, UC	2011 - 2012	50.000
12 - «Fluxos turísticos no Centro Histórico de Coimbra: gestão integrada de equipamentos turísticos urbanos»	UC, CES, CMC, RTC	2008 - 2009	126.861
13 - Criação da RUAS – Associação Univer(s)cidade	UC, CMC, DRCC, SRU		
funcionamento		2011 - 2016	150.000
14 - Levantamento do uso e propriedade	UC, DRCC, GCU		2.500
edifícios do Paço das Escolas		2008	
edifícios do Estado Novo		2009	
edifícios Pombalinos		2008	
edifícios dos Colégios		2009	
edifícios da Rua da Sofia		2008	
15 - Planos de mobilidade de Faculdades e Serviços	UC, GNI		2.500
edifícios do Paço das Escolas		2009	
edifícios do Estado Novo		2009	
edifícios Pombalinos		2009	
edifícios dos Colégios		2009	
16 - Aquisição de Edifícios	UC, GCU		4.000.000
Colégio de Sto António da Pedreira		2014 - 2015	1.500.000 - 2.000.000
Colégio da Graça		2011 - 2013	8.000.000 - 8.500.000
17 - Canal Metro Mondego: estudo de integração urbana	MM, CMC, UC	2013 - 2014	

* Financiamento parcial ou global do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN)

Figura 24 - Primeira página referente aos Planos de Acção, inseridos no Plano de Gestão da Candidatura.

em quatro critérios de classificação, mas a UNESCO apenas considerou três:

O critério II - testemunhar uma troca de influências considerável durante um dado período ou numa área cultural determinada, sobre o desenvolvimento da arquitetura, ou da tecnologia das artes monumentais, da planificação das cidades ou da criação de paisagens;

O critério IV - oferecer um exemplo excepcional de um tipo de construção ou de conjunto arquitetónico ou tecnológico ou de paisagem ilustrando um ou vários períodos significativos da história humana;

O critério VI - estar direta ou materialmente associado a acontecimentos ou a tradições vivas, a ideias, a crenças, ou a obras artísticas e literárias com um significado universal excepcional.

O dossier da candidatura, evocava a irrefutável ligação da cidade à Universidade, sublinhando que a cidade vive muito do movimento que é atraído pela Universidade, o que explica o facto de Coimbra ser uma cidade jovem, com a constante presença dos estudantes; verifica ainda que existe uma grande percentagem de população com qualificação elevada; que a cidade se encontra separada por pólos, sem afirmação de um centro; no entanto, a cidade tem potencial e tendência para o aumento do sector turístico (Universidade de Coimbra, 2012a, p.191-211). O Plano de Gestão definia os seguintes objetivos: “Preservar e requalificar as zonas candidatas a Património da Humanidade, assim como a sua zona de protecção”; “manter vivas e reforçar as funções de ensino e investigação nas zonas candidatas”; “potenciar uma vivência mais permanente, sobretudo na Alta Universitária”; “promover uma atitude requalificada e renovada na forma de encarar e intervir no património”; “promover a conservação do património construído”; “defender e salvaguardar o património natural”; “promover o turismo de qualidade”; “promover e divulgar a identidade cultural da Universidade de Coimbra, revivificando todas as suas vivências” (Universidade de Coimbra, 2012b, p.133) Estes são desenvolvidos em objetivos específicos e em estratégias, que acabam por se converter em planos de ação, onde se discriminam um conjunto de planos previstos, as ações a serem executadas nos imóveis, bem como o seu custo e a sua duração, como podemos verificar na figura 24.

O dossier aponta a descentralização de instalações da universidade como um



Figura 25 - Identificação do edificado classificado como Património da UNESCO

Legenda: o Pátio das Escolas (1), o Colégio de Jesus (2), o Real colégio das Artes (3), o Colégio de São Jerónimo (4), o Colégio de São Bento (5), o Colégio da Trindade (6), o Colégio da Pedreira (7), o Colégio de Santa Rita (8), a Imprensa da Universidade (9), o Laboratório Químico (10), a Casa dos Melos (11), a Casa das Caldeiras (12), a Faculdade de Letras (13), a Biblioteca Geral (14), o Arquivo da Universidade (15), a Faculdade de Medicina (16), o Departamento de Física e Química (17), o Departamento de Matemática (18), a Associação Académica de Coimbra (19) e o Jardim Botânico (20), o antigo Colégio das Artes – Inquisição (21), o Colégio do Espírito Santo (22), o Colégio do Carmo (23), o Colégio da Graça (24), o Colégio de São Pedro (25), o Colégio de São Tomás (26), o Colégio de São Boaventura (27), o Palácio de Sub-Ripas (28), o Colégio de Santo Agostinho (29), a Sé Velha de Coimbra (30) e o Mosteiro de Santa Cruz (31).

processo que possibilitou uma “profunda renovação física” do Pólo I (Universidade de Coimbra, 2012b, p. 7). Não obstante, ao decréscimo de fluxo nesta zona, são apresentados os principais objetivos a serem atingidos, como “(...) a vivificação (...) através da pedonização do espaço público e da refuncionalização de espaços pedagógicos desocupados, vocacionando-os para funções residenciais e museológicas, bem como a criação de novas infra-estruturas de recepção e cultura (...)” (Universidade de Coimbra, 2012b, p. 7). No caso da Rua da Sofia, uma rua com a marca das diferentes adaptações que sofreu e da falta de manutenção, é apontada a imperatividade da parceria público-privada, “em que a Universidade e a Câmara Municipal terão um papel privilegiado na definição de metodologias e critérios de intervenção e apoio financeiro, garantindo o desejável enquadramento institucional.” (Universidade de Coimbra, 2012b, p. 7). O Plano de Gestão está dividido em cinco Planos de Ação: o grupo I – dedicado ao ordenamento, grupo II – dedicado à investigação, grupo III – dedicado à intervenção física, grupo IV – dedicado às repúblicas e finalmente o grupo V – dedicado a eventos, formação, promoção e sensibilização.

Em 2019 a área inscrita foi revista e o Museu Machado de Castro foi inserido Lista de Património Mundial, o museu não tinha sido proposto em 2013, pois encontrava-se em obras de reabilitação.

5. O Planeamento Pós-Inscrição

Atualmente, o planeamento e a gestão do *centro histórico* são feitos pela Câmara Municipal de Coimbra (CMC), através do Gabinete para o Centro Histórico (GCH) e a zona inscrita na Lista de Património Mundial da UNESCO é pela Associação Ruas, em cooperação com o GCH.

A Associação Ruas foi criada com a função de gerir o Bem. O modelo de gestão da Associação é composto por três entidades com jurisdição legal a operar no território, sendo essas a Universidade de Coimbra (UC), a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) e a Direção Regional da Cultura do Centro. Para além destas entidades, a Assembleia

Geral, abarca outras instituições, proprietários e outros agentes sociais em que a sua atividade esteja conexas ao Bem ou à zona de proteção, no entanto, estes não têm responsabilidades executivas.²⁰

A área inscrita na Lista de Património Mundial para além de estar sujeita ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra e ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) já referido, também está sujeita à Lei n.º 107/2001, que apresenta as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural e ao Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a zona de proteção.²¹ O que implica um maior controlo das intervenções na zona de proteção e na zona tampão.

Por outro lado, a Associação Ruas está encarregue da gestão do Bem, bem como o acompanhamento do Plano de Gestão apresentado na Candidatura e tem a responsabilidade de apresentar “um relatório anual e quatro relatórios trimestrais em cada ano.” (Associação RUAS, 2013, p.1). Sendo assim, no primeiro trimestre de 2013 realizou-se o relatório de acompanhamento do Plano de Gestão e no segundo trimestre do mesmo ano, apresentou-se o relatório de Monitorização do Bem. No entanto, até ao momento, só há registo destes dois relatórios. Em outubro de 2014 foi entregue um *Periodic Report*, à UNESCO, onde se fez um balanço do primeiro ano da classificação como património. Estes relatórios têm como objetivos analisar o impacto da inscrição do Bem na cidade onde se inserem e atualizar os avanços que se têm realizado, tendo em consideração o Plano de Gestão.

Os relatórios expõem as obras e projetos realizados até à data e os que estão em curso, quais os promovidos pela UC, quais os promovidos pela CMC e finalmente, abordam as ações e domínios da gestão do Bem. Nos relatórios disponibilizados o Bem nunca foi comprometido e podemos verificar uma vontade de levar a cabo o Plano de Gestão.

Algumas obras executadas pela Universidade de Coimbra (UC) foram a

²⁰ Informação retirada do site: <https://www.uc.pt/ruas/monitoring>, acedido em dezembro de 2020

²¹ Informação retirada do site: <https://www.uc.pt/ruas/monitoring/instruments>, acedido em dezembro de 2020

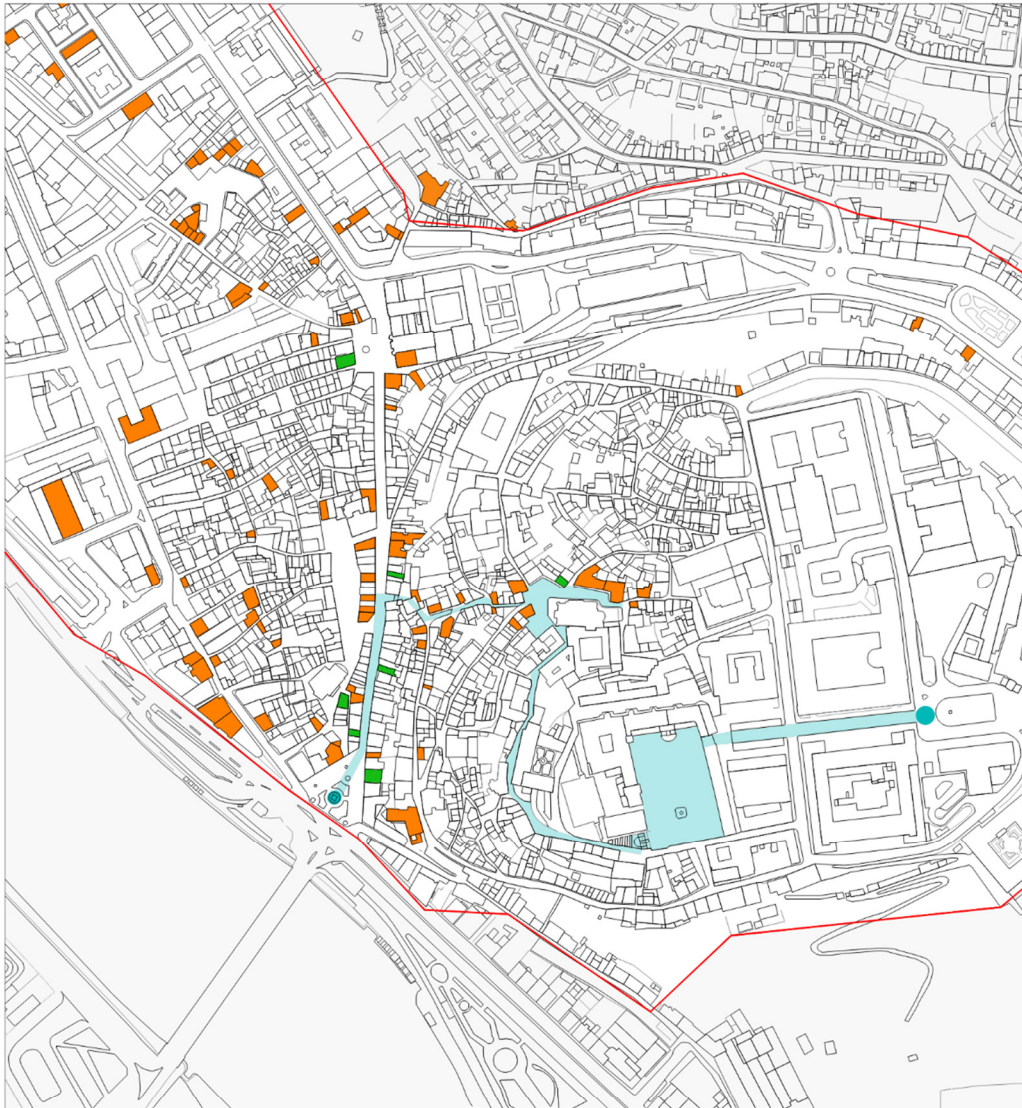
requalificação das Estufas do Botânico, a reabilitação do Colégio da Trindade e a requalificação do Pórtico da Porta Férrea, entre outras. A Câmara Municipal de Coimbra (CMC) promoveu um conjunto de intervenções, tais como, a reabilitação da Torre do Antão para a instalação da Casa Museu da Guitarra do Fado de Coimbra, apoiou a reabilitação de imóveis privados através do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) e o arranjo urbano e paisagístico do Terreiro da Erva, entre outras. A entidade municipal também já elaborou um Estudo Prévio para o arranjo urbano da Rua da Sofia, mas ainda não foi executado, devido às obras do Metro de superfície.

Capítulo III – Diagnóstico da mudança. A cidade em números e impressões

A inscrição da Universidade – Alta e Sofia, na lista de Património Mundial permitiu que a cidade de Coimbra se pudesse destacar no mapa das cidades nacionais. Tal como previsto pela Parque Expo, a inscrição ajudou à projeção da cidade a um nível internacional, o que levou conseqüentemente ao aumento considerável do fluxo turístico. Assim o presente capítulo pretende fazer uma leitura e um diagnóstico do que se tem vindo a alterar depois da inscrição. Começámos por verificar o aumento do número de turistas, bem como as principais atrações e as rotas que seguem. Seguiu-se depois uma análise do que tem sido transformado na área. Esta análise dividiu-se em dois tipos de análise: uma a partir de dados quantitativos, recolhidos a partir de dados do INE, da Câmara Municipal de Coimbra e de levantamentos *in loco*; e uma outra análise qualitativa a partir do contacto direto com os atores que utilizam diariamente esta área.

1. Turismo: Atrações, rotas e números

Segundo a OECD (2009, p.11) a *Internet* tornou-se numa ferramenta universal de marketing, que permite ao turista a compra de pacotes com tudo incluído, viagem, alojamento e até mesmo atividades. Assim sendo, e com o intuito de perceber o que atrai o turista a Coimbra, ou o que é apontado como atração da cidade, resolvemos proceder a uma pesquisa online (usando o *Google*) para compreender o que é recomendado ao turista. Os primeiros resultados sugeriam a Universidade de Coimbra - Polo I, a Sé Velha, o Convento de Santa Clara-a-Velha, o Jardim Botânico, o Mosteiro de Santa Cruz e o Portugal dos Pequeninos. A seguir surge como sugestão a Quinta das Lágrimas, o Museu Machado Castro, a Igreja São Tiago e a Igreja do Carmo. No entanto,



<p>ROTA DO PERCURSO DOS EXCURSIONISTAS</p> <p>LEVANTAMENTO DAS LOJAS DE <i>SOUVENIRS</i> E DE ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO</p> <p>Junho de 2020</p>	<p>Legenda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Início/Fim Percurso Lojas de <i>souvenirs</i> Estabelecimentos de Restauração 	<div style="text-align: right;"> <p>N</p>  </div> <p>Escala Gráfica</p>  <p>0 m 50 m 200 m 300 m 500 m</p>
--	---	---

não há referência à Rua da Sofia. Grande parte das sugestões e ofertas, colocam a cidade de Coimbra como parte de um roteiro que liga Lisboa ao Porto, ou vice-versa, onde também se visitam as cidades de Tomar e Fátima. É proposto pernoitar em Coimbra e no dia seguinte seguir viagem. Este tipo de turista, aquele que quer descobrir locais, tradições e costumes, sem estar confinado a um autocarro, no fundo, um turista autónomo, tem vindo a aumentar o que leva à circulação de carros alugados pela cidade.

Após esta pesquisa *online*, percorremos a cidade e tentámos confirmar as informações recolhidas. Num primeiro momento de observação, pudemos analisar uma concentração de turistas na Alta Universitária, e principalmente, uma maior frequência de excursões. Para visitarem a Universidade e depois descerem à Baixa onde percorrem a rua Visconde da Luz e Ferreira Borges e voltam ao autocarro junto ao Largo da Portagem. Este movimento tem motivado a transformação do tipo de comércio nas áreas atravessadas pelo turista, nomeadamente na Rua do Quebra-Costas e na Baixa, onde se assiste à abertura de várias lojas de *souvenirs* e de artesanato (nos últimos anos foram pelo menos 10 lojas), bem como tascas de petiscos, restaurantes e cafés, que só nestas ruas contabilizou-se um aumento de pelo menos 11 estabelecimentos destinados ao turista. Depois desta análise *in situ* considerámos importante confirmar estas observações com o Turismo de Coimbra.

Assim, visitámos o Posto de Turismo e entrevistámos a funcionária, que nos proporcionou informações acerca do turista. Este, habitualmente, já sabe o que quer visitar e tem interesse no *centro histórico* (CH). Ficamos ainda a saber que há muitas famílias a visitar a cidade e que têm a intenção de explorar o Portugal dos Pequenitos, sendo aconselhados pelo Posto de Turismo a visitar também o Mosteiro de Santa Clara-a-Nova, o Mosteiro de Santa Clara-a-Velha e a Quinta das Lágrimas. Apurámos que grande parte do turista fica em Coimbra meio-dia, um dia no máximo, e por isso opta por só visitar o CH, mais concretamente a Universidade. Contudo, nos últimos tempos tem havido um aumento de turistas que ficam mais dias e estes procuram outros elementos para visitar, além do CH.

Desde 2009 que o Turismo de Coimbra definiu cinco percursos turísticos e são estes percursos os recomendados ao público. No entanto são percursos abertos possibilitando a cada um, a liberdade de os percorrer como desejar, admitindo várias

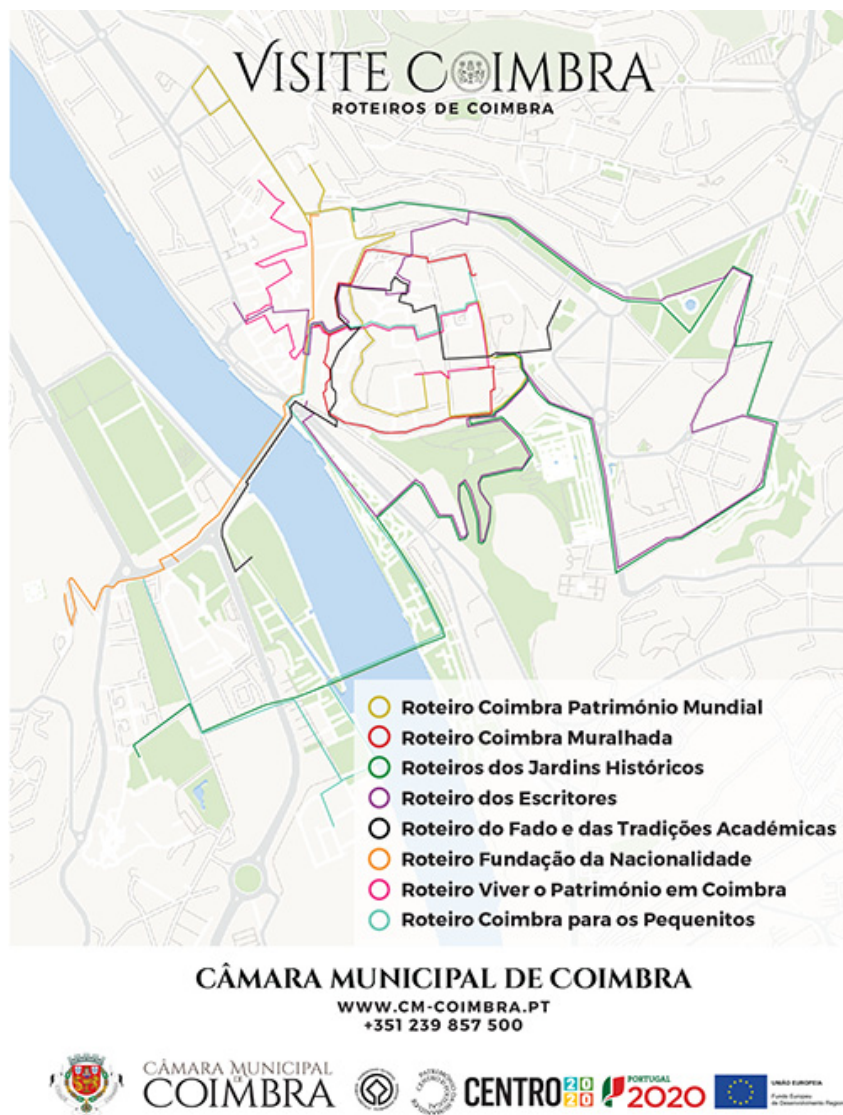


Figura 26 - Mapa simplificado expondo as oito rotas turísticas.

alterações. O percurso A concentra-se na Alta Universitária e inclui vários museus, como o Museu Académico, o Museu Nacional Machado de Castro e a Casa-Museu Bissaya Barreto, inclui ainda o Aqueduto e o Jardim Botânico. O percurso B foca-se no resto da Alta, na Rua Visconde da Luz, Rua Ferreira Borges, Praça 8 de Maio e nas igrejas, como por exemplo, a Igreja de Santa Cruz, a Igreja de São Tiago e a de São Bartolomeu. O percurso C, já tem a intenção de levar o turista para o outro lado do rio, apontando o Convento de Santa Clara-a-Nova, o Convento de Santa Clara-a-Velha, os jardins da Quinta das Lágrimas, o Exploratório, o Parque Verde e o Portugal dos Pequenitos. Já o percurso D, centra-se no Jardim da Sereia, na Praça da República, no Penedo da Saudade, no Teatro Gil Vicente e na Associação Académica. E finalmente, o percurso E, que se afasta mais do *centro histórico* da cidade e introduz o Mosteiro de Celas, o estádio municipal, a Igreja de Santo António dos Olivais e a Casa-Museu Miguel Torga. Estes percursos encontram-se publicados num folheto, bastante completo, com imagens dos locais e monumentos marcados no mapa, e um pequeno resumo associado a essas imagens. Os diferentes percursos foram desenhados de acordo com os diferentes transportes públicos existentes na cidade, logo cada percurso tem a indicação das linhas de autocarro da SMTUC (Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra) que podem ser utilizadas, bem como os horários de funcionamento.

Para além destes percursos, a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) desenvolveu com o Turismo do Centro, um conjunto de oito roteiros turísticos que exploram a cidade com base em temáticas específicas e relacionam a cidade com a região. Estes roteiros foram apresentados em 2020. O Roteiro Património Mundial do Centro, localiza a cidade de Coimbra na região Centro do país e introduz outras cidades e os seus respetivos monumentos, que também estão inscritos na Lista de Património da UNESCO, tais como, o Mosteiro de Alcobaça, o Mosteiro da Batalha, o Convento de Cristo e o Castelo de Tomar. O Roteiro Coimbra Muralhada, foca-se na Alta, pretendendo traçar um percurso pelas ruas da cidade antiga, o Roteiro dos Jardins Históricos tem como objetivo apresentar ao turista os espaços verdes da cidade, não só os mais conhecidos, como o Jardim da Sereia e o Jardim Botânico, mas também os mais pequenos e desconhecidos do turista, tais como, o Jardim da Manga, Jardim dos Patos e o Penedo da Saudade. O Roteiro dos Escritores introduz edifícios e sítios onde grandes escritores viveram,



Figura 27 - Marco vertical que assinala os locais consoante a rota.

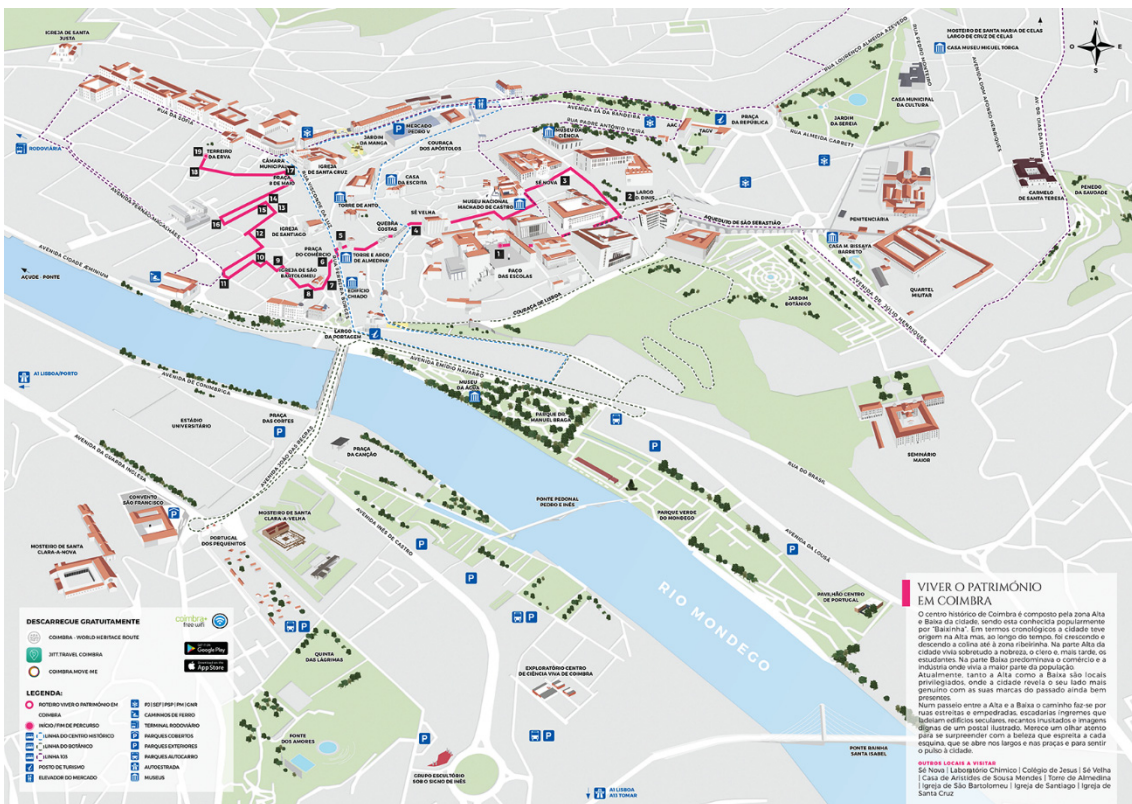


Figura 28 - Mapa da Rota Viver o Património em Coimbra.

deixando a sua marca, tais como, o Largo da Portagem, lugar onde se encontrava o consultório médico de Adolfo Correia da Rocha, que assinava com o pseudónimo: Miguel Torga; a casa onde viveu Eça de Queirós; a Casa da Escrita, imóvel adquirido pela CMC, com o intuito de recriar a casa de João José Cochofel e a Casa-Museu Miguel Torga. O Roteiro do Fado e das Tradições Académicas, dá a conhecer as tradições académicas, assinalando a Associação Académica de Coimbra, o Paço das Escolas e as Repúblicas, relativamente ao Fado de Coimbra, aponta lugares importantes para os estudantes que frequentam regularmente para cantar fado. O Roteiro Fundação da Nacionalidade, evoca o tempo em que a cidade era capital de um reino em construção, para tal, sugere visitar a Câmara Municipal de Coimbra, a Igreja de Santa Cruz, o Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, o Mosteiro de Santa Clara-a-Nova e o Convento de São Francisco. O Roteiro Viver o Património em Coimbra, demonstra o desenvolvimento urbanístico da cidade, a expansão para além da sua muralha, o descer da colina até à Baixa, apresentando o, Paço das Escola, o Largo da Sé Velha, a Praça do Comércio, Praça 8 de Maio e o Terreiro da Erva. Finalmente, o Roteiro Coimbra para os Pequenitos, direcionado para o turismo de família, sugere o Museu da Universidade de Coimbra, o Museu Nacional Machado de Castro, o Parque Verde do Mondego, o Exploratório e o Portugal dos Pequenitos. Estes roteiros encontram-se bem identificados com a ajuda de marcos verticais que ajudam na orientação do turista. Os folhetos relativos a cada roteiro, são de fácil leitura, e estão acompanhados de imagens e pequenos resumos dos vários sítios e monumentos. Os mapas, têm sinalizados o percurso a seguir e as diferentes linhas dos autocarros, que facilitam a deslocação do turista consoante o roteiro que escolheu.

Apesar de os percursos e de as rotas apresentadas tentarem dispersar o fluxo turístico pela cidade, pelas duas margens de Coimbra, ainda não surtiram o efeito desejado. Tal como, a técnica do Turismo salientou o interesse do turista está principalmente direcionado, para a Universidade, para a Alta e para a Rua Ferreira Borges.

Posto isto, resolvemos recolher mais informações junto do Posto de Turismo da Universidade de Coimbra (UC), de modo a perceber em que sentido é que esta informação se traduzia no número de visitantes e dos lugares visitados. Já no Posto de Turismo da UC fomos recebidos pela técnica superior Marta Mateus. Esta informou-nos

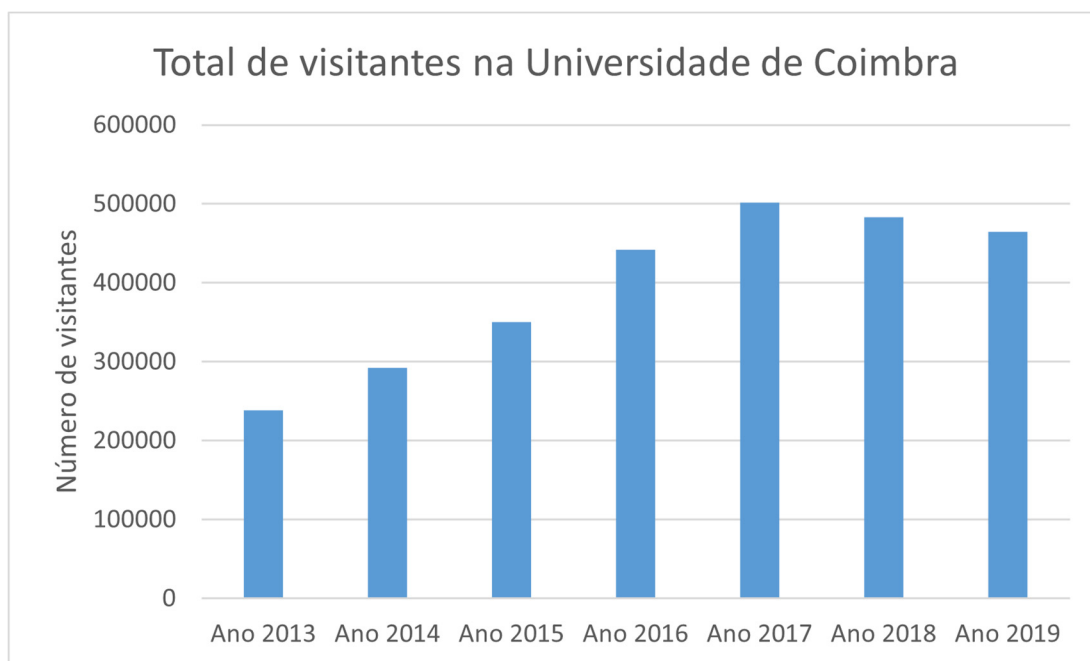


Figura 29 - Gráfico do total de visitantes na Universidade de Coimbra. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pelo Posto de Turismo da Universidade de Coimbra, a abril de 2020.

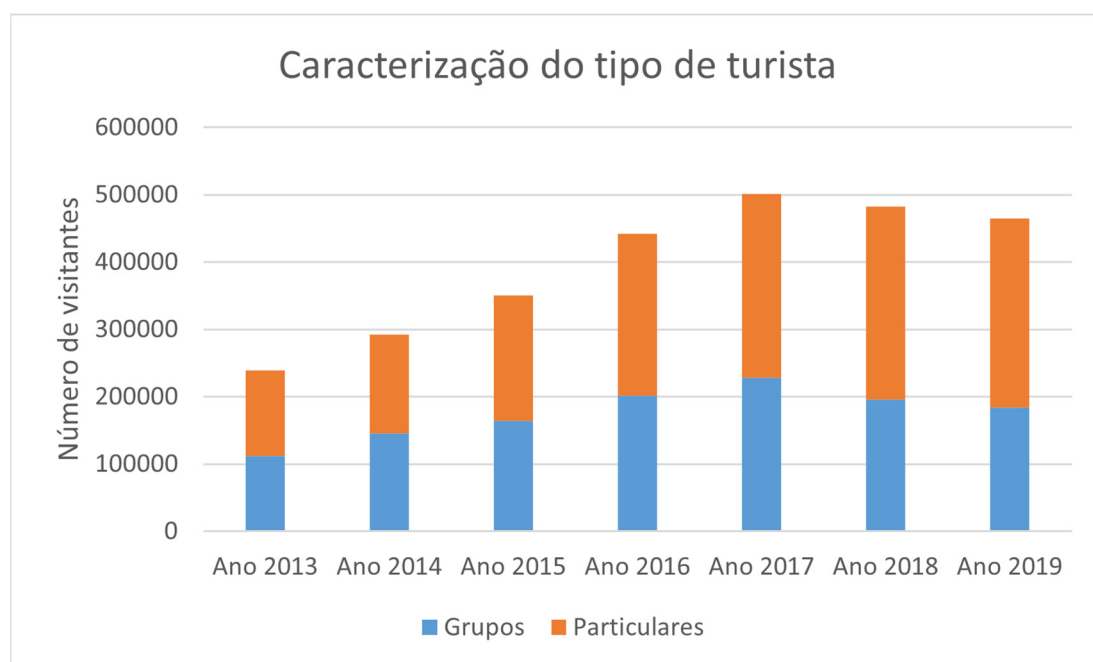


Figura 30 - Gráfico da caracterização do tipo de turista que visita a Universidade de Coimbra. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pelo Posto de Turismo da Universidade de Coimbra, a abril de 2020.

de que a grande atração turística é a Biblioteca Joanina, o que se traduz num problema, uma vez que este edifício, por razões de conservação dos livros, tem um controlo de temperatura que limita as visitas a 180 pessoas por hora, ou seja, 60 pessoas a cada 20 minutos. A técnica enfatiza ainda mais a importância da Biblioteca afirmando que muitos dos turistas que adquirem o bilhete completo, que inclui o Paço das Escolas (Biblioteca Joanina, Capela de São Miguel e Palácio Real) e o Museu da Ciência (Laboratório *Chimico* e Colégio de Jesus) acabam por só visitar a Biblioteca. A técnica exemplifica esta procura explicando que nem na época alta, quando se esgotam os bilhetes para a biblioteca e os funcionários tentam vender outros bilhetes, o turista aceita. O Posto de Turismo da Universidade de Coimbra (UC) encontra-se de momento a implementar um novo método de controlo de entradas, que vai permitir saber verdadeiramente, aquilo que o visitante procura consoante o bilhete comprado, isto é, se visita tudo aquilo que está incluído no bilhete, ou apenas parte das instalações.

Segundo os dados obtidos pelo Posto de Turismo da UC, o ano de maior registo de turistas foi o ano de 2017, com um total de 501583 visitantes. Após esse ano, a afluência de turistas tem vindo a diminuir. No entanto, comparando o ano de 2013 com o de 2019, verificamos que o turismo aumentou o dobro, sendo que o ano que teve um maior aumento de turistas foi de 2015 para 2016, um acréscimo de 91746 visitantes. Podemos também verificar que o número de turistas particulares é superior ao número de excursões.

2. Os números. Da população e do alojamento local

Para compreender as dinâmicas da área em estudo analisámos um conjunto de dados quantitativos relativos à cidade de Coimbra e à área de estudo, nomeadamente, referentes à população e ao edificado, desde o estado de conservação, o número de alojamentos locais e o número de licenciamentos. Os valores apresentados têm como base diversas fontes, desde os CENSOS 2011, informação fornecida pela Câmara Municipal de Coimbra (CMC) e pela União de Freguesias de Coimbra (Sé Nova, Santa Cruz, Almedina e São Bartolomeu), por fim, a observação e o levantamento *in loco* feito

pessoalmente entre os meses de março e julho de 2020. Primeiramente, será analisada a população residente na cidade de Coimbra a partir dos dados disponível no último censo geral da população, em 2011. Assim, no ano de 2011, Coimbra contava com uma população de 143396 residentes²², dos quais 66941 eram homens e 76455 mulheres. Já a população presente era superior à residente, muito provavelmente, devido à presença dos estudantes na cidade.

A população economicamente ativa contabilizava 70775 habitantes (49,36%), sendo que 36366 (51,4%) eram homens e 34409 (47,57%) eram mulheres. Da população economicamente ativa, 63598 estavam empregados, sendo 421 do sector primário, 9588 do secundário e 53589 do terciário. Coimbra contabilizava 7177 (10,14%) desempregados, desses 1608 estavam à procura do primeiro emprego. Após a leitura destes números podemos afirmar que a população em 2011 era maioritariamente ativa, sendo que o setor com maior empregabilidade é o terciário, setor relacionado com as atividades de serviços e comércio.

As zonas da Alta e da Baixa fazem parte da União das Freguesias de Coimbra (Sé Nova, Santa Cruz, Almedina e São Bartolomeu), que era, em 2011, composta por 13971 habitantes residentes, o que representava cerca de 11% da população de Coimbra. Contudo, de modo a proporcionar algum termo de comparação, recorreremos à análise dos CENSOS de 2001, que apresentou nesta zona 17538 residentes, o que representava 13% dos habitantes em Coimbra Concluimos que, entre 2001 e 2011, esta área perdeu mais de 20% da população

Contudo, de forma a obter dados mais recentes e avaliar se a tendência de redução apurada pelos CENSOS, se mantinha até atualidade, recorreremos à União de Freguesias de Coimbra (Sé Nova, Santa Cruz, Almedina e São Bartolomeu) que nos forneceu os dados dos cidadãos eleitores em 2013 e em 2020. Os dados obtidos revelam que no ano de 2013 estavam registados 13522²³ eleitores efetivos, ou seja, população residente e recenseada acima dos 17 anos. No ano de 2020, esse número reduziu para 12584 eleitores, que se traduz num decréscimo de 938 eleitores, correspondendo

²² Comparativamente com os CENSOS de 2001, o número de residentes era 148122, ou seja, houve um decréscimo de 4726, que representa 3%.

²³ Este número é ligeiramente inferior ao apontado pelos CENSOS para o ano de 2011 (13971), no entanto esta diferença pode-se justificar.

Ano	Aprovados
2001	1
2002	2
2003	7
2004	6
2005	12
2006	8
2007	12
2008	13
2009	13
2010	16
2011	12
2012	12
2001-2012	114
2013	12
2014	9
2015	19
2016	27
2017	27
2018	16
2019	1
2013-2019	111
TOTAL	225

Figura 31 - Tabela do número de licenciamentos aprovados pela Câmara Municipal referentes à área de estudo. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Coimbra, a março de 2019.

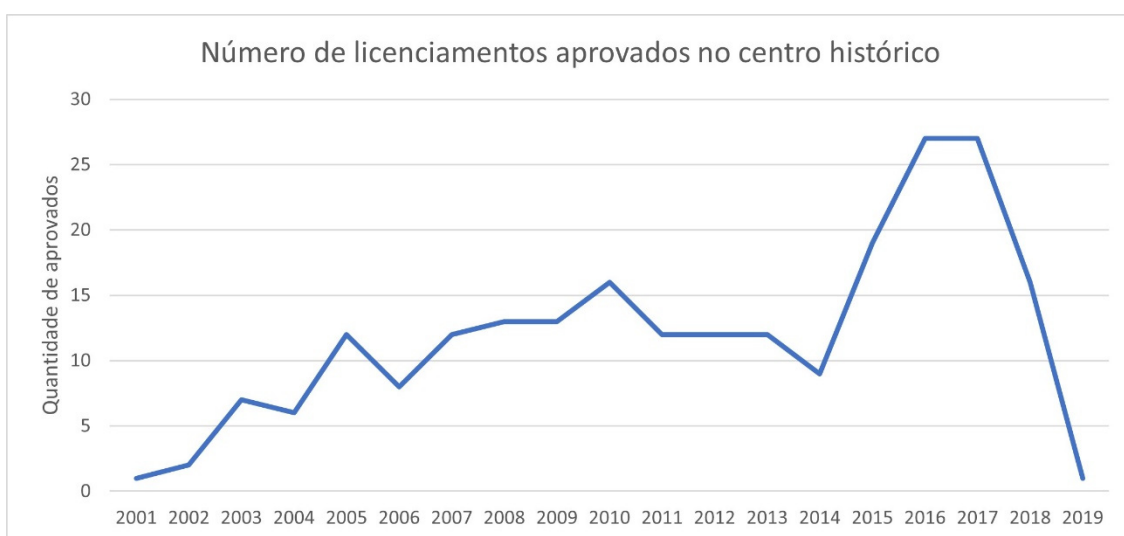


Figura 32 - Gráfico do número de licenciamentos aprovados pela Câmara Municipal de Coimbra referentes à área de estudo. Gráfico elaborado pela autora com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Coimbra, a março de 2019.

aproximadamente a 7%. De onde podemos concluir que pelos dados dos CENSOS e pelos dados da União de Freguesias de Coimbra esta área tem vindo a perder residentes.

Relativamente ao edificado, a cidade de Coimbra, no ano de 2011 totalizava 40641 edifícios construídos, sendo que o arco temporal com mais edificado construído insere-se entre os anos de 1971-1980, com 7071 edifícios, correspondendo a 17%. Por sua vez, as zonas da Alta e da Baixa contabilizavam 9% do total de edifícios da cidade, ou seja, 3609 edifícios e destes, a maioria, 52%, ou 1865 edifícios, tinham sido contruídos entre 1919-1945. Relativamente ao estado de conservação do edificado nesta zona, 1961 edifícios (54%) não necessitavam de reparação, enquanto 1526 edifícios (42%) tinham necessidade de reparação e 122 (3%) estavam muito degradados.²⁴

Feita esta breve a análise demográfica e do edificado, pretendemos perceber a transformação e dinamismo da área de estudo a partir das intervenções de reabilitação ou construção em curso. Em relação aos licenciamentos²⁵ municipais e segundo o SIG (Sistema de Informação Geográfica) da Câmara Municipal de Coimbra (CMC), desde 2001 até 2019, foram aprovados 234²⁶ licenciamentos. No entanto, no quadro (figura 31), estão contabilizados apenas 225²⁷. Como podemos verificar no ano em que, a UC e a Rua da Sofia foram inscritas na Lista de Património Mundial pela UNESCO, foram aprovados 12 licenciamentos, no ano seguinte houve um decréscimo para 9, e a partir desse ano, os valores aumentaram significativamente. Tendo o ano de 2013 como referência, podemos averiguar que de 2001 até 2012, ou seja, num espaço de 11 anos, foram aprovados 114 licenciamentos, e de 2013 a 2019, um intervalo de 6 anos, foram aprovados 111 licenciamentos. Em metade do tempo, quase se atingiu o equivalente a 11 anos, contudo não podemos esquecer a grande crise económica que teve início em 2008, que em parte, pode explicar o número reduzido de intervenções.

Ao compararmos estes dados, podemos nos aperceber que o número de licenciamentos (225) corresponde sensivelmente a 6% (3609) do edificado na área de

²⁴ Dados obtidos pelo CENSOS 2011

²⁵ O pedido de licenciamento só é solicitado quando há alteração de fachadas ou quando as obras requerem uma intervenção na estrutura do edifício.

²⁶ Este número é baseado na informação obtida no SIG (Sistema de Informação Geográfica) de Coimbra.

²⁷ Este número é baseado na lista de licenciamentos fornecida pela Câmara Municipal de Coimbra, mais concretamente, pelo Gabinete para o Centro Histórico.

Ano	Data de abertura do Estabelecimento
1988	1
2009	2
2010	12
2011	5
2012	5
1988-2012	25
2013	6
2014	13
2015	18
2016	36
2017	92
2018	132
2019	87
2020	23
2012-2020	407
TOTAL	432





Figura 33 - Tabela dos registos de Estabelecimento no ano de 1988 e de 2009 a abril de 2020. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Coimbra, a abril de 2020.

PLANTA DE LEVANTAMENTO DE ALOJAMENTOS LOCAIS

Com base nos dados obtidos pela
Câmara Municipal de Coimbra

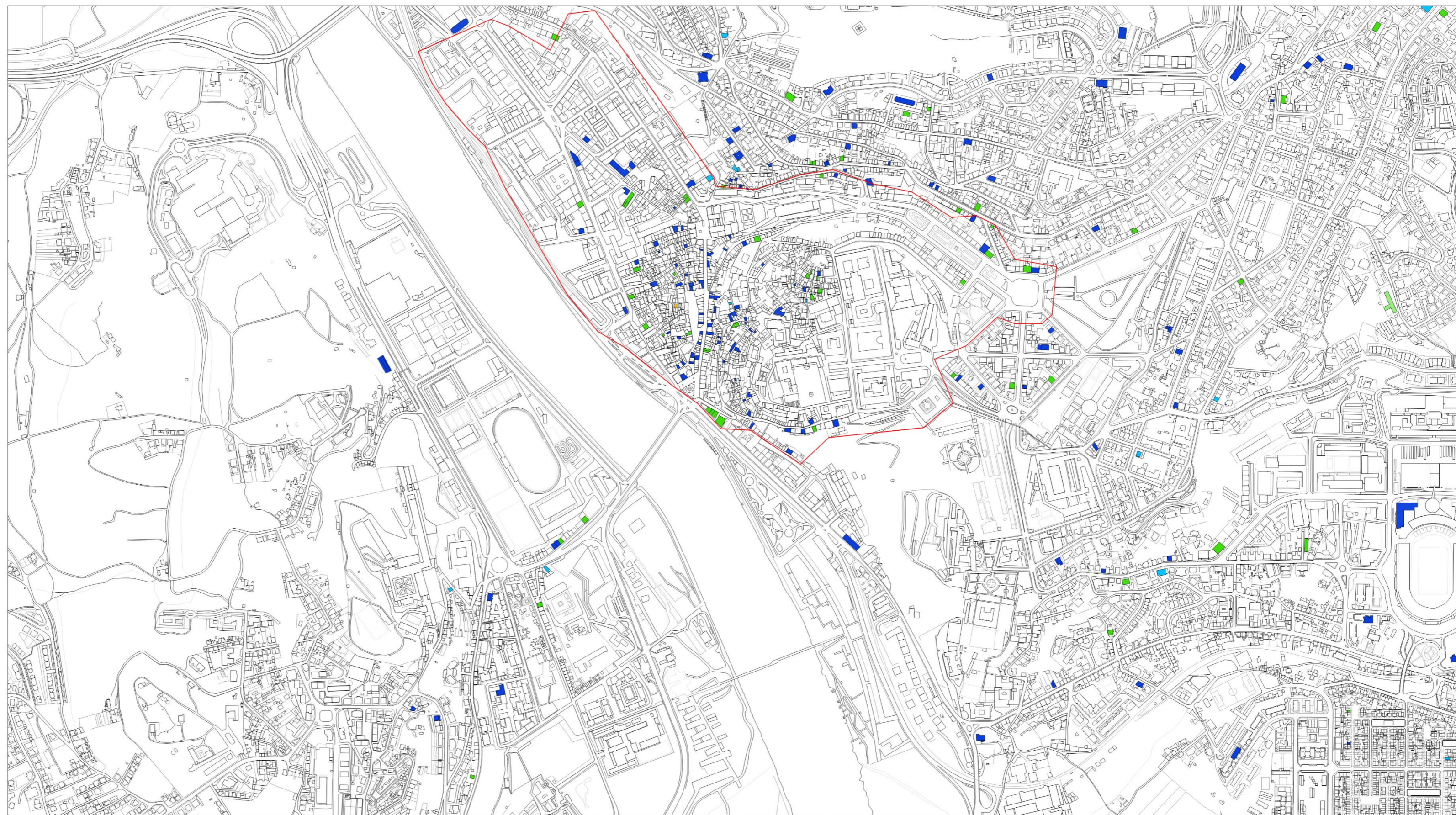
Junho de 2020

Legenda:

-  Apartamentos
-  Estabelecimentos de Hospedagem
-  Moradias
-  Alojamento a Estudantes

Escala Gráfica

0 m 50 m 200 m 300 m 500 m



estudo.

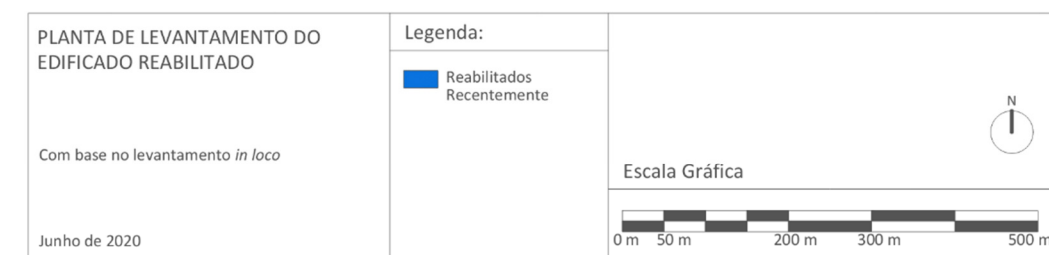
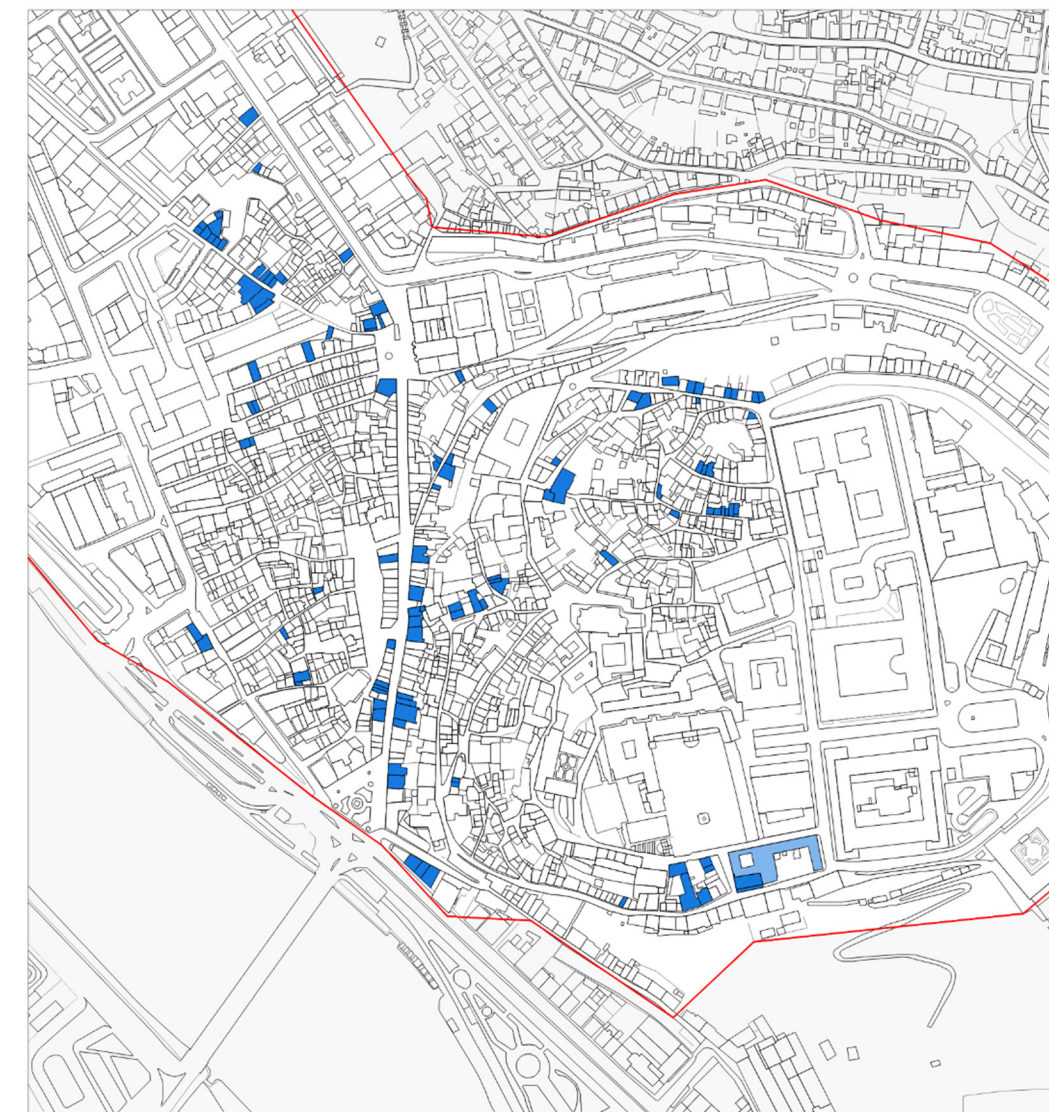
Contudo e considerando o exemplo da cidade de Lisboa e Barcelona onde um dos principais problemas do aumento do turismo foi a saída dos residentes e a introdução dos Alojamentos Locais (AL), importa averiguar se este dinamismo no número de intervenções nos edifícios estaria relacionado com a abertura de AL. Neste sentido, recolhemos estes dados junto da Câmara Municipal de Coimbra (CMC), responsável por licenciar esta atividade e junto do Turismo de Portugal, de modo a comparar os dados obtidos.

Conforme os registos da CMC, estão registados um total de 432 alojamentos, tais como, hotéis, residenciais, apartamentos, quartos, etc. É necessário termos em consideração que neste registo, contabiliza todas as frações, mesmo que façam parte do mesmo edifício, o que explica o número avultado. Como podemos verificar na tabela (figura 33), até ao ano de 2013 estavam registados 31 estabelecimentos e até abril de 2020 já se encontravam registados mais 401 estabelecimentos, representando um aumento aproximado de 1294%, sendo que o ano com maior número de registos foi o de 2018.

No entanto, no site do Turismo de Portugal estão registados 506 estabelecimentos de AL e 36 empreendimentos turísticos. Quando confrontamos estes dados com os da CMC, verificamos que há uma discrepância de mais 74 alojamentos no registo do Turismo de Portugal. Esta pode ser explicada devido à área de levantamento, sendo que a entidade do Turismo de Portugal trata uma área superior à área urbana da cidade Coimbra.

No site oficial do *Booking.com*, a cidade de Coimbra tem registadas 265 propriedades, com um preço médio de 57,22€ por estadia. E os sites oficiais do *airbnb.pt* e *vrbo.com* têm em conjunto 538 ofertas.

De modo a obtermos mais algumas respostas acerca das dinâmicas introduzidas na área de estudo, elaborámos uma síntese dos valores. Tendo em consideração a perda de residentes, verificámos que mesmo assim foram aprovados 225 licenciamentos. O que muito provavelmente significa que grande parte destes licenciamentos não se destinam a habitação, pelo menos permanente. Por outro lado, detetou-se que provavelmente, grande parte destas intervenções se destinaram à criação de AL, já que



PLANTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Com base no levantamento *in loco*

Junho de 2020

Legenda:

- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruína
- Terreno para Construção
- Em Obras

Escala Gráfica



a cidade assistiu a um aumento enorme de registos (432 registos) e a grande maioria destes alojamentos se situam no *centro histórico*.

3. O Mapeamento dos números

Após o levantamento dos números de população segue-se os dados obtidos no levantamento *in loco*. O mapeamento é uma componente bastante importante na realização desta investigação, não só por nos permitir conhecer a realidade pessoalmente, mas também pelo valor instrumental de representação gráfica. Ainda por nos permitir fazer uma comparação com o mapeamento elaborado em 2012, aquando a realização do PERU.

Segundo o levantamento do estado de conservação elaborado pela Parque Expo em 2012²⁸ a área da Baixa apresentava problemas com a maioria dos edifícios em estado de conservação razoável (amarelo) ou em mau estado (laranja). Já na zona da Alta, predominam os edifícios em bom estado (verde) com alguns apontamentos de edifícios em mau estado (laranjas) e em ruína (vermelho). A Rua da Sofia necessitava de alguma intervenção, onde parte do edificado tinha necessidade de ser intervencionado. Segundo este levantamento, 631 (42%) edifícios encontravam-se em bom estado, 455 (31%) em estado razoável, 308 (21%) em mau estado, 74 (5%) eram ruínas, 14 (1%) edifícios em obras e existia um terço para construção, perfazendo um total de 1483 edifícios analisados. No mapeamento dos usos podemos verificar a dualidade que existe entre a Alta e a Baixa. A Alta é uma zona claramente residencial, com alguns equipamentos, na sua grande maioria relacionados com a Universidade de Coimbra, com a exceção da Rua do Quebra Costas e do Largo da Sé Velha, onde existe algum comércio e estabelecimentos de restauração e bebidas. Por outro lado, a Baixa é caracterizada pela habitação/comércio ou serviços, como a Câmara Municipal, a loja do Cidadão, o tribunal e bancos.

No levantamento realizado, casa a casa, foram analisados 1650 edifícios, e



Figura 34 - Foto de um alojamento local na Alta de Coimbra.

²⁸ As plantas encontram-se nas páginas 62 e 64.

PLANTA DE USOS DO EDIFICADO

Com base no levantamento *in loco*

Junho de 2020

Legenda:

- Comércio
- Comércio e Serviços
- Equipamentos
- Equipamentos e Comércio
- Habitação
- Habitação e Comércio
- Habitação e Serviços
- Serviços
- Sem Descrição
- Devolutos

Escala Gráfica



detetamos 765 edifícios (46%) em bom estado, 607 (37%) em estado razoável, 210 (13%) em mau estado, 27 (2%) em ruína e 41 (2%) com obras a decorrer. Dos 765 edifícios em bom estado, 112 foram reabilitados recentemente²⁹. Como podemos verificar na planta do estado de conservação o *centro histórico* está mais rejuvenescido, apesar de manter alguns edifícios em mau estado e em ruína, pudemos também apurar que há muitos edifícios em obras. Comparativamente com o ano de 2012, o edificado está em melhor estado de conservação, há menor percentagem de edifícios em mau estado e menos ruínas e há mais obras a decorrer.

Se compararmos a percentagem de edificado em bom estado de 2012 para 2020, há um aumento de 4% e tendo em conta o número de licenciamentos de 2012 até março de 2019 (114), podemos chegar à conclusão que este aumento de edificado em bom estado pode dever-se ao aumento do número de licenciamentos. No entanto, não nos podemos esquecer dos 112 imóveis reabilitados, número muito próximo ao dos licenciamentos.

No levantamento dos edifícios reabilitados recentemente é de salientar que estes se concentram na Alta e na Rua Ferreira Borges. Esta última assume um carácter turístico, notando-se uma grande concentração de lojas de *souvenirs*, nomeadamente, de artesanato. A rua tem tido muita afluência turística pelo percurso desenvolvido a partir da Alta, atravessando o “Quebra-Costas” e finalmente em direção à Portagem.

O mapeamento dos alojamentos foi realizado a partir da compilação de várias fontes, como a informação prestada pela CMC e a informação retirada da *internet* de sites de reserva, tais como o Booking.com e o airbnb.pt. Nas visitas de campo procurámos verificar estes dados, contudo não foi possível confirmar na totalidade os alojamentos mapeados, uma vez que grande parte dos alojamentos locais não estão identificados. De qualquer forma, mapeámos *in loco* na zona do *Centro Histórico* 25 alojamentos locais, 12 Hosteis, 30 Hotéis, 13 residenciais, 21 edifícios de residências de estudantes e 5 edifícios que arrendam quartos a estudantes, que perfaz um total de

²⁹ Entenda-se que por edifícios reabilitados referimo-nos a edifícios que podem ter sido alvo de uma intervenção de reabilitação mais profunda ou apenas sujeitos a obras de conservação e manutenção como pintura de fachadas, pintura ou substituição de caixilharias e reparações ou substituições de telhados.



Figura 35 - Casa Medieval.

106³⁰. Numa pesquisa mais alargada, tal como mostra o mapa da página 114, verificou-se que a margem direita tem maior concentração de alojamentos, com 191. No entanto, na margem esquerda já começaram a aparecer alguns alojamentos, das quais se contabilizam 7 alojamentos.

Contudo, comparativamente com os dados de registos de abertura de estabelecimentos, fornecidos pela CMC e os números retirados no Turismo de Portugal, este levantamento fica bastante aquém. Podemos comprovar uma grande discrepância que pode ser justificada pela falta de sinalização de alojamentos locais, grande parte destes alojamentos não estão sinalizados, a não ser que seja um imóvel dedicado na sua totalidade a este setor.

4. As Impressões: entrevistas e testemunhos locais

Numa segunda fase após o mapeamento foram elaboradas entrevistas a 12 trabalhadores, sendo que um é proprietário de um alojamento local e outro é gerente de um alojamento local e a 2 estudantes. Escolheu-se este grupo uma vez que são os utilizadores do *Centro Histórico* (CH). Relativamente aos trabalhadores procurou-se ter a maior diversidade de áreas de trabalho, tais como, trabalhadores de comércio, de serviços e de alojamentos locais. As entrevistas foram feitas durante o processo de levantamento e foram feitas a pessoas que se encontravam nas lojas a trabalhar. As entrevistas pretendiam recolher a opinião destas pessoas em relação ao turismo e às vivências no CH. Numa análise geral, verificou-se que a grande maioria dos entrevistados critica a falta de estratégias de manutenção e revitalização dos espaços públicos e do CH por parte da CMC.

Todos os entrevistados reconhecem que o turismo foi um impulsionador para esta zona, reconhecem os benefícios que trouxe para a economia e que proporcionou mais movimento. Contudo, grande parte acha que a movimentação criada está mais

³⁰ Estes dados são baseados no levantamento *in loco* e complementados com dados da Câmara Municipal de Coimbra.



Figura 36 - Alta, edificio devoluto.

direcionada para o turista, nomeadamente pela criação de lojas de *souvenirs*. Cerca de 90%³¹ dos inquiridos referem como problema a redução de residentes no CH e apontam algumas causas para isso: a falta de condições nos edifícios e naqueles que têm boas condições, têm rendas incomportáveis, apontam ainda as dificuldades de acessibilidade e a falta de estacionamento. Um dos entrevistados, antigo residente na Alta, acrescentou a falta de limpeza e manutenção das ruas e a falta de qualidade do espaço público. Os comerciantes reconhecem que há mais edifícios reabilitados, mas ainda há muitos devolutos que necessitavam de ser intervencionados. Acrescentam ainda a menor oferta comercial, ou seja, admitem haver mais atividade comercial, no entanto, não é diversificada.

Durante as conversas com os trabalhadores apercebemo-nos que estes criticavam grandemente a entidade administrativa, afirmando que esta apenas se estava a focar no setor turístico, apontando a falta de medidas para controlar a ocupação abusiva por parte do setor turístico. Cátia, a gerente de um alojamento local na Alta há já quatro anos, dá o exemplo das intervenções na Rua Inácio Duarte, no Largo Marquês de Pombal e na Rua dos Estudos, onde retiraram todos lugares de estacionamento para poderem circular os autocarros turísticos e ainda criaram lugares de estacionamento para os mesmos. A gerente também aponta como grande problema o modo como a promoção da cidade enquanto destino turístico está a ser feita, uma vez que a divulgação é na sua maioria direcionada para a Universidade e para a Biblioteca Joanina.

Os estudantes entrevistados consideram que o turismo não é positivo, pois sentem que lhes ocupou o território. Adicionalmente, expõem alguns problemas, uns associados ao turismo e outros que sempre existiram na cidade de Coimbra. Em relação ao primeiro, os estudantes criticam a transformação de alojamentos estudantis para alojamentos locais, principalmente na Alta. Criticam ainda o aumento do valor do aluguer e a escassez de oferta, criticam ainda a mudança nos estabelecimentos de restauração e bebidas que eram maioritariamente direcionados para os estudantes e agora destinam-se mais ao turista. Relativamente ao segundo problema detetado,

³¹ Estes mesmos 90% correspondem a trabalhadores no Centro Histórico, que não habitam no mesmo, dando as mesmas razões, apresentadas a seguir.



Figura 37 - Centro de Coimbra.

refere-se à falta de condições nos quartos e no aluguer ilegal por parte dos proprietários. Na grande maioria destaca “o ambiente de Coimbra” como uma mais-valia e como o que mais valorizam na cidade.

Para contrariar alguns destes problemas, apontam algumas prioridades a serem tratadas, tais como, a requalificação do espaço público, melhor iluminação, limpeza das ruas; melhor oferta de alojamento; acessibilidade a transportes públicos variados; mais entretenimento noturno e finalmente, mais incentivos para viver no CH.

Entrevistámos também o arquiteto Eduardo Mota, arquiteto a trabalhar no Gabinete para o Centro Histórico e coproprietário de um alojamento local e de uma loja de produtos locais, que falou das suas experiências, tanto no lidar com o turista, como no movimento que ele observa na Alta, uma vez que o seu local de trabalho, situado junto ao Arco da Almedina, uma zona bastante movimentada e frequentada por turistas. O seu alojamento local encontra-se na Alta e resultou da reabilitação de um edifício devoluto, onde se procurou manter as características identitárias do imóvel. O arquiteto referiu que o turista que procura o seu alojamento local, por norma, é o turista que viaja sozinho, ou então, uma família que decide fazer as férias do ano em Portugal, e descobrir o país por autorrecreação é o tipo de turista que quer experienciar a tradição, os costumes, conhecer novas culturas, por isso procura o que é identitário de Coimbra. Segundo o arquiteto, em Coimbra devia-se apostar mais neste tipo de turista que tem tempo e interesse em ficar nas cidades e conhecer as culturas e tradições.

Apesar do aumento do fluxo turístico ter aumentado consideravelmente, a cidade já apresentava problemas e as entrevistas realizadas permitiram comprovar esta situação. Não podemos culpabilizar o turista por todos os problemas que existem, no entanto, o aumento de visitantes incrementou o descontentamento e demonstrara uma falta de medidas e estratégias, agravado pelo facto de as poucas medidas realizadas recentemente, beneficiarem principalmente o turista e não o residente ou mesmo o comerciante tradicional. Esta situação é ainda agravada pelo facto de o turista se concentrar em certos pontos da cidade e do *centro histórico* (CH) o que tem impulsionado a transformação dessas áreas.

O turismo é visto como uma grande oportunidade de trazer mais movimento para esta zona da cidade que se encontrava desprezada. No entanto, este fluxo traz



Figura 38 - Ruas de Coimbra.

consigo a agravante de um comércio direcionado apenas para o turista e para a posse económica do mesmo.

5. Síntese da Análise e Reflexão para o Futuro

Recolhidos os dados quantitativos e qualitativos da transformação em curso no *centro histórico* de Coimbra e tendo também em consideração as características e os atributos da cidade, tornou-se possível fazer um diagnóstico da situação atual. Assim concluímos que o Centro Histórico (CH) uma zona outrora cheia de vida, o “coração da cidade” e o centro comercial da mesma, hoje é uma zona frágil e debilitada, marcada pela turistificação. Perante a análise efetuada, certamente, podemos afirmar que existe o momento pré-inscrição e o pós-inscrição. É inegável que a inscrição veio trazer mais movimento, e este, conseqüentemente, veio criar dinâmicas na vivência da cidade.





O momento designado por pré-classificação é caracterizado pelo abandono da Alta e da Baixa, pelos seus residentes, um *centro histórico* debilitado e enfraquecido, podemos mesmo dizer que este momento teve um conjunto de fatores que o fomentou, tais como, a criação dos polos I e II, a expansão da cidade e os centros comerciais. No entanto, a Alta sempre esteve associada aos estudantes, como uma extensão do Polo Universitário, quase como se fosse um campus universitário. Atualmente, a Alta já não está tão degradada, tem um novo propósito, servir o turista. No entanto, a Baixa ainda não beneficia desta atenção por parte dos empreendedores privados e dos organismos públicos e isto verifica-se também na falta de reabilitação do edificado.

No entanto, como pudemos verificar, o edificado encontra-se na sua maioria em bom estado, a percentagem de edifícios em mau estado é reduzida e as ruínas representam apenas 1% de todo o edificado analisado. Se por um lado esta informação é uma boa notícia, por outro lado, a razão pela qual estes números têm vindo a aumentar não deixa de estar interligado com o aumento de alojamentos locais, da restauração e do comércio vocacionado para o turista. Devido a esta afluência o ambiente do CH modificou, os edifícios estão reabilitados, as fachadas de diversas cores, há mais movimento, principalmente, nas ruas do Quebra Costas, Visconde da Luz e a Ferreira Borges. No

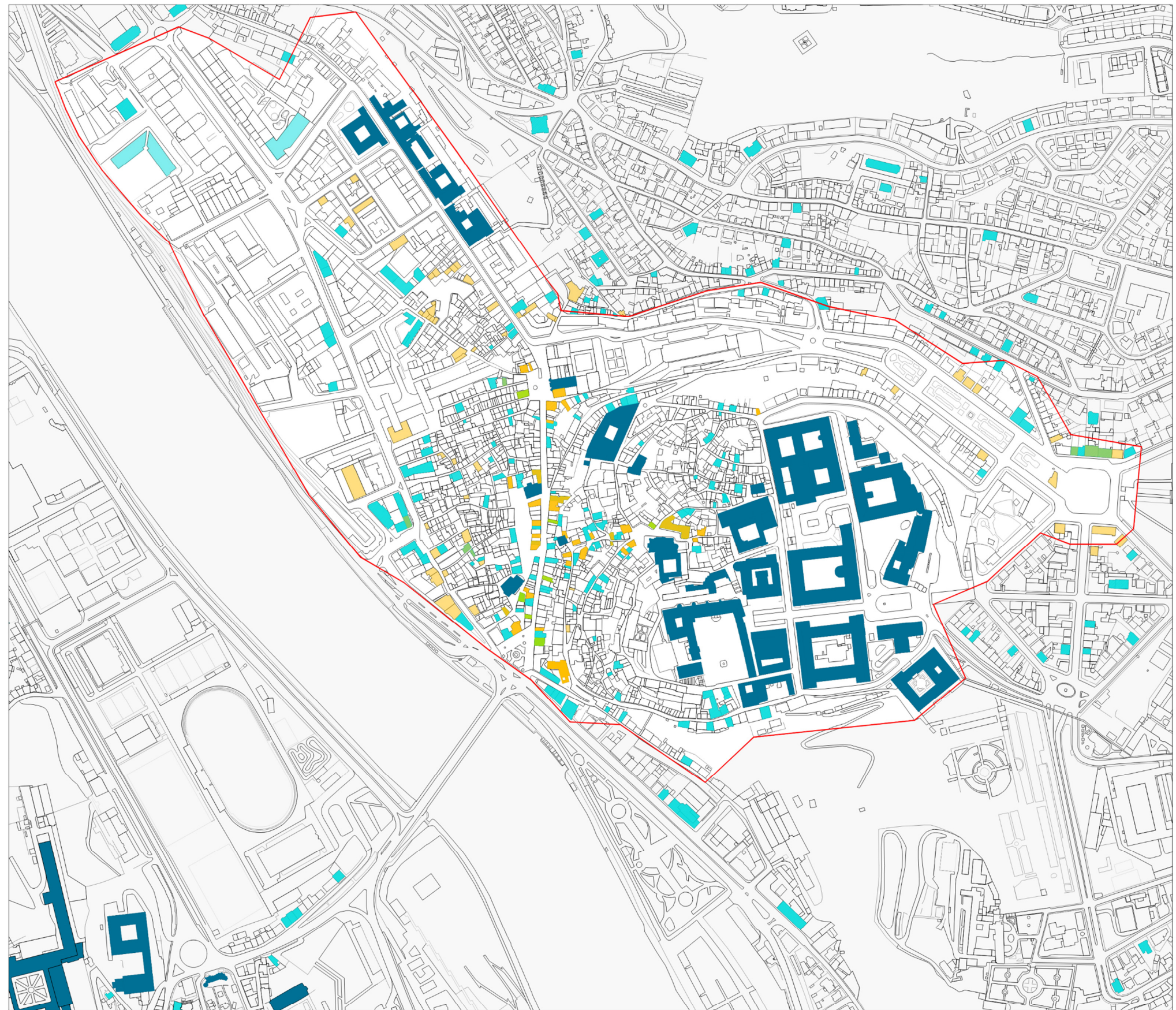
PLANTA SÍNTESE DA ANÁLISE

Fevereiro de 2021

Legenda:

-  Alojamentos
-  Atrações Turísticas
-  Lojas de *souvenirs*
-  Estabelecimentos de Restauração

Escala Gráfica



entanto, o mesmo não acontece na Rua da Sofia, que ainda não foi incluída nos percursos turísticos. Isto leva a que haja uma certa negligência para com este eixo, deixando-o a precisar de intervenção urgente.

Desta forma resta-nos perguntar se a Inscrição na Lista de Património Mundial da UNESCO foi uma oportunidade. Com base na presente investigação podemos dizer que foi e ainda pode vir a ser, ou seja, a classificação foi uma oportunidade no sentido em que permitiu destacar estas zonas que estavam subvalorizadas e demonstrou a potencialidade que este lugar tem, para ser vivido. Noutro sentido, consideramos que a cidade ainda não tirou o devido partido desta classificação, devendo continuar com a reabilitação urbana, todavia inserida num planeamento rigoroso, para que haja uma igual distribuição dos benefícios.

Relativamente ao planeamento e gestão da área podemos dizer que houve um esforço por parte do Gabinete para o Centro Histórico para reabilitar e atrair novos residentes, no entanto, em termos de reabilitação só houve um aumento exponencial após a inscrição na Lista de Património Mundial. No entanto, a Câmara Municipal de Coimbra, implementou várias medidas para contrariar o abandono, tentando resolver e amenizar os problemas, alguns já referidos. Ao nível da acessibilidade, introduziram transportes públicos, o “Pantufinhas” e a Linha do Botânico e requalificaram escadas e os percursos mais íngremes. Ainda criaram apoios à reabilitação. Contudo, estas medidas mostraram-se insuficientes, quer pelos testemunhos dos entrevistados, quer pelos dados obtidos na análise.

Pelo trabalho de campo conseguimos perceber que há uma maior preocupação em tornar esta zona mais atrativa para os visitantes, do que para os seus residentes, como pudemos perceber pelo exemplo dado, das obras na Rua Inácio Duarte, no Largo Marquês de Pombal e na Rua dos Estudos, onde retiraram todo o estacionamento para poderem circular e estacionar os autocarros turísticos. Nas entrevistas realizadas pudemos constatar que o estudante e o trabalhador acabam por partilhar desta visão, o *centro histórico* (CH) está-se a tornar quase exclusivo para o turista, provocando a exclusão do residente e estudante. Esta opinião deriva das opções tomadas e até mesmo pela falta de uma posição, por parte da entidade municipal. Cada vez mais assistem à abertura de novos alojamentos locais, novas lojas de *souvenirs*, novos

estabelecimentos de restauração com uma decoração apelativa ao turista e preços equiparados ao poder económico do mesmo.

O núcleo antigo da cidade de Coimbra tem capacidade para albergar diferentes atividades e moradores. Sem podermos esquecer que o Metro pode potencializar a requalificação desta zona toda, reduzir o trânsito automóvel, dar uma nova utilização para esta zona. Contudo, também não pode faltar a requalificação dos espaços exteriores, a colocação de mais e melhor iluminação, pequenas mudanças que podem tornar esta zona mais calma, atrativa e segura. No entanto, apercebemo-nos de que o *Centro Histórico* (CH) não surge como atrativo para viver e consideramos que isso se deve em grande medida aos problemas apontados, mas também ao distanciamento provocado por anos de abandono. É necessário tornar o CH atrativo de novo para o residente e isso exige medidas da CMC.

Sintetizamos esse diagnóstico do CH numa análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats*) que analisa os pontos fortes, os pontos fracos, as oportunidades e as ameaças da cidade.

Como pontos fortes apontam-se: a história da cidade e com capacidade para atrair população; a concentração de equipamentos culturais e entidades com atividade cultural; a inscrição da Universidade – Alta e Sofia na Lista de Património Mundial da UNESCO; posição geográfica privilegiada, próximo das principais áreas da cidade, do rio, do Parque Verde; da Universidade de Coimbra, da Câmara Municipal de Coimbra, do Teatro Gil Vicente; a existência de comércio e restauração variados; a existência de tradições e costumes; o sentido de comunidade, vizinhança e a presença de diversidade cultural, devido aos residentes, trabalhadores, estudantes e turistas.

Como pontos fracos: a acessibilidade, o declínio e envelhecimento da população residente no CH; a perda de vitalidade do comércio tradicional; a falta de comunicação entre a entidade municipal e a população; a dependência de empregabilidade pelos serviços públicos e sociais; o preço dos edifícios e as rendas; a falta de estacionamento na Alta; a falta de estacionamento gratuito no CH e os horários do comércio tradicional.

Como oportunidades apontam-se: o aumento do fluxo de turismo que permitiu um maior investimento na cidade; o recomeço das obras relativas ao transporte ligeiro

de superfície; valorização da frente rio e do parque verde.

As ameaças são: tendência de despovoamento e envelhecimento demográfico no *Centro Histórico* (CH); tendência de deslocalização de equipamentos e serviços no CH; dependência da Universidade enquanto fator de desenvolvimento da cidade; dependência do turismo como promotor de reabilitação do CH; o incremento do preço imobiliário e do arrendamento.

5.1. Algumas Recomendações

Em jeito de conclusão defendemos que é necessário repensar a estratégia de planeamento e de gestão da área do CH de modo a aproveitar as potencialidades do turismo. Esta estratégia deve procurar uma visão holista da cidade que contrarie a política em curso ao longo das últimas décadas e considere o CH de modo integrado e como parte integrante da cidade. Uma visão desta natureza acabará por disseminar os contributos do turismo a outras partes da cidade e reduzir a pressão desse turismo no *centro histórico* (CH). Por outro lado, é fundamental conseguir manter os residentes, atrair novos residentes e estudantes que mantenham a natureza identitária desta área da cidade. Para isso e como base para esta estratégia apresentamos um conjunto de recomendações que no nosso entendimento deveriam ser consideradas. Estas recomendações têm por base a análise feita e os problemas diagnosticados

Assim, para atrair novos residentes considera-se importante a implementação de algumas ações como:

- A articulação com os restantes centros da cidade, nomeadamente através da melhoria nos transportes públicos, estes podem promover um estilo de vida que hoje é muito desejado pela população mais jovem, uma vida sem recurso a um carro;
- O controlo mais rígido do plano já implementado para o estacionamento, nomeadamente, o controlo de estacionamento ilegal, no predestinado ao residente;

- A diminuição do preço do “cartão de residente”, que permite estacionar no *Centro Histórico* e a possibilidade de articulação com o transporte público;
- A fiscalização das condições de habitabilidade dos imóveis e da legalidade dos contratos de arrendamento
- A atribuição de mais incentivos fiscais, ou outros apoios por parte da Câmara Municipal de Coimbra (CMC), a jovens casais e a jovens que queiram habitar e trabalhar no *centro histórico*;
- Medidas de incentivo à fixação de jovens trabalhadores criando, por exemplo, a criação de espaços de *co-work* com condições convidativas;
- De incentivo à residência de jovens com apoios ao arrendamento, benefícios fiscais ou outros incentivos, por exemplo, acesso a serviços municipais como transportes públicos, espaços desportivos e espaços culturais;
- A criação de uma rede de transportes combinados e com bilhetes também combinados, articulando o elevador do mercado e o “Pantufinhas” e mais tarde, o metro ligeiro articulado com os Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra (SMTUC);
- A criação do “Passe Residente”, que fornece aos residentes na cidade, acesso às instituições culturais e aos eventos, o objetivo é envolver os residentes da cidade, trazer de volta ao centro antigo os residentes da cidade, tornar o *centro histórico* (CH) atrativo para quem habita a cidade e as áreas periféricas e em, por fim, atrair novos residentes;
- Disseminar os eventos por vários locais do *Centro Histórico*, como por exemplo, a Praça do Comércio, o Terreiro da Erva, o Largo da Sé Velha, etc.

Relativamente aos estudantes é de salientar a necessidade de fiscalização dos espaços arrendados para garantir que estes tenham o mínimo de condições de habitabilidade e um controlo do valor do arrendamento. Considera-se que para ultrapassar algumas fragilidades detetadas deveriam ser implementadas algumas mediadas/ações como:

- A criação de uma nova plataforma digital que registasse e disponibilizasse informação relativa a todos os alojamentos disponíveis, diferente da já existente.

Esta plataforma poderia ser uma parceria entre a Associação de Estudantes e a CMC, e para além de divulgar os alojamentos existentes iria facilitar o controlo das suas condições de habitabilidade e facilitar a gestão urbana;

- A criação do “Passe Estudante do Centro Histórico”, que possibilitava ao estudante que tivesse carro, deixá-lo nos parques da ECOVIA, e ter acesso aos transportes públicos, nomeadamente, ao “Pantufinhas”.

Em relação ao turista, a questão passa por saber como podemos atrair o turista de forma equilibrada e distribuí-lo pela cidade? Segundo a OECD (2009, p.12) um destino de sucesso é aquele que reconhece as implicações da relação entre a cultura e o turismo. Para tal, os governos e as administrações do destino têm de implementar políticas que admitem a articulação entre os dois setores e ao mesmo tempo tirem partido destas, para atraírem residentes e futuros investidores. No fundo, a estratégia tem de demonstrar que é um bom destino para viver, trabalhar e investir. Para tal, e no caso em estudo, consideramos que o município de Coimbra deve desenvolver um conjunto de políticas:

- De controlo e fiscalização de alojamentos locais e a criação de uma plataforma digital para facilitar e promover estes locais;
- Maior controlo das funções que se inserem nesta área, para além de controlar a abertura de alojamentos locais, é necessário controlar o tipo de comércio e de restauração de modo a que sirvam residentes e turistas, à semelhança do que foi feito no plano de Barcelona;
- A contínua requalificação do espaço público, melhoria da iluminação e da limpeza de algumas áreas da Baixa, nomeadamente a Baixinha e a avenida Fernão de Magalhães local onde se situam um grande número de hotéis

No âmbito do comércio tradicional consideramos que para fazer face ao abandono e reverter a escassez de compradores, seria oportuno desenvolver algumas medidas de incentivo fiscal e apoio à reabilitação das lojas. Por outro lado, para a Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra recomenda-se algumas medidas de incentivo no consumo tradicional como:

- Incentivos para quem faça as suas compras nestas zonas, por exemplo, eventos proporcionais e de descontos;
- A oferta de estacionamento gratuito para os consumidores do comércio tradicional;
- Bolsa de espaços livres e mapeamento de disponibilidades

Por fim considera-se fundamental implementar medidas de envolvimento, consulta e participação da população na discussão dos melhoramentos necessários para esta zona. A população vive o seu quotidiano nestas zonas e melhor que ninguém consegue assinalar os problemas sentidos no dia a dia, até mesmo pode apontar algumas soluções para contrariar ou até mesmo corrigir esses mesmos problemas.

De um modo geral, esta zona tem potencial para ser o coração de uma cidade agitada como Coimbra, no entanto, necessita de uma nova e mais eficaz estratégia por parte das entidades municipais e um melhor diálogo entre todos os agentes que atuam, vivem e trabalham nesta área.

Considerações Finais

Esta dissertação teve como objetivo responder à pergunta: como é que o turismo está a influenciar a reabilitação urbana do *Centro Histórico* de Coimbra? Neste momento podemos concluir que o turismo, pela dinâmica que introduz tem produzido a transformação e a mudança, que as políticas municipais anteriores não tinham conseguido produzir. Mas, no fundo o que o turismo trouxe consigo foi mais atenção para esta zona.

Como constatámos, o *centro histórico* (CH) já estava em esquecimento, apesar de alguns incentivos da Câmara Municipal de Coimbra (CMC) este centro não tem conseguido atrair novos residentes e a população residente tem vindo a decrescer, e o comércio tradicional tem fechado as portas. Por isso, no entender da população, o turismo permitiu que esta zona voltasse a ter o movimento que outrora tinha.

Existem sempre dois polos, o positivo e o negativo, e esta atração trazida pelo turista não é a exceção. A reabilitação dos edifícios, o dinamismo e a abertura de novos negócios, é algo de grande importância para uma zona que estava a ficar abandonada. No entanto, a reabilitação, o dinamismo e os novos negócios estão demasiado direcionados para o turista, e é aqui, neste ponto, que a CMC pode e deve desenvolver uma estratégia que faça a gestão destas transformações de modo a que possam ser aproveitadas pelos turistas, mas também por todos os conimbricenses. As qualidades do CH, o seu património e os seus valores devem ser dados a conhecer também aos conimbricenses, para isso é preciso uma estratégia que ajude a fixar serviços e infraestruturas que sirvam não o turista, mas o residente, desenvolver eventos e promover a atratividade da área, com foco não apenas em quem nos visita, mas quem cá vive e estuda.

Para fazer a análise da transformação em curso foi importante começar por analisar a evolução do CH e perceber o seu processo de abandono, mas também o processo de valorização, nomeadamente pela inscrição na Lista de Património Mundial.

Para isso foi importante analisar as políticas urbanas implementadas pela CMC, desde a criação do GCH, aos apoios à reabilitação, à delimitação das ARU e a estratégia elaborada para incentivar a reabilitação, de onde concluímos que apesar da importância de algumas destas iniciativas, no geral não sortiram o efeito desejado e revelaram-se insuficientes.

Depois foi necessário verificar a dinâmica em curso e verificar o que estava a mudar, as dinâmicas introduzidas pelo turismo e da sua expressão no tecido urbano da cidade. Inicialmente, a metodologia para esta investigação centrava-se na inquirição aos vários grupos sociais que frequentam a Alta e a Baixa, tais como, estudantes, residentes, trabalhadores e turistas. Contudo, perante a situação pandémica do país, que limitou e depois dificultou a comunicação/interação, não nos foi possível manter estas tarefas, então decidiu-se proceder a entrevistas mais longas e de resposta livre a trabalhadores e estudantes que não tivessem receio de conversar connosco.

Para além da necessidade de entrevistar pessoas para compreender as suas necessidades e os seus anseios, o trabalho em campo também seria uma tarefa imprescindível para verificar as transformações em curso e para fazer o levantamento do estado de conservação. O trabalho *in loco* permitiu-me conhecer uma Coimbra que não conhecia, ter mais contacto com os locais, permitiu-me colocar em prática conhecimentos apreendidos em diversas disciplinas, nomeadamente de Antropologia. Fundamentalmente o trabalho em campo permitiu-me entender as dinâmicas do lugar, o ambiente, o movimento e no fundo, compreender o que resultava num espaço, o que não resultava e o que estava em falta.

O primeiro passo nesta investigação foi o contacto com a Câmara Municipal de Coimbra (CMC), que permitiu ficar a conhecer o trabalho desenvolvido pela CMC, mas também permitiu o contacto com o Arquiteto Eduardo Mota, arquiteto no Gabinete para o Centro Histórico (GCH) e coproprietário de um alojamento local e de uma loja de produtos portugueses, assim, foi uma das primeiras pessoas que entrevistamos. Apesar de um primeiro contacto muito produtivo com o GCH, com o Engenheiro Sidónio, que nos deu a conhecer as iniciativas do município desde os anos 1990 muito provavelmente, devido à situação pandémica do país, não conseguimos manter o

contacto e por isso algumas das nossas questões relativas à política atual ficaram sem resposta, o que limitou a investigação à informação contida no site do município e à observação da cidade.

Também o contacto com o Museu Machado de Castro, para percebermos alguns dados relativos aos turistas, não obteve resposta. Tal como não obtivemos da parte das Igrejas de Santa Cruz, Sé Velha e Sé Nova.

Perante estas dificuldades, optamos por outras metodologias. Procuramos os números de que precisávamos nos CENSOS, nos mapas interativos disponíveis na plataforma do Turismo de Portugal, noutros trabalhos realizados não só sobre Coimbra, mas também sobre os impactos do turismo nas cidades, nos dados facultados pela União de Freguesias da Sé Nova, São Bartolomeu e Almedina, nos volumes do PERU realizados pela Parque Expo (PE), nos volumes da Candidatura à inscrição na Lista de Património Mundial da UNESCO, também nas publicações disponíveis na plataforma *online* da Câmara Municipal de Coimbra (CMC) e na plataforma SIG (Sistema de Informações Geográficas). Para além do recurso essencial aos levantamentos feitos no local, que para além de nos fornecerem dados acerca do edificado, também permitiram uma leitura a nível social da área de estudo e possibilitaram o contacto com os locais, principalmente, com os trabalhadores e estudantes, resultando nas entrevistas.

Depois desta recolha dos dados, elaboramos tabelas, gráficos e mapas para cruzar as informações e analisar os resultados para uma melhor compreensão da dinâmica da zona de estudo. Compreendemos então o aumento do comércio, dos alojamentos, da quantidade de pessoas na rua, isto, inteiramente ligado ao aumento do turismo, contudo, estas dinâmicas que estão a surgir são muito frágeis, dependentes de um só motor económico. Os resultados também nos permitiram observar o contínuo decrescer dos habitantes, apesar das tentativas da CMC, para os manter e para os atrair. Compreendemos ainda, que embora faltem medidas eficazes, existe um programa estratégico e alguns planos, contudo, como percebemos pelo contato com os residentes, que é necessário que estes planos sejam desenvolvidos em diálogo com os residentes, para realmente responderem às suas necessidades. Depois é necessário avaliar, monitorizar a sua exceção e continuar a comunicar com quem vive e habita para perceber em continuo as dinâmicas em transformação e as necessidades da zona e

assim garantir que a zona se mantém atrativa para quem vive, trabalha e visita.

Colocámos então a questão: Quais os perigos de voltar/preparar um *centro histórico* apenas para o turista? Para além do esvaziamento do que é a essência de uma cidade, a sua comunidade, verificámos no último ano e perante a situação pandémica como o turismo pode ser um sector frágil, depende de fatores externos. Por outro lado, o contexto atual revelou a importância da diversidade de funções e da dispersão dessas funções, desde os serviços, ao comércio de vários tipos à própria produção.

Por último, resta-me fazer uma reflexão daquilo que esta dissertação traduziu no meu percurso académico. Esta investigação permitiu-me aprofundar os meus conhecimentos acerca dos instrumentos de Ordenamento do Território, das instituições administrativas municipais e dos conceitos abordados nesta dissertação. Esta possibilitou-me trabalhar na cidade que sempre me fascinou. No entanto, foi também com este trabalho que me apercebi das minhas limitações enquanto estudante, e acima de tudo, enquanto futura arquiteta. Para uma reflexão mais profunda sobre este problema senti como seria importante colher contributos de outras áreas fundamentais para o entendimento de uma realidade tão complexa quanto a cidade, tais como economia, direito, geografia, história, entre outras. Posto isto, espero que esta dissertação possa ajudar um (a) futuro (a) investigador (a) a aprofundar mais este tema e num ponto mais ambicioso, principalmente, o levantamento dos problemas e a exposição de soluções possam abrir uma discussão na Câmara Municipal de Coimbra (CMC) e no Gabinete para o Centro Histórico (GCH) sobre o futuro que queremos para Coimbra. Para que este futuro seja melhor para todos os conimbricenses e visitantes espero que a CMC tire partido da exposição turística, para valorizar esta zona e atrair residentes e investidores.

Bibliografia

- ALMEIDA GARCÍA, F., BALBUENA VÁZQUEZ, A., & CORTÉS MACÍAS, R. (2015). Resident's attitudes towards the impacts of tourism. In *Tourism Management Perspectives* 13(0), pp. 33–40.
- ANTUNES, C. (2020). Alojamento Local: Agente Transformador de Coimbra Pós-Classificação UNESCO. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Coimbra.
- ASSOCIAÇÃO RUAS. (2013). Relatório 2Trimestral de Acompanhamento do Plano de Gestão e Monitorização do Bem – 1.º Trimestre 2013. Coimbra.
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. (2017). Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.
- AZEVEDO, F. (2010). O Papel do Sector do Turismo na Reabilitação Urbana na Baixa do Porto. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade do Porto.
- BALIBREA, M. (2003) Memória e Espaço Público na Barcelona Pós-industrial. In *Revista Crítica de Ciências Sociais*, n.º 67, pp. 31-54.
- BALIBREA, M. (2003) Memória e Espaço Público na Barcelona Pós-industrial - *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 67, 31-54
- BARATA SALGUEIRO, T. (1992). *A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*. Edições Afrontamento. Porto.
- BARRETO, M. (2000). Património: definição e problemática”. In *Turismo e Legado cultural*. Campinas: Ed. Papirus.
- BASSO, L. J. (2008). Airport deregulation: Effects on pricing and capacity, *International Journal of Industrial Organization*, n.º 26, pp. 1015-1031.
- BEERLI, A., & MARTÍN, J. D. (2004). Tourists' characteristics and the perceived image of tourist destinations: a quantitative analysis — a case study of Lanzarote, Spain. In *Tourism Management*, 25(5), pp. 623-636.
- BOAS, R. (2010). *A Rua Larga de Coimbra – Das Origens à Actualidade*. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Coimbra.

- BOTINAS, L. (2019). Impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana e Arrendamento. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Coimbra.
- BUHALIS, D. (2000). Marketing the competitive destination of the future. In *Tourism Management*, 21(1), pp. 97-116.
- BYRNE, G., BANDEIRINHA, J. A., GRANDE, N., LOBO, R. & RABAÇA, A. (2003). Metro ligeiro de superfície na Baixa de Coimbra in *Inserções – Seminário Internacional de Desenho Urbano*.
- CALMEIRO, M. & GONÇALVES, A. (2019). Whose Heritage? Challenges coming from turning cities as tourists places. In *AESOP 2019 Conference - Book of Papers* (pp. 3698-3705) Veneza: AESOP. Disponível em https://www.aesop2019.eu/wp-content/uploads/2019/12/AESOP-Book-of-Papers_compressed.pdf
- CALVO, D. (2015). A génese traumática do património em Lisboa: símbolos e representações urbanas nos bairros típicos depois do terramoto de 1755. In *Construction politique et sociale des Territoires, cahier n.º 4*, pp. 13- 29. Disponível em: <http://citeres.univ-tours.fr>
- CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA. (2019). *Grandes Opções do Plano 2020/2023 da cidade de Lisboa*.
- CAMPOS, J. (2018). *Candidatura a Património Mundial como Operador de Desenvolvimento Urbano – O caso da Universidade de Coimbra – Alta e Sofia*. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade de Coimbra.
- CHANEY, E. (1998). *The evolution of the Grand Tour. Anglo-Italian Cultural Relations since the Renaissance*. London and New York: Routledge.
- CHOAY, F. (2000). "A alegoria do Património". trad. Teresa Castro, Lisboa. Correia, L., Lisboa.
- CORREIA, L. (2018). *A Universidade e o processo de candidatura a Património Mundial*. In *UNIVERSIDADE COMO PATRIMÓNIO: O caso de Coimbra*. 5º Colóquio Ibero-Americano Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto. Belo Horizonte, Brasil.
- CRESPI VALBONA, M., & PLANELLS COSTA, M. (2003). *Património Cultural*. Bilbao: Editorial Síntesis.
- DA SILVA, A. (2019). *A Influência do Turismo na Reabilitação do Património Edificado em Tomar*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto Politécnico de Tomar.

- DE CARVALHO, M. (2011). O Centro Histórico na Dinamização das Cidades – O Centro Histórico do Porto. Dissertação de Mestrado apresentado à Universidade do Porto.
- DINNIE, K. (2011). *City Branding - Theory and Cases*. Hampshire: Palgrave Macmillan.
- DIREÇÃO-GERAL DA EMPRESA UNIDADE TURISMO. (2000). Para um turismo urbano de qualidade – Gestão integrada da qualidade (GIQ) dos destinos turísticos urbanos. Bélgica.
- DORATLI, N., HOSKARA, S. O., & FASLI, M. (2004). An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the Walled City of Nicosia, North Cyprus. In *Cities*, 21(4), pp. 329–348.
- DOS SANTOS, T. (2014). Os princípios reitores da reabilitação urbana, em especial o princípio da protecção do existente. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Coimbra.
- FARIA, J. (2006). A Rua da Sofia e os estudos urbanísticos para a Baixa de Coimbra. In *Monumentos* n.º 25, pp. 130-137.
- FEREIRA, A. (2016). Cidade e Turismo: Contributo para uma Avaliação Crítica – O caso de estudo da Mouraria. Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto Politécnico de Lisboa.
- FIGUEIRA, J. (2006). No lugar da “Avenida Central”. In *Monumentos* n.º 25, pp. 138-145
- FLOREK, M. (2011). Online City Branding. In K. Dinnie, *City Branding - Theory and Cases* (pp. 82-90). Palgrave Macmillan: Hampshire.
- FORTUNA, C., ABREU, P. & PEIXOTO, P. (2012). A cidade e o turismo: dinâmicas do turismo urbano em Coimbra. Edições Almedina, S. A.
- GALÍ, N., DONAIRE, J.A., MARTÍNEZ-GARCIA, E., MUNDET, L. (2015). Turistas entre monumentos: el comportamiento de los visitantes en el centro histórico de Girona (2003 y 2013). In *Revista Iberoamericana de Turismo*, n.º 5, pp. 70-84.
- GIOVANNONI, G. (1913). *Il ‘Diradamento’ Edilizio dei Vecchi Centri. Il Quartiere della Rinascenza in Roma*. In Gustavo Giovannoni. *Textos Escolhidos*. (2013). Traduzido por Kühl, B. M. Núcleo de Apoio à Pesquisa São Paulo, cidade, espaço, memória.
- GOMES, T. (2017). O perfil e as motivações turísticas: os turistas do concelho de Baião. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade do Porto.

- GONÇALVES, A. (2018) Património urban(ístic)o e desenvolvimento – Uma década de estudos sobre a dimensão urbana do património. Imprensa da Universidade de Coimbra. Coimbra, Portugal.
- GONÇALVES, G. (2010). Coimbra por entre linhas. O transporte coletivo sobre carris e a evolução do espaço urbano. Dissertação apresentada à Universidade de Coimbra.
- GONÇALVES, J. (2006). Reabilitação Urbana: Oportunidades Económicas, Emprego e Competências. Espaço e Desenvolvimento, Lisboa.
- GYR, U. (2010). The History of Tourism: Structures on the Path to Modernity. European History Online (EGO). Institute of European History (IEG). Mainz, Germany.
- HUDMAN, L. & JACKSON, R. (2003). Geography of Travel and Tourism. 4ª Edição. London. Thomson Learning Ed.
- ICOMOS. (2013). Coimbra University (Portugal) No 1387. In ICOMOS Report for UNESCO, pp. 198-206
- INSCH, A. (2011). Branding the City as an Attractive Place to Live. In K. Dinnie, City Branding - Theory and Cases. Hampshire: Palgrave Macmillan, pp. 8-14.
- JUDD, D. R. (2003). El turismo urbano y la geografía de la ciudad. In Revista EURE. Vol. XXIX. (87), 51–62. Santiago do Chile.
- KOLB, B. M. (2007). Tourism marketing for cities and towns: using branding and events to attract tourists. New Delhi: Butterworth - Heinemann, Elsevier.
- KRIPPENDORF, J. (2003) Sociologia do Turismo – para uma nova compreensão do lazer e das viagens. São Paulo: Aleph
- LAGO, E. (2014). Património, Turismo e Desenvolvimento. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade da Beira Interior.
- ŁAPKO, A. (2014). Urban Tourism in Szczecin and its Impact on the Functioning of the Urban Transport System. Procedia - Social and Behavioral Sciences. Green Cities - Green Logistics for Greener Cities, Szczecin, 19-21 May 2014, 151(0), pp.207–214.
- LOBO, M. (2011). Planeamento Urbanístico em Portugal. In On the w@terfront, 2011, (18), pp.5-15, <https://www.raco.cat/index.php/Waterfront/article/view/248255>
- LOBO, R. (1999) Os colégios de Jesus, das Artes e de S. Jerónimo – Evolução e transformação no espaço urbano. Coimbra: Edições EDARQ.

- LOBO, R. (2006). Santa Cruz e a Rua da Sofia, arquitectura e urbanismo no século XVI. Coimbra: Edições EDARQ.
- LOPES, N. (2005). Onde pára a Sabedoria? Propostas estratégicas para a candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial. In Monumentos n.º 25, p. 10-15.
- LÓPEZ TRIGAL, L (2010) Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano, Editorial Biblioteca Nueva, S.L, Madrid.
- MACCANNEL, DEAN (1976). The tourist: A new theory of the leisure class. Los Angeles: University of California Press.
- MARQUES, V. (2011). Turismo cultural em Guimarães – O perfil e as motivações do visitante. Dissertação de Mestrado apresentado à Universidade do Minho.
- MARTINS, J. (2013). E depois do Carimbo? Análise da Classificação da “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia” como Património Mundial da Humanidade. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Coimbra.
- MATOS, M. (2015). A Atratividade Turística da Cidade de Lisboa no Contexto das Políticas Europeias de Turismo Urbano. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Lisboa.
- MILL, R. & MORRISON, A. (1992). The Tourism System: Na Introductory Text. Prentice-Hall International, Inc.
- OECD. (2009). The Impact of Culture in Tourism. Organisation For Economic Cooperation Development.
- ORGANISTA, A. C. (2016). O Património Cultural e arquitetónico como motor impulsionador do Centro Histórico do Porto. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade do Porto.
- PARQUE EXPO (2012a). Estudos de Caracterização – Coimbra Alta, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume B, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012b). Estudos de Caracterização – Coimbra Baixa, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume B, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.

- PARQUE EXPO (2012c). Estudos de Caracterização – Coimbra Rio, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume B, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012d). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume A.1, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012e). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Coimbra Alta, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume A.2, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012f). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Coimbra Baixa, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume A.1, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012g). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Coimbra Baixa, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume A.2, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012h). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Coimbra Rio, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume A.1, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PARQUE EXPO (2012i). Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Coimbra Rio, Área de Reabilitação Urbana. PERU – Volume A.2, Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Coimbra.
- PAULO, S. (2013). Branding de Destinos Turísticos de Cidade: A Imagem como Determinante para Consolidar o Posicionamento de Lisboa. Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto Politécnico de Leiria.
- PEREIRO PÉREZ, X. (2009). Turismo Cultural. Uma visão antropológica.
- PIRES, E. (2004). “As Inter-relações Turismo, Meio Ambiente e Cultura”. Instituto Politécnico de Bragança. Série Estudos.
- RAMOS LIZANA, M. (2007). El Turismo Cultural, los Museos y su planificación. Gijón: Trea.

- REID, L. (2012) A History of Tourism in Barcelona: Creation and Self-Representation in Scripps Senior Theses. Paper 45. Disponível em https://scholarship.claremont.edu/scripps_theses/45/
- RIBEIRO, M. (2017). O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Nova de Lisboa.
- RIBEIRO, O. (1984). Cidade in Joel Serrão (org.), Dicionário de História de Portugal, vol. II, Porto, Liv. Figueirinhas, pp. 574-580.
- ROSMANINHO, N. (1998). A Cidade Universitária de Coimbra no Estado Novo. O espaço disponível. In Monumentos n.º 8 - Dossier Universidade de Coimbra, (8), pp. 72–77.
- ROSSA, W. (2001) A Urbe e o Traço. Uma década de estudos sobre urbanismo português. Coimbra : Livraria Almedina
- ROSSA, W. & CALMEIRO, M. (2017) Du commencement de son urbanisation jusqu'à la période contemporaine. In R. Skhiri (dir.), #1 Coimbra. Automne 2015 & Printemps 2016 (pp. 52-68). Paris: Ecole Spéciale d'Architecture.
- ROSSA, W. (2006). A Sofia – Primeiro episódio da reinstalação moderna da Universidade portuguesa in Monumentos n.º 25, pp. 16-23
- ROSSA, W. (2015). Fomos condenados à cidade – Uma década de estudos sobre Património urbanístico. Imprensa da Universidade de Coimbra. Coimbra, Portugal.
- SANTOS, L. (1983). Planos de Urbanização para a Cidade de Coimbra. Coimbra.
- SANTOS, N. (2013). Coimbra: a organização da cidade e o centro histórico urbano. In A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras.
- TAVARES, A. G.; DANTAS, J. P. & NÓBREGA, W. R. M. (2014). Património cultural e turismo: a cachaça como instrumento de valorização e desenvolvimento. In XI Seminário da Associação Nacional Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo.
- TAVARES, D. (1998). Concurso para a requalificação dos espaços urbanos e dos edifícios: Plano Gonçalo Byrne. In Monumentos n.º 8 - Dossier Universidade de Coimbra, (8), pp. 88–93.
- TÁVORA, F. (1992). Frente do Mondego e área central: estudo urbanístico. In Gonçalves, G. (2010). Coimbra por entre linhas. O transporte coletivo sobre carris e a evolução do espaço urbano. Dissertação apresentada à Universidade de Coimbra.

- TIAGO, D. (2010). Requalificação Urbana da Baixa de Coimbra. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012a). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Candidatura a Património Mundial (Vol. Livro 1). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012b). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Plano de Gestão (Vol. Livro 2). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012c). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Textos Gerais (Vol. Livro 3). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012d). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Influências (Vol. Livro 4). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012e). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Planos Diretores (Vol. Livro 5). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012f). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Execução (Vol. Livro 6). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNIVERSIDADE DE COIMBRA – GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO (2012g). Universidade de Coimbra – Alta e Sofia. Zona de Proteção (Vol. Livro 7). (N. R. Lopes, Ed.) Coimbra.
- UNWTO (2010). International Recommendations for Tourism Statistics 2008. New York.
- UNWTO (2018). Tourism and Culture Synergies. Madrid.

Publicações em Diário da República

Decreto-Lei n.º 426/89 de 6 de dezembro. Diário da República n.º 280, I Série (1989).

Ministérios da Administração Interna e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações. Acedido em 10 de dezembro de 2020 em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/550577/details/maximized>

Decreto-Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro. Diário da República n.º 209, I-A Série (2001).

Assembleia da República. Acedido em 23 de novembro de 2020 em <https://data.dre.pt/eli/lei/107/2001/09/08/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de maio. Diário da República n.º 107, I-A Série (2004).

Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação. Acedido em 10 de dezembro de 2020 em <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/104/2004/05/07/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 58/2007 de 4 de setembro. Diário da República n.º 170, I Série (2007).

Assembleia da República. Acedido em 23 de novembro de 2020 em <https://data.dre.pt/eli/lei/58/2007/09/04/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 399/2008 de 29 de julho. Diário da República n.º 145, II Série (2008).

Ministério da Economia e da Inovação – Direção regional da Economia do Algarve – Direção de Serviços de Energia. Acedido em 10 de dezembro de 2020 em <https://dre.pt/home/-/dre/1737762/details/maximized>

Decreto-Lei n.º 228/2009 de 14 de setembro. Diário da República n.º 178, I Série (2009).

Ministério da Economia e da Inovação. Acedido em 23 de novembro de 2020 em <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/228/2009/09/14/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro. Diário da República n.º 206, I Série (2009).

Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. Acedido em 23 de novembro de 2020 em <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/307/2009/10/23/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril. Diário da República n.º 69, I Série (2014).

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. Acedido em 10 de dezembro de 2020 em <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/53/2014/04/08/p/dre/pt/html>

Fonte das imagens

Figura 1 - Manchete do NiT. Obtido a 6 de outubro de 2020 em <https://www.nit.pt/fora-de-casa/viagens/barcelona-farta-turistas>.

Figura 2 - Manchete do Público. Obtido a 6 de outubro de 2020 em <https://www.publico.pt/2019/04/24/fugas/noticia/mercados-iconicos-barcelona-travam-turistas-1870370>.

Figura 3 - Divisão do Plan Especial Urbanístico de Alojamentos Turísticos (PEUAT). (Ayuntamiento de Barcelona, 2016). Obtido a 26 de outubro de 2020 em <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>.

Figura 4 - Imagens ilustrativas da massificação turística sentida em Barcelona. Obtidas a 11 de novembro de 2020, imagem superior esquerda retirada de <https://oddiviser.com/spain/barcelona/rambla-visit>; imagem superior direita retirada de <https://www.iberinbound.com/cultural-tourism-barcelona/>; imagem inferior esquerda retirada de <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-08-16/barcelona-tourists-hit-by-eggs-as-protests-mount-over-crowds> e imagem inferior direita retirada de <https://www.france24.com/en/20170807-spain-barcelona-tourism-airbnb-protests-demonstrations-italy-venice>.

Figura 5 - Manchete do Público. (Garrido, N., 2018). Obtido a 6 de outubro de 2020 em <https://www.publico.pt/2018/04/04/sociedade/noticia/lisboa-e-porto-tem-mais-turistas-por-residente-que-londres-e-barcelona-1809036>.

Figura 6 - Gráficos que representam o impacto do turismo no custo do imobiliário. O primeiro demonstra a subida abrupta do preço das propriedades em Lisboa de 2012 a 2018. O segundo demonstra a relação entre o preço de renda em Lisboa e o salário português. Obtidos em 19 de janeiro de 2021 em <https://www.ft.com/content/2fe06a7c-cb2a-11e9-af46-b09e8bfe60c0>.

Figura 7 - Imagens ilustrativas do fluxo turístico em Lisboa. Obtidas a 19 de janeiro de 2021, imagem superior esquerda retirada de <https://www.portugalresident.com/2019-sees-portuguese-tourism-rake-in-over-e18-billion/>; imagem superior direita retirada de <https://www.sabado.pt/dinheiro/detalhe/lisboa-pode-ser-vitima-do-seu-proprio-sucesso-com-os-turistas>; imagem inferior esquerda retirada de <https://www.seattletimes.com/life/travel/remember-we-live-here-say-irate-lisbon-locals-amid-tourist-crush/> e imagem inferior direita retirada de <https://www.ft.com/content/2fe06a7c-cb2a-11e9-af46-b09e8bfe60c0>.

Figura 8 - Gráfico exemplificativo da quantidade de registo do alugar de quarto e aluguer de apartamento na cidade de Atenas (Grécia), Florença (Itália), Lisboa (Portugal) e Barcelona (Espanha). Obtido a 19 de janeiro de 2021 em <https://www.ft.com/content/2fe06a7c-cb2a-11e9-af46-b09e8bfe60c0>.

Figura 9 - Posicionamento aproximado de Lisboa e Barcelona no ciclo do produto turístico. (Ferreira, A., 2016, p.60).

Figura 10 - Imagem atual do Paço das Escolas da Universidade de Coimbra. Obtida a 03 de fevereiro de 2021 em <http://visituc.uc.pt/sobre/>.

Figura 11 – Coimbra-Baixa – imagem da Área de Reabilitação Urbana. (Expo, P., 2012f, p.7)

Planta 1 - Planta de Usos do Edificado. Desenho da autora, tendo como base o levantamento elaborado pela Parque Expo, aquando a realização do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). (Expo, P., 2012)

Figura 12 - Alta, rua reabilitada. (EXPO, P. 2012a, p. 92).

Planta 2 - Planta do Estado de Conservação do Edificado. Desenho da autora, tendo como base o levantamento elaborado pela Parque Expo, aquando a realização do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). (Expo, P., 2012)

Figura 13 - Delimitação da área de intervenção do Gabinete para o Centro Histórico. Obtida a 28 de julho de 2020 em <https://www.cm-coimbra.pt/>.

Figura 14 - Delimitação das zonas inseridas no Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD). Obtida a 28 de julho de 2020 em <https://www.cm->

coimbra.pt/?s=PRAUD&post_type%5B%5D=areas&post_type%5B%5D=comunica dos&orderby=relevance&submit=Pesquisar.

Figura 15 - Autocarros - Linha Azul do Centro Histórico (Pantufinhas). (EXPO, P., 2012b, p. 9)

Figura 16 - Esquemas das zonas abrangidas pela Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU). Obtidos a 05 de janeiro de 2021 em <https://www.coimbraviva.pt/pt/sobre-nos/>.

Figura 17 - Estudo elaborado por Fernando Távora. Obtida a 10 de dezembro de 2020 em <http://caldeiradapenicheira.blogspot.com/2013/07/a-avenida-central-em-coimbra.html>.

Figura 18 - Sistematização dos Troços relativos à Mobilidade Urbana. Obtida a 10 de dezembro de 2020 em <https://www.metromondego.pt/Projecto/Conceito/tabid/72/Default.aspx>.

Figura 19 - Análise SWOT. (EXPO, P., 2012d, p. 7)

Figura 20 - Modelo territorial para o Centro Histórico de Coimbra - Estrutura Funcional. (EXPO, P., 2012d, p. 50)

Figura 21 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Universidade - Sereia. Obtida a 28 de julho de 2020 em <https://www.cm-coimbra.pt/>.

Figura 22 - Proposta de delimitação para a nova Área de Reabilitação (ARU) Santa-Clara. Obtida a 28 de julho de 2020 em <https://www.cm-coimbra.pt/>.

Figura 23 - Os sete volumes correspondentes à Candidatura a Património da UNESCO. (UNIVERSIDADE DE COIMBRA - GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO, 2012)

Figura 24 - Primeira página referente aos Planos de Ação, inseridos no Plano de Gestão da Candidatura. (UNIVERSIDADE DE COIMBRA - GABINETE DE CANDIDATURA À UNESCO, 2012b, p. 145)

Figura 25 - Identificação do edificado classificado como Património da UNESCO. Obtida a 28 de julho de 2020 em <https://www.uc.pt/ruas/inventory>.

Planta 3 - Rota do Percurso dos excursionistas e Levantamento das lojas de *souvenirs* e de estabelecimentos de restauração. Desenho da autora, tendo como base o levantamento *in loco*.

Figura 26 - Mapa simplificado expondo as oito rotas turísticas. Obtido a 03 de dezembro de 2020 em <https://www.coimbraexplore.com/news/2020/5/25/coimbra-8-roteiros-temticos-para-explorar-a-cidade-e-muito-mais?rq=roteiros>.

Figura 27 - Marco vertical que assinala os locais consoante a rota. Fotografia da autora, a 22 de julho de 2020.

Figura 28 - Mapa da Rota Viver o Património em Coimbra. Obtido a 03 de dezembro de 2020 em <https://www.coimbraexplore.com/news/2020/5/25/coimbra-8-roteiros-temticos-para-explorar-a-cidade-e-muito-mais?rq=roteiros>.

Figura 29 - Tabela do total de visitantes na Universidade de Coimbra. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pelo Posto de Turismo da Universidade de Coimbra, a abril de 2020.

Figura 30 - Tabela da caracterização do tipo de turista que visita a Universidade de Coimbra. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pelo Posto de Turismo da Universidade de Coimbra, a abril de 2020.

Figura 31 - Tabela do número de licenciamentos aprovados pela Câmara Municipal referentes à área de estudo. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Coimbra, a março de 2019.

Figura 32 - Gráfico do número de licenciamentos aprovados pela Câmara Municipal de Coimbra referentes à área de estudo. Gráfico elaborado pela autora com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Coimbra, a março de 2019.

Figura 33 - Tabela dos registos de Estabelecimento no ano de 1988 e de 2009 a abril de 2020. Tabela elaborada pela autora com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Coimbra, a abril de 2020.

Planta 4 - Planta de Levantamento de Alojamentos Locais. Desenho da autora, tendo como base os dados obtidos pela Câmara Municipal de Coimbra.

Planta 5 - Planta de Levantamento do Edificado Reabilitado. Desenho da autora, tendo como base o levantamento *in loco*.

Planta 6 - Planta do Estado de Conservação do Edificado. Desenho da autora, tendo como base o levantamento *in loco*.

Figura 34 - Foto de um alojamento local na Alta de Coimbra. Fotografia da autora, a 22 de julho de 2020.

Planta 7 - Planta de Usos do Edificado. Desenho da autora, tendo como base o levantamento *in loco*.

Figura 35 - Casa Medieval. Obtida a 15 de fevereiro de 2021 em <https://www.viajecomigo.com/2015/04/20/visitar-coimbra/>.

Figura 36 - Alta, edifício devoluto. (EXPO, P., 2012a, p. 109)

Figura 37 - Centro de Coimbra. Obtida a 15 de fevereiro de 2021 em <https://www.viajecomigo.com/2015/04/20/visitar-coimbra/>.

Figura 38 - Ruas de Coimbra. Obtida a 15 de fevereiro de 2021 em <https://www.viajecomigo.com/2015/04/20/visitar-coimbra/>.

Planta 8 - Planta Síntese da Análise. Desenho da autora, tendo como base o levantamento *in loco*.

Anexos

Anexo n.º 1

Entrevista **TRABALHADOR** nº _____

- Posso gravar a entrevista? ___ Sim ___ Não
- Identificação _____
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade _____
- Grau de escolaridade _____
- Ocupação _____
- Há quanto tempo trabalha na baixa? _____
- Vive na Alta ou na Baixa? ___ Sim ___ Não
 - Porquê? _____

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos.

- Acha que isto também se verifica no núcleo antigo de Coimbra? ___ Sim ___ Não
 - Se SIM, acha que o turismo veio mudar algumas coisas? Melhorar ou piorar?

 - Em que aspetos?
 - Comércio _____

 - Reabilitação dos edifícios _____

- Rendas dos imóveis _____

- Turismo _____

- Outros _____

- Existem locais que ache que mudaram nos últimos anos? ____ Sim ____ Não
 - Se Sim, quais? _____

- Há alguma coisa que falta ou que está mal nos espaços que usa? ____ Sim ____ Não
- Se Sim, o quê? (por exemplo, funções, acessibilidades, etc) _____

 _____ O que mais
 valoriza na Alta/Baixa? _____

- O que faz falta para atrair mais residentes/estudantes? _____

- Concorda que haja medidas restritivas para o turismo? ____ Sim ____ Não
 - Se SIM, quais? _____

 - Porquê? _____

- Se trabalha no **comércio**, quais os aspetos positivos e negativos, se houver?
 - Positivos _____

- _____
- _____
- Negativos _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - Se trabalha no **turismo**, qual foi o impacto do COVID? _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - Qual o tipo de turista que frequenta o estabelecimento? _____
 - _____
 - O turista já costuma chegar com ideias do que pretende visitar?
 - Se SIM, o que costuma visitar? _____
 - _____
 - _____
 - Se NÃO, costuma pedir conselhos? O que recomenda? _____
 - _____
 - _____
 - Que tipo de alojamento o estabelecimento oferece? _____
 - _____

Qual o tipo de alojamento o turista procura? _____

Anexo n.º 2

Entrevista **RESIDENTE** nº _____

- Posso gravar a entrevista? ___ Sim ___ Não
- Identificação _____
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino

- Nacionalidade _____
- Ocupação _____
- Grau de escolaridade? _____
- Há quanto tempo vive na Alta/Baixa? _____
- ____ Casa Própria ____ Casa Arrendada
- Gosta de viver na Alta/Baixa? ____ Sim ____ Não
- Porquê a Alta/Baixa? _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos.

- Acha que isto também se verifica no núcleo antigo de Coimbra? ____ Sim ____ Não
 - Se SIM, acha que o turismo veio mudar algumas coisas? Melhorar ou piorar?
 - _____
 - _____
 - Em que aspetos?
 - Comércio _____
 - _____
 - _____
 - Reabilitação dos edifícios _____
 - _____
 - _____
 - Rendas dos imóveis _____
 - _____
 - _____
 - Turismo _____
 - _____
 - _____

- Outros _____

- Qual a sua opinião em relação ao turista? _____

- Prefere o turista ou o estudante? _____
 - Porquê? _____

- Existem locais que ache que mudaram nos últimos anos? ____ Sim ____ Não
 - Se Sim, quais? _____

- Há alguma coisa que falta ou que está mal nos espaços que usam? ____ Sim ____ Não
 - Se Sim, o quê? (por exemplo, funções, acessibilidades, etc) _____

- O que acha de mais importante na Alta/Baixa? _____

Anexo n.º 3

Entrevista **ESTUDANTE** nº _____

- Posso gravar a entrevista? ____ Sim ____ Não
- Identificação _____
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade _____
- Local de residência _____

- Área de estudo _____
- Há quanto tempo está a viver em Coimbra? _____
- Porque escolheu Coimbra? _____

- Vive na Alta ou na Baixa? ___ Sim ___ Não
 - Se SIM, porquê? _____

 - Se NÃO, Porquê? _____

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos.

- Acha que isto também se verifica no núcleo antigo de Coimbra? ___ Sim ___ Não
 - Se SIM, acha que o turismo veio mudar algumas coisas? Melhorar ou piorar?

 - Em que aspetos?
 - Comércio _____

 - Reabilitação dos edifícios _____

 - Rendas dos imóveis _____

 - Turismo _____

- Outros _____

- Qual a sua opinião em relação ao turista? _____

- O que acha que falta na Alta/Baixa para ter mais residentes? _____

- E para ter mais estudantes? _____

- Já visitou alguns monumentos em Coimbra? ____ Sim ____ Não
 - Se SIM, quais? _____

 - Foi enquanto estudante em Coimbra ou antes? _____
- O que mais valoriza na cidade? _____

Anexo n.º 4

Entrevista **TURISTA** nº _____

- Posso gravar a entrevista? ____ Sim ____ Não
- Identificação _____
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade _____
- Ocupação _____

- Porque está a visitar Coimbra? _____

- É a primeira vez que visita a cidade Coimbra? ____ Sim ____ Não
 - Se NÃO, quando foi a primeira vez que visitou? _____
 - Porque regressou? _____

- Como chegou à cidade? _____
- Como se desloca dentro da cidade? _____
- Quanto tempo vai ficar na cidade? _____
- Qual o tipo de alojamento que procurou? _____

- Do que conheceu o que mais gostou? _____

- O que menos gostou? _____

- Já tinha ideias do que pretende visitar?
 - Se SIM, o que quer visitar? _____

 - Se NÃO, costuma pedir conselhos? _____

- Costuma seguir as rotas turísticas? _____
- Qual foi o impacto do COVID? _____

- Há alguma coisa que falta ou que está mal nos espaços que usam? ____ Sim ____ Não
 - Se Sim, o quê? (por exemplo, funções, acessibilidades, etc) _____

- Acha que faltam algum tipo de equipamento ou espaço público? Sim Não
 - Se Sim, qual? _____
 - _____
 - _____

Anexo n.º 5

Entrevista ESTUDANTE n.º 1

- Posso gravar a entrevista? Sim Não
- Identificação Bruno Santos
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade Portuguesa
- Local de residência Famalicão
- Área de estudo Mestrado Integrado em Arquitetura
- Há quanto tempo está a viver em Coimbra? 5 anos
- Porque escolheu Coimbra? Por causa da Universidade
- Vive na Alta ou na Baixa? Sim Não
- Se SIM, porquê? Eu vivi na Alta e na Baixa no segundo ano, o primeiro semestre na Alta e no segundo semestre na Baixa. No terceiro ano fui de Erasmus para Atenas, na Grécia. O motivo foi o preço, foi o quarto mais barato que encontrei. Era um quarto numa ruína, em que a renda era muita antiga, eram cerca de 125€. A casa era em frente ao Teatro Sousa Bastos, uma zona debilitada. Pagava relativamente pouco, encontrei na net. Devido a uns problemas os senhorios não gostavam muito de mim, a casa estava tão degradada que se ouvia tudo pela casa toda, se eu tivesse a trabalhar à noite a ouvir música com fones, eles ouviam. Eu não podia fazer barulho nenhum, a divisão entre o meu quarto e da rapariga que também vivia lá, era uma porta que estava fechada à chave; não podia ligar o aquecimento e para além disto tudo a senhoria vivia na casa e controlava tudo. Após os problemas todos decidi sair, comuniquéi em dezembro que iria sair em janeiro e ainda tinha direito a 15 dias. Depois das férias de Natal regresséi a Coimbra e eles já me tinham expulsado e nesse mesmo dia vi-me obrigado a encontrar casa, encontrei uma na ladeira do Seminário, aluguei o quarto, e lá vivia um rapaz e uma rapariga que se encontrava fora do país. O rapaz levava para casa cães e supostamente era só ele a alugar o quarto, no entanto eram uns seis ou sete, destruíram a casa, partiram móveis, roubavam comida, roubaram coisas à rapariga que não está cá. O senhorio chorou à minha frente, afirmava que nunca lhe tinha acontecido tal coisa e disse-nos que tinha de fechar a casa, nesse dia em que nos disse isso, tive de procurar casa e única que aparecia abaixo dos 150€ era uma casa na Baixa, na Praça do Comércio. A Baixa já foi um ambiente muito mais tranquilo, era um estúdio com dimensões confortáveis, mas só tinha uma janela pequenina. Era estúdio nas águas-furtadas, daí pedirem o preço tão baixo, tinha sido todo renovado. O meu

senhorio era o dono do edifício todo e estava a transformá-lo em vários estúdios para estudantes. É uma coisa que hoje se vê muito.

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos.

- Acha que isto também se verifica em Coimbra?
- Isso é um tema muito difícil, sabes? Porque acho que é o contrário, mas não num sentido positivo, ou seja, a Alta e a Baixa estão a trazer um investimento, mas apontado para os turistas, não para os conimbricenses ou para os portugueses. Logo, sim, acho que estão a renovar os núcleos antigos, mas para uma moda turística. Por exemplo, os estudantes tornaram o bar “Moelas” um ponto relevante para a história da cidade. Os donos do “Moelas” iam renovar o edifício para fazer Airbnb. E na sua maioria os bares da cidade estão a alterar o seu ambiente, em vez de ser apontado para os estudantes é apontado para os turistas, mudam os preços, a aparência. O “Moelas” é o bar mais antigo, então os estudantes impuseram-se e tornaram aquilo num marco histórico, ou seja, não podem mudar a sua aparência e a função.
- Em relação ao comércio? Onde fazias as tuas compras?
- Quando vivia na Baixa fazia as minhas compras no Pingo Doce no Arnado. Achas que o trajeto é facilmente feito? Sim, acho que o trajeto se faz muito bem e rápido. Discordas? Não, eu cronometrei o tempo que demorei do Pingo Doce à Praça 8 de Maio e demorei cinco minutos. E eu de onde estava a viver à Praça 8 de Maio, nem cinco minutos eram.
- Como é que eram as rendas dos imóveis?
- Relativamente às rendas, se for um imóvel com qualidade, estas são muito altas. E depois encontras rendas mais acessíveis em casas sem condições de habitabilidade.
- Qual a sua opinião em relação ao turista?
- Que opinião é que queres que eu te dê?
- Achas mau, achas bom?
- O turismo é uma coisa que me assusta, porque é uma economia não muito fiável, e eles vêm por à prova uma beleza, que por causa deles está a desaparecer. Os estudantes já não estão na Alta e os turistas quando vêm para a Alta querem ver estudantes. Eles vêm para a Universidade e esta agora é mais um museu que uma universidade, ou seja, devia de haver um maior controlo sobre o turismo.
- O que acha que falta na Alta/Baixa para ter mais residentes?
- Um controlo nas rendas e menos turismo. Uma pessoa não gosta de morar num sítio em que só tenha gente a passear e a tirar fotografias. O que é que sentias a falta na Alta? Algum equipamento? Não propriamente. A Alta já tem o seu próprio ambiente e tu queres viver lá por causa desse mesmo ambiente. Devia-se, no entanto, garantir as condições mínimas dos imóveis e rendas acessíveis.
- E para ter mais estudantes?
- Os bares! Trazer os bares académicos. E como par aos residentes, garantir as condições mínimas dos imóveis e rendas acessíveis. Não podendo esquecer, que em todas as casas em que estive, maior parte das rendas que eu paguei foi sem recibo, para que o senhorio não tenha de reportar ao Estado. Se tu pedires um recibo, eles dizem que passam, mas se pagar mais.

- No entanto estas medidas vão entrar em conflito, pois os residentes não querem bares abertos até tarde, nem estudantes a fazer barulho.
- Repara, os residentes seriam os estudantes.
- Ou seja, a Alta tornava-se exclusiva para estudantes?
- A Alta sempre teve estudantes e sempre se aceitou. Agora, a questão aqui é o capitalismo, o que é que tu preferias, ter uma casa a render-te 200€ por fim de semana, ou a render 200€ por mês, com um estudante lá, que tu vais saber que ele te vai destruir aquilo tudo. É uma questão um bocado complexa.
- Já visitou alguns monumentos em Coimbra? Sim Não
- Se SIM, quais? O Museu Machado de Castro, a Universidade, fui aos parques, o Jardim da Sereia, o Jardim Botânico, o Penedo da Saudade, a Alta.
- Foi enquanto estudante em Coimbra ou antes? Foi enquanto estudante em Coimbra.
- O que mais valoriza na cidade? O ambiente. O Ambiente académico e histórico.

Entrevista ESTUDANTE n.º 2

- Posso gravar a entrevista? Sim Não
- Identificação Ana Paz
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade Portuguesa
- Local de residência Pindelo
- Área de estudo Mestrado Integrado em Arquitetura
- Há quanto tempo está a viver em Coimbra? 6 anos
- Porque escolheu Coimbra? Por causa da Universidade e a cidade em si.
- Vive na Alta ou na Baixa? Sim Não
- Se NÃO, Porquê? Porque já tinha uma residência familiar na cidade.

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos.

- Acha que isto também se verifica em Coimbra? Sim Não
- Se SIM, acha que o turismo veio mudar algumas coisas? Melhorar ou piorar? Mudar, sim! Agora melhorar é que é questionável. Já agora qual tem sido as respostas em relação ao turismo?

Depende! Como em tudo tens os dois lados, tenho tido pessoas que adoram, que são da opinião que o turismo foi a melhor coisa que aconteceu à cidade e outras que afirmam que este só danificou o ambiente e quotidiano. Por exemplo, uma rapariga entrevistada afirmou que desistiu de viver na Alta porque já não aguentava os estudantes, então mudou-se para o Bairro Norton de Matos.

Sim, entendo, mas a coisa aqui em Coimbra nesse sentido ou pelo menos por aquilo que a minha avó conta, tu tinhas muitas pessoas normais, sem ser estudantes a viver na Alta, até ao ponto em que construiu a Universidade na dimensão que ela que se encontra hoje, portanto desde o tempo de Salazar. Tinhas lá muita gente a viver e essas pessoas viviam lá

porque era barato. A minha avó tinha colegas com quem ela trabalhava na escola e viviam lá porque era barato e porque era fácil chegar dali aos pontos onde elas trabalhavam, portanto à Solum, às escolas e os transportes estavam no centro. A minha avó quando foi morar para foi porque lá também era barato, no entanto, era longe da confusão toda, sendo que a minha avó estava a criar três filhos, e as casas têm outra dimensão. Depois colocaram lá os estudantes, e como meteste lá os estudantes e construíram a universidade, tiveram de construir o Norton, as pessoas foram viver para o Norton e este passou a ser a zona residencial por excelência, quem mora lá é porque trabalha, não é estudante, se bem que agora como Polo II já é um pouco diferente. Mas a Alta já deixou de ter residentes que não propriamente estudantes no momento em que construíram a cidade universitária do tempo de Salazar. E onde é que ias meter os estudantes a residir? Muitas das residências também estão na Alta, e também são as que estão em pior estado. Ou seja, acho que muita coisa ficou ao abandono porque as pessoas arranjam a desculpa do estudante, que é “para o estudante basta”. É certo que as repúblicas não demonstram uma boa imagem, mas também é verdade que são estas que oferecem rendas baixas, que as residências da universidade e muitas pessoas não têm outra opção a não ser candidatar-se. Escolhes as más condições da Alta, porque não tens condição monetária para algo melhor. Se bem que já não se encontram muitos alunos e ofertas de alojamento na Alta, porque as pessoas preferem investir mais um pouco e concentrar-se no turista. Ou seja, o turismo é bom, porque gera dinheiro, mas está a fazer com que coisas que podiam ser para o residente e estudante, por exemplo, tu podias reabilitar um edifício e alugar a estudantes, mas ninguém faz isso, o único propósito que alguém tem para reabilitar um edifício é “dá-lo” aos turistas, é tirar de um lado e dar para outro. Mas por exemplo, eu trabalhei na Guest House, na zona de Celas, e eles alugam os quartos a estudantes e tentaram no verão alugar a turistas, uma vez que não tinham estudantes, no entanto, desistiram e decidiram só alugar a estudantes, porquê? Porque eles não pedem rendas de cento e tal euros, eles pedem 200/300€, é rendimento certo e alugam a alunos de Erasmus principalmente, porque estes pagam esse preço, só havia uma aluna portuguesa, mas esta já estava a estagiar, já tinha o seu próprio rendimento. É certo que depende das zonas, eles tentaram o turismo e não lhes favoreceu, no entanto, não têm rendas acessíveis a toda a gente.

- Qual a sua opinião em relação ao turista? É uma coisa que deve ser bem pensada e não deve ser vista só como uma coisa boa, nem necessariamente como uma coisa má. Agora como tudo tem de haver um equilíbrio e para atingires esse equilíbrio precisas de controlo. Para além disso, Coimbra é uma cidade muito difícil de tu ofereceres completamente ao turista, porque não é disso que ela vive inicialmente, nem foi disso que ela viveu. Não estamos a falar de Lisboa, que é a Capital, não estamos a falar das capitais europeias. Portanto, se aquilo que sempre gerou aqui movimento e dinheiro, foram os hospitais e a universidade, o turismo é uma coisa que até é bem-vinda, traz um pouco de diversidade, ou seja, em vez Coimbra “morrer” nos meses de verão, continua a haver um certo movimento. Agora se tu fores virar isso completamente para esse lado, vais perder a identidade, vais perder aquilo que essencialmente Coimbra existe para.

Não é só, a pandemia apareceu numa altura importante para as pessoas se aperceberem de que não se sobrevive só de turismo.

Exatamente! Se tu virares as coisas só para isso, o que é que fica quando não tens? Se bem que até se verificam bastantes turistas para esta altura, tanto portugueses, com estrangeiros.

- O que acha que falta na Alta/Baixa para ter mais residentes? Rendas controladas e imóveis com qualidade mínima de habitualidade e em condições, ou seja, quando tu queres um quarto pintado, não tens de pagar por isso. Acho que as pessoas têm de fazer um pensamento, que é as casas têm de ter sempre um mínimo de condições, seja para estudante ou para residente, porque quanto mais estragada uma casa estiver, mais o estudante não vai querer saber, quer seja estudante, quer seja um potencial residente, como é que este vai estimar uma casa que não está estimada. Não digo ter as melhores condições, os melhores acabamentos, se calhar os mais resistentes, até era melhor. Mas ter o mínimo é importante, não só para continuares a ter a renda, mas também um bocado de dignidade. E para além disso, as pessoas têm de pensar um bocado na realidade em que vivem, eu tenho um bocado essa perspetiva porque quando fui para a Grécia, eles abusavam nos preços, porque pensavam que os de Erasmus tinham dinheiro, mas esqueciam-se que o próprio residente não tem. Ou seja, por muito que tenhas alunos de Erasmus em Coimbra, a grande massa vão ser os portugueses e o salário mínimo nacional são 680€, ou seja, se tu fores pedir a um estudante uma renda de 280€, sem contar despesas, mesmo que admitas que um estudante que vai para a universidade vem de uma família com algumas poses, só pode ter aquele filho. As coisas estão muito desajustadas, começando pelas condições dos edifícios até à realidade da economia portuguesa. Porque quem faz dinheiro com isto é o pessoal que arrenda, e eu sei que eles têm de ter lucro e que também têm despesas, mas muita gente tem estas rendas e despesas, mas não têm metade das despesas que eles pensam que têm, porque uma coisa estraga-se, eles obrigam-te a pagar, eles pedem caução e há maneiras de resguardar as pessoas que estão a arrendar. Agora a pessoa que arrenda, raramente tem direito a quer que seja, uma lâmpada estraga-se, não é o senhorio que vai lá trocar, és tu que pagas do teu bolso, se uma coisa explode porque as casas estão em más condições, és tu que vais ter de pagar, porque muitas vezes não está legalizado. Não esquecendo que estes ganham dinheiro por quarto, não pelo apartamento. Eu não vivo num quarto de estudantes, e tenho sorte por isso, mas é um assunto importante, uma vez que, via a dificuldade dos meus colegas.
- E para ter mais estudantes? Para os estudantes, condições dignas para a habitabilidade do estudante, passar recibos, proteção do comércio local, se todos os comércios e serviços se virarem para o turista, não há diversidade e o estudante tem de sair da Alta e da Baixa para obter o que precisa, por exemplo, a Casa das Canetas, já fechou na Alta. Todos os restaurantes que lá tens são caros, tudo é caro.
- Já visitou alguns monumentos em Coimbra? Sim Não
- Se SIM, quais? O Museu Machado de Castro, a Universidade, fui aos parques, o Jardim da Sereia, o Jardim Botânico, o Penedo da Saudade, a Alta.
- Foi enquanto estudante em Coimbra ou antes? Quando era pequena visitei a cidade, mas explorei mais enquanto estudante em Coimbra.
- O que mais valoriza na cidade? A escala, é confortável. Não é demasiada grande, mas também não é demasiada pequena. Não tem demasiadas pessoas.

Entrevista TRABALHADOR n.º 7

- Posso gravar a entrevista? Sim Não
- Identificação Cátia Costa
- 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade Portuguesa
- Grau de escolaridade Licenciada em História da Arte e Gestão Hoteleira
- Ocupação Gestora de um Alojamento Local
- Há quanto tempo trabalha na baixa? Neste grupo, trabalho há 4 anos

Tem sempre trabalhado na Alta e na Baixa?

Sim, nós somos um grupo e eu sou a gestora de todo o grupo. Também temos Hotéis no Porto. Mas sim, sempre nesta zona Alta.

- Vive na Alta ou na Baixa? Sim Não

Vivo na periferia.

- Porquê?

Porque a minha casa, já vem de família. Eu herdei e fiquei.

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos.

Acha que isto também se verifica em Coimbra?

Ora então, o que eu acho em Coimbra, falando do centro histórico, eu não noto que haja um grande abandono. Mas está a falar a nível de urbanização, de prédios? Ou a nível de estradas? Tudo em geral?

Tudo em geral, mas mais específico no edificado.

Então, eu acho que antes pelo contrário, eu acho que hoje em dia os proprietários que tem prédios antigos, para poderem rentabilizar, se poderem investir, investem e metem, como fizeram estes proprietários, investiram no ramo hoteleiro ou então vendem, para que isso possa ser feito também. Eu noto isso, neste centro histórico. Ao longo do tempo que aqui estou, dos quatro anos, que ainda é pouquinho, já vi crescerem pelo menos uns dois ou três alojamentos, além deste e também além daqueles que já existiam. Eu acho que está a haver um cuidado maior nessa parte de restauro.

Acha que o turismo veio mudar algumas coisas? Melhorar ou piorar?

Eu acho que o turismo veio obrigar a que isso seja feito. Se Coimbra quer viver de turismo, que neste momento vive, porque não tem indústria.

Existem locais que ache que mudaram nos últimos anos? Sim Não

Se Sim, quais?

Nos últimos anos o Largo da Sé Velha mudou, para melhor. Eu creio que toda esta zona da Alta e da Universidade, a nível estético, mudou para melhor, no entanto, a nível prático, para pior.

Em que sentido?

Porque estão a criar todas as infraestruturas bonitas, mas nada práticas, tiraram todo o estacionamento possíveis que podíamos ter, há ruas que já não podemos estacionar em

lado algum, porque querem que assim seja, a Câmara assim decidiu e eu acho que para o turismo, mesmo para as pessoas que trabalham e moram aqui, está muito complicado, porque têm de estacionar o carro fora da zona histórica para poderem vir. O que, eu trabalhando na zona histórica e sendo eu licenciada em História de Arte, eu creio que deveria ser condicionado algum trânsito aqui, mediante os autocarros, para mim não deveria, passar os autocarros aqui e é o que eles estão a fazer de errado, estão a proibir, a Câmara está a criar uma estrada e proibiu estacionamentos dos próprios residentes, para apoderem passar autocarros para a Universidade. Portanto, eu acho que isso para mim é ridículo, muito ridículo. Porque se querem um centro histórico, não tem que ter autocarros, assim como quando eu vou a Óbidos, o autocarro não entra dentro castelo, o autocarro fica fora, as pessoas se quiserem vão a pé. Era o que devia de existir aqui e não acontece. Então a Câmara, agora criou esta rua, a Padre Inácio, está fechada até, porquê? Neste momento, aquela rua vai servir só para passar os autocarros. Todo o estacionamento que estava à frente do Museu da Ciência, acabou. E vai ser só para autocarros. Só a partir da faculdade de Medicina é que começa a haver estacionamento. O Largo da Sé até agora ainda é possível estacionar. Até agora, mas também não sei o que vai acontecer, tudo bem em estarem a tirar os carros do centro histórico, é feio os carros estarem estacionados, eu compreendo, mas para isso então também não devia de haver autocarros, porque estão são um peso imenso nesta estrada de calçada, o desgaste que faz na pedra é muito maior e eles permitem, aliás eles estão a fazer para que isso aconteça.

Do pouco que me apercebi, o plano passa por incentivar os turistas a visitarem o Museu da Ciência e retirar trânsito da Rua Larga.

Aquilo que eu sei e do meu conhecimento de causa, a divulgação desta zona está muito mal feita. Eu quando estou a mostrar o mapa, que é fornecido pela Câmara para os nossos hóspedes, eu faço questão de mostrar tudo o que de facto existe nesta área. Nós temos sempre o cuidado de dizer ao hóspede que é para a Universidade, inclui o Museu da Ciência, que é um museu fantástico e didático. Estou sempre a tentar a divulgar, estou sempre a falar do Jardim Botânico, falo de todas as ruas, da Torre do Antão, o Museu da Misericórdia, nós apontamos todos os pontos que existem nesta parte, o café de Santa Cruz, onde tem um espetáculo de fado, porque para mim, é o único sítio que eu divulgo a nível de fado, porque é gratuito, as outras casas nós temos de pagar. Nós temos sempre esse cuidado, eu falo do Jardim da Sereia, um jardim esquecido. Muitas pessoas já vêm com a ideia da Biblioteca, Biblioteca, Biblioteca. Nós sugerimos viagens em Tuc-Tuc, conhecem a cidade de uma forma diferente, muito melhor, conseguem ir a todos os lados e facilita a mobilidade de pessoas com mobilidade reduzida, então, o Tuc-Tuc vem buscá-los à porta. Sugerimos tudo isso, para que o hóspede saia de uma estadia em Coimbra, a conhecer minimamente a cidade. Falo de Pedro e Inês, da Fonte dos Amores, mas isso já é do lado completamente oposto, então os hóspedes começam a torcer o nariz. E eu acho que a nossa Câmara promove muito mal, a nossa parte de cultura está muito mal explorada, porque eu creio que eles baseiam-se somente na Universidade, é Biblioteca, Biblioteca e Biblioteca, ocasionalmente o Paço da Inquisição, o Paço Real, mais nada! Não existe mais nada! O que é uma pena. E essa parte que me disse, que eles fizeram essas obras para obrigarem as pessoas a visitar o Museu da Ciência, eu acho que eles não querem que este centro se torne tão turístico ao ponto de, mas estão a fazê-lo.

Não é essa a intenção, mas é a consequência.

Eu acho que vai ser. Porque vai chegar a uma altura, agora não, porque não é permitido e as viagens estão escassas, mas quando for, vai ser uma enchente, os autocarros vão andar aqui e isto vai ser uma loucura, aquela parte de cima vai ser só para estacionar autocarros. Este centro histórico podia ser muito mais bem aproveitado. É a minha opinião!

Há alguma coisa que falta ou que está mal nos espaços que usa? Sim Não

Se Sim, o quê? (por exemplo, funções, acessibilidades, etc)

Esta estrada horrível, a dificuldade das acessibilidades.

O que mais valoriza na Alta/Baixa?

O que eu mais valorizo aqui é mesmo a riqueza cultural que nós temos, porque as pessoas não têm noção daquilo que nós fomos e do que somos neste momento. Muita gente não sabe que nós fomos a primeira capital de Portugal, era aqui que era a primeira casa do Rei, tudo isto tem uma história, a Torre do Anto, tem uma grande história, que agora está a tornar-se num museu do fado. Isso é outra coisa, porquê um museu do fado? Não percebi. Poderia ser algo aleatório aquilo que ela era, o ponto de vigia, ponto de entrada do castelo, poderiam criar uma coisa engraçada, mas também está um espaço agradável. Acho que essa riqueza cultural é mais importante, nesta zona Alta. Fica um bocadinho banalizada com a parte dos estudantes, de certa forma, estou a falar no sentido banal, não vandalizada. Porque as pessoas olham muito para esta parte, como a zona dos estudantes, é tudo Universidade e somente. São as residências de estudantes e olham para a Alta como parte da Universidade e não como é. Aqui era onde era o antigo castelo, as pessoas esquecem-se um bocadinho dessa parte.

Da zona Baixa, eu não sei explicar, eu acho que a zona Baixa ainda está mais pobre que a Alta. É a minha opinião pessoal. Está muito esquecida. Eu tenho muita pena de ir à Baixa e ver como é que esta área se encontra. A Baixa neste momento, o que é que existe? Rua Visconde da Luz e Rua da Sofia, não existe mais nada. As outras ruas não existem.

Mas nem a Rua da Sofia.

A Rua da Sofia também está parada?

Há poucos anos estava a fazer um trabalho sobre a Rua da Sofia e verificamos que os turistas não frequentam esta rua. E os próprios comerciantes queixam-se e revoltam-se. Também não sei se já reparou que há uma clara separação entre a Visconde da Luz e a Ferreira Borges. São o mesmo lugar, mas são completamente distintos.

É a mesma coisa como a Praça do Comércio, acho que é um espaço tão agradável e está completamente esquecido. O Terreiro da Erva, também por causa por albergar a instituição para pessoas com problemas. Por esse motivo acho que a Câmara podia perfeitamente arranjar um outro local e não tão central da cidade, e mudar essa instituição, com tudo aquilo que ela acarreta, porque ela tem coisas muito boas, tem uma lavanderia, que são eles que trabalham lá e tem tudo a haver com integração. Mas acho que poderiam pegar nessa instituição e levar para um sítio mais tranquilo. Porquê? Porque, por várias vezes já sugeri aos hóspedes para irem jantar aquele restaurante que é muito engraçado, tem uma olaria lá dentro, muito diferente. Eu já lá fui e adorei, o serviço é fantástico e os estrangeiros ficam maravilhados como é que pode ser possível estar dentro de um restaurante onde estão a fazer pratos de barro, adoram e depois queixam-se que de facto têm imenso medo

porque tem pessoas, não com tão bom aspeto e até uma vez eu perguntei se tinham tido algum problema e eles disseram que não, que ninguém dirigiu a eles, mas que não se sentiram seguros, porque estavam sempre a ser observados. Acho que podiam retirar a associação daquele lugar, é a minha opinião. E tentar criar uma Baixa mais saudável.

O que faz falta para atrair mais residentes/estudantes?

Acho que para atrair mais estudantes o que faz falta são os proprietários dos prédios das residências onde os estudantes ficam, oferecerem melhores condições, porque eu sei que há muitos quartos miseráveis, onde são explorados, têm rendas de 100/150€_sem recibo e são prédios velhíssimos sem condições. Eu acho que se houvesse uma norma qualquer que obrigasse os senhorios a fazer obras de cada vez que sai um estudante, para verem como é que os estudantes estão a viver, em que condições. Se houvesse uma melhoria nesse aspeto, eu acho que esta zona ficaria mais rica ainda a nível de estudantes, embora que há muita procura e pouca oferta. Eu vejo muitos estudantes desesperados à procura de quartos nesta zona e não oferta. Nesta rua, cinco prédios eram residências para estudantes. A Travessa da Matemática também é só residência de estudantes. A maior parte dos prédios da Rua Padre António Vieira são para arrendar a estudantes. Portanto ainda há ofertas, só que há tantos estudantes para a pouca oferta de quartos.

E também há muitas residências de estudantes que passaram a alojamento local.

Também é verdade, por exemplo, este (o edifício onde trabalha) sempre foi alojamento local, nunca foi para estudantes, mas eu sei que aqui nesta rua havia dois prédios que era para estudantes, que passaram a alojamento local. Mesmo ali no Quebra Costas também há um prédio que fez a mesma coisa. E porque é que aconteceu? Porque a nível de rentabilidade também é diferente. Vão buscar outro tipo de renda, embora com mais dores de cabeça, porque estar a alugar a um estudante e receber um salário mensal é uma coisa, alugar ao dia? Dá mais rentabilidade, mas depois também exige muito mais investimento, não é só fazer a cama. Mas eu acho que mesmo assim justifica, então as pessoas estão a optar por aí. Quem tem dinheiro para poder investir muito nessa vertente e está de certa forma a penalizar o arrendamento ao estudante, porque está a deixar de haver. Mas de outra forma está também a criar condições para que fique uma zona mais bonita, porque nós olhamos, aquela Rua da Saragoça está giríssima, um prédio rosa, um amarelo, está toda arranjada, o que aquilo era, e está muito bonita, porque lá está as pessoas estão a construir, estão a reabilitar edifícios velhos, mesmo com esse intuito e pronto não há nada a fazer, até acho que aí nem é para alojamentos locais, é também para estudantes.

Somos interrompidas por uma hóspede que pergunta pelas “escadarias famosas da Alta”, a Rua do Quebra Costas, Cátia explica à hóspede como pode lá chegar. Retomamos a conversa e começamos por abordar as circunstâncias que Cátia acha necessárias para chamar residentes.

Relativamente aos residentes, o fator do estacionamento é extremamente importante, que é o que não existe e cada vez está mais escasso. Eu não sou residente, mas eu pelos residentes falo, mesmo que se queira pagar aquela mensalidade na Câmara para poder estacionar.

Têm de pagar?

Sim, trinta e poucos euros por mês, eu vou falar como se fosse eu, e não temos garantias de encontrar estacionamento. Se falar com estes senhores velhinhos que moram por aqui,

então aí é que eles contam tudo, embora que quando instalaram o elevador, este é gratuito para os residentes.

Concorda que haja medidas restritivas para o turismo?

Eu contra nós falo, porque eu vivo do turismo, mas um velho ditado que diz “o que é demais, cheira mal” e às vezes é um bocadinho demais, eu sou sincera, posso dizer que ter turismo é bom, é muito bom, porque temos de viver e temos de ganhar dinheiro, mas há alturas que é em demasia. Nós, habitantes, queremos ir a algum e não podemos ir porque não nos podemos sentar, está tudo ocupado, não podemos ir a um restaurante porque está todo cheio, e é bom, atenção, ter muito turista, e Coimbra precisa do turismo para viver, mas em equilíbrio. Eu acho que Portugal, também funciona assim. É do oito ao oitenta, querem tudo e ao mesmo tempo e, normalmente, quem muito quer, muito perde. O problema é que as pessoas não estão preparadas para o muito e depois torna-se pior, do que não ter.

Qual foi o impacto sentido por causa do COVID?

Nós tivemos algum impacto aqui. O mês de abril tivemos sempre fechados, mês de maio começámos a trabalhar unicamente com hóspedes portugueses, mês de junho começámos a ter alguns estrangeiros, principalmente, de nacionalidade espanhola, a partir de julho foi sempre casa cheia, com todo o tipo de nacionalidades, à exceção de britânicos. Eu vou ter o primeiro britânico no dia doze de setembro, desde março.

Qual o tipo de turista que frequenta o estabelecimento?

Nós aqui temos muito casais, também pela tipologia em si.

O turista já costuma chegar com ideias do que pretende visitar?

O turista vem sempre com a ideia de visitar a Universidade e o Portugal dos Pequenitos (quando com filhos). Quando vêm casais, ou grupos de amigos, é a Biblioteca. No entanto, ultimamente, há coisa de há umas semanas para cá, temos tido muitas perguntas sobre as Aldeias de Xisto e Conímbriga. O que também é uma estupidez, porque não transporte direto para lá. É uma chatice, têm de ir de táxi, porque não há autocarros.

E as pessoas pagam o táxi?

Pagam! Pagam 18€ para lá, outros 18€ para voltar, ou seja 36€. Não há transporte direto, o autocarro fica muito distante das ruínas e as pessoas andam muito a pé. Que a nossa Câmara também podia providenciar transporte, uma vez que também faz parte do concelho.

Não sei se está a par das novas rotas, criadas este ano, são oito rotas definidas por vários temas.

Ah sim! Já recebi um email com essas informações. Mas acho que as que eu recebi são de uma agência de viagens, que está a fazer esse tipo de passeios. Hoje recebi um email há pouco da Câmara onde me está a divulgar vários eventos, para podermos divulgar aos nossos hóspedes, no entanto, são eventos para hoje. Eram 15h58min quando me mandaram este email, para divulgar eventos para hoje! É aqui que eu digo que a nossa Câmara falha! Mesmo a nível de mapas, tudo bem que eles nos fornecem e isso já é uma

mais valia, mas nós temos de fazer um requerimento, mandar email, esperar resposta de email, com autorização de levantamento de mapas, é muita burocracia! São mapas! Para quê complicar, o que não precisa de ser complicado? Coimbra está muito mal, não sei se é só a minha visão, mas há muito para melhorar. Eu gosto muito do turismo, mas tem de haver um equilíbrio. Porque quando é de menos, chateia porque é de menos, quando é demais, não se consegue dar resposta. E é por aí que nós pecamos. E não é só Coimbra, eu falo também a nível do Porto, nós temos hotel no Porto e lá ainda consegue ser pior. Eu posso afirmar por conhecimento de causa, que lá esta porta é alojamento, a do lado é o nosso alojamento, à nossa frente é alojamento, e estacionamento para residentes? E para os turistas? E quando falamos nisto, também falamos em questão de espaço, cafés, esplanadas, cada vez há mais, mas está sempre tudo cheio e nós não conseguimos dar resposta a tanta procura. Por exemplo, no Porto, estamos sempre cheios, mas é um cheio, que se eu agora tiver um cancelamento, daqui a um minuto já está reservado. E aqui aconteceu a mesma coisa, eu tive um cancelamento de manhã e os que reservaram à uma hora, já estão na receção para fazer check-in. Isto para nós termos ideia de como está o turismo.

Muito obrigada pela sua ajuda e por ter respondido às minhas questões.

De nada e boa sorte!

Entrevista RESIDENTE n.º

- Posso gravar a entrevista? Sim Não
- Identificação Pedro Brígida
- - 20 anos 20-30 anos 30-40 anos 40-50 anos + 50 anos
- Masculino Feminino
- Nacionalidade Portuguesa
- Ocupação Arquiteto e Professor Académico
- Grau de escolaridade? Licenciatura em Arquitetura
- Quanto tempo viveu na Alta? Se considerarmos viver no sentido de casa de habitação, entre 2001 e 2016, portanto 15 anos.
- Casa Própria Casa Arrendada
- Gostava de viver na Alta? Sim Não

A resposta tem haver com a resposta anterior, eu ainda vivo na Alta, apesar de não dormir na Alta, porque passo aqui maior parte do dia, porque trabalho aqui e a casa onde vivi, continua a ser minha. Um dia se me apetecer posso voltar para lá.

Porquê a Alta?

Antes de ser Alta, está um conceito de vida, que é viver em ambiente urbano, portanto os centros das cidades, os centros históricos, se assim quiseres chamar, acho que continua a ser o centro da cidade, esta zona da Alta e da Baixa. E a Alta, podia ser a Baixa, mas a Alta tem um tipo de ambiente, até porque em Coimbra, a Alta, ainda é mais centro, é na Alta que está a Universidade e havia aqui uma série de referências e vivências, e não ter vivido na Alta antes disso, eu vivia num sitio não tão urbano e há outros sítios urbanos em Coimbra, que não o centro histórico, mas interessava-me, sobretudo, viver num sitio urbano, o centro histórico foi uma dessas hipóteses e a Alta pareceu-me o sitio mais

interessante para viver. Atenção! Não só para residir, não só ter uma habitação, mas viver, no sentido de trabalhar, já nessa altura trabalhava na Alta e agora continuo a trabalhar, portanto interessava-me esta vivência entre a casa e o trabalho e as outras coisas que se fazem na vida. E aliás, atualmente eu não vivo exatamente na Alta, mas vivo muito próximo, portanto continua a haver esta relação com o trabalho, eu venho a pé para o trabalho.

Nos últimos anos muitas cidades têm assistido ao aumento do turismo e este facto tem revertido o abandono e a degradação a que se assistia em muitos núcleos antigos. Acha que isto também se verifica em Coimbra?

Em Coimbra ou na Alta?

No centro histórico de Coimbra.

No centro histórico e não só. E há grandes assimetrias no centro histórico, não só nas suas características. Se o turismo reverteu o abandono? Não! Não numa forma revolucionária, numa forma decisiva, não acho que esse abandono tenha sido revertido. Acho que nalguns pontos da Alta, o turismo teve um impacto, mas não eram os sítios que estavam exatamente ao abandono, ou seja, não houve grandes alterações. E existem sítios na Alta ao abandono, maltratados, mal ocupados e o turismo não veio resolver, nem agravar isso, acho eu, veio modificar algumas coisas, mas não considero que seja algo decisivo. Bem a pergunta não era esta, mas eu ia dizer que não sou da opinião de que o turismo seja mau, ou que haja turismo a mais, aliás não o turista, mas a habitação para o turista seja má ou que haja habitação para o turismo a mais ou que a habitação para o turismo limite as outras pessoas que queiram vir viver para a Alta. Esta não é a minha opinião, muito pelo contrário. Relativamente a Coimbra.

Qual a sua opinião em relação ao turista?

A minha opinião é boa. Ou seja, acho que podemos conviver com os turistas. Mas estás a falar dos turistas enquanto habitantes ou visitantes.

Enquanto habitantes, principalmente.

Pessoas que ficam, que são habitantes pontuais, que ficam 2/3 dias.

Sim

A minha opinião em relação ao turista enquanto habitante é de que faz parte do tecido e se fizer parte de um tecido equilibrado, do tecido habitacional equilibrado, que implica que haja uma componente forte de habitantes permanentes, de habitantes semipermanentes, que são os estudantes e refiro-me ao caso de Coimbra e de habitantes passageiros, que é o caso dos turistas, se houver um equilíbrio, acho que é melhor haver turistas, do que não haver turistas, estes dão uma certa variedade, uma certa cor ao tecido populacional. É evidente que se houver um desequilíbrio, como há em alguns sítios em Portugal, acho mau. Esse equilíbrio deve ser garantido de preferência naturalmente, mas se for preciso pode ser garantido se houver algum tipo de ajuda ou desajuda, que garantam que estas populações se fixem.

Eu quando me mudei para a Alta era mais novo, foi há 20 anos e uma das coisas que mais me interessava era participar nesta vida e ainda me interessa. Eu não tinha saído da escola assim há tanto tempo e ainda tinha amigos que estavam na Universidade, portanto era muito bom participar enquanto residente mais permanente daquilo que é a vida e refiro-me a Coimbra, e o caso da Alta em Coimbra é particular, em relação a qualquer cidade que eu conheça, os estudantes estão ali a ter aulas no lugar onde vivemos, muitos deles vivem

ali também. Portanto, no fundo estava a viver a transição entre a Alta enquanto estudante e a Alta enquanto residente, e querer a continuar que não fosse algo diferente. É evidente que a vivência dos estudantes em Coimbra, a maneira como eles vivem a cidade, a Alta tem partes boas e partes más, quer dizer não podemos só comparar as partes boas, temos de comparar tudo. Tem partes más, tem partes que podem desencorajar a fixação de potenciais residentes permanentes de viverem na Alta. Ao que é que eu me quero referir? É obvio que sair de manhã à rua e ver estudantes a ir para as aulas e alguns são nossos vizinhos, e até os começamos a conhecer e durante o dia e perceber a alegria deles, em determinadas alturas do ano particulares, também tem partes negativas, como nessas alturas particulares passa para outras horas da noite e passa para comportamentos menos civilizado e isto gere alguns problemas na Alta, mas acho que estes estão ligados. Estes são problemas mais profundos, tem haver com os comportamentos cívicos das pessoas e isso pode ser um entrave, junto a outros. Mas não é decisivo, não foi exatamente por isso que eu deixei de viver à noite, de dormir na Alta, mas se viveres numa casa que não tenha isolamento acústico muito bom, melhor que o normal, ou se quiseres de sair de tua casa à noite, podes ser confrontado com barulho, com comportamentos menos cívicos, isso pode ao longo da vida se tomem decisões como eu tomei. Com isto não estou a dizer que foi decisiva por causa disto, foi por outras razões, mas pode desmotivar pessoas, famílias, pessoas com uma certa idade, de viverem na Alta, isto junto com outras coisas, como as suas características topográficas, é um sítio de difícil acessibilidade e depois tem outros problemas, mais graves, de gestão do espaço público, gestão do automóvel, gestão dos serviços, de recolha do lixo, de limpeza das ruas. O tratamento do espaço público como disse, que até soa mais graves do que estes, até porque eles estão ligados, se o espaço estiver cuidado, as pessoas comportam-se melhor, sendo que os estudantes portam-se bem normalmente, às vezes há excessos.

Existem locais que ache que mudaram nos últimos anos?

Os locais não mudaram muito no centro histórico, não há ruas novas, não há edifícios novos, não há assim grande alteração. O que é que mudou foram as dinâmicas, mesmo até indo um pouco atrás, até antes de eu viver na Alta, assisti a algumas alterações, sim. Referias-te ao centro histórico ou à Alta?

Ao centro histórico.

Há uma alteração, não física, mas nos usos, nas dinâmicas, muito fortes que é a questão da Baixa. A Baixa há 20 anos, se calhar mais, há 30, era o centro comercial de Coimbra e as pessoas tinham integrado no seu sistema de compras de tudo desde a roupa aos eletrodomésticos, passava pela baixa, pela Baixa e pela Alta até, uma certa parte da Alta, porque há uma Alta universitária e uma Alta mais popular e esta também tinha a componente do comércio. Por exemplo, a Rua do Quebra Costas era a rua das lojas de móveis, por incrível que pareça, porque são umas escadas e tinha uma série de lojas. Em Coimbra, o sítio para comprar móveis era entre a Baixa e a Sé Velha, desde lojas de móveis, propriamente ditas, a oficinas de restauro de móveis. E eu ainda me lembro de algumas, os meus pais tinham móveis que compraram numa loja que havia aqui em baixo. Toda esta zona é uma zona de lojas de mobiliário, em tempos havia uma livraria, que era a Livraria 115, aqui no patamar e eu recordo-me, porque em tempos nós pensamos em uma livraria nessa livraria e no registo encontrámos que tinha sido uma loja de móveis. Mas estava eu

a dizer, há uma alteração não revertida, ainda pelo menos, que é a transferência dessa dinâmica do comércio da Baixa para outros sítios da cidade. A Baixa, ainda hoje se percebe isso, os pisos térreos eram praticamente ocupados por comércio, que até tinham uma coisa negativa, o comércio impedia a habitação, a baixa começou a ter menos habitação, quer dizer a habitação era menos incentivada, o comércio encarecia a habitação ou desmotivava a habitação nos pisos superiores, porque havia alguma agitação, porque as rendas subiam, os pisos térreos apropriavam-se dos primeiros andares para armazém do comércio, que duramente muito tempo floresceu. Nos anos 90, com o aparecimento dos centros comerciais, quanto a mim, mal planeados em Coimbra, foram esvaziando a Baixa do seu tecido comercial. E essa é uma grande transformação que aconteceu nos últimos 20 anos. Outras transformações, há dinâmicas que foram mudando, por exemplo a vida noturna de Coimbra, lembro-me que quando vim para aqui morar, a Sé Velha não tinha praticamente atividade nenhuma e passados 4 ou cinco anos, a Sé Velha era o centro da atividade noturna de Coimbra e entretanto isso mudou outra vez, as coisas vão-se desviando, agora é mais a Sá da Bandeira. Atenção que a Alta sempre teve algum turismo, a rua do Quebra Costas sempre teve um trânsito de turismo significativo, nos últimos tempos crescer, claro! E ao crescer houve também um aparecimento de sistemas de alojamento não hoteleiro e que se fixaram também por esta zona. Mais, a Ferreira Borges, Quebra Costas, a Sé Velha com outras variações, mas não é bem uma alteração radical, mas agarraram-se alguns sistemas desse tipo. Houve também uma transformação com a saída dos estudantes, grande parte das aulas para os polos II e III, esvaziaram um pouco a carga letiva, não que isso tenha alterado profundamente, a Alta continua a ser um campus universitário e continuam haver muitos estudantes a viver lá, acho que há menos, devido a esse desvio dos espaços letivos, também menos estudantes habitam na Alta, há sistemas de habitação que os estudantes recorrem, que são diferentes dos de há 20/30 anos.

Pelo que eu me apercebi, principalmente agora nestes últimos anos, há muitos estudantes que procuram na Alta e há pouca oferta.

Sim, acredito que sim. Mas os sistemas mudaram, antigamente os estudantes vinham para um quarto, que alugavam na casa de alguém, de uma família até. Isso já mudou até no tempo em que eu andava a estudar, mas também essas famílias foram saindo e as casas foram ficando só para os estudantes e as pessoas que geriam essas espécies de residências universitária menos formais. Hoje em dia começa a proliferar um novo sistema de habitação, que são os estúdios, do qual, eu posso aqui parecer um pouco retrograda, mas não o sou, sou especialmente adepto, por duas razões pelo menos, uma é porque alimentam o individualismo do estudante, passam a ter um espaço, numa altura que seria muito formativo, partilhar espaços com outras pessoas, uma residência, uma casa que aluga com os amigos e colegas. Outra porque isso provoca intervenções em imóveis, muitas vezes pouco cuidadas, que destroem edifícios muito interessantes, onde é que estes se fixam? Em edifícios com alguma escala, edifícios esses por vezes muito interessantes e destroem completamente os edifícios. Há casos de absolutos desastres que nem se quer criam habitações de grande qualidade, mas de facto são estúdios independentes, às vezes miseráveis do ponto de vista funcional e espacial, e que, entretanto, derreteram um edifício belíssimo que podia ser reabilitado de uma forma melhor. Mas isto a propósito de?

Que há muitos estudantes a procurar e não há oferta.

Ah! Sim. Pela mesma razão que eu vim viver para Alta, porque é um sitio bastante interessante de se viver, é o centro, pode-se ir a pé para todo o lado, até para as aulas, para a Praça da República, para a Baixa, para o Parque Verde, mis ou menos bem existe uma estrutura comercial de proximidade, até existem algumas pequenas mercearias, ou seja, noa precisas de ter carro para fazer a tua vida aqui, podes ir ao cinema, ao teatro, numa zona que tu dominas. Portanto, os estudantes também reconhecem isso e gostam de viver este ambiente.

Há alguma coisa que falta ou que está mal nos espaços que usam?

Sim! Claro que sim! Nomeadamente, o espaço em Coimbra, no centro histórico é muito maltratado, mesmo quando parece que é reabilitado, é muitas vezes mal reabilitado. Mas sobretudo, espaço público. No caso da Baixa, para além do espaço público, há todo o tecido contruído e aí sim há problemas graves, há todo um tecido construído que está em grave degradação, a ser mal reabilitado, sem um plano, portanto se está mau é porque está em ruínas, mas o que se está a fazer na reabilitação é por norma mau. E aqui a norma é ser mau, os casos bons são as exceções. Portanto, o que eu me queixo mais do que o uso dos espaços é de não haver uma estratégia, de não haver instrumentos, e isto não se pode fazer num dia e não dependem só da reabilitação, é preciso que a sua ocupação também se vá reabilitando. Mas não há uma estratégia! Os espaços estão lá, é muito interessante andar pelas ruas da Alta, pelas ruas da Baixa, está é tudo muito maltratado e mal mantido, não são coisas a precisar de obras, mas falta de manutenção, de cuidado como se mantêm os espaços, como se gere o trânsito, por exemplo, não se percebe como não se gere o trânsito e o estacionamento, e isso até é relativamente fácil de fazer, é estudar, aplicar e fazer cumprir. Também não sou daquele que acho que o centro histórico não pode ter trânsito, nem estacionamento, numa situação utópica, sim, mas numa situação real, não. Mas acho que se podia facilmente resolver grande parte desse problema.

Uma coisa bastante interessante que me disseram, foi que o estacionamento na Alta, não dá para todos os residentes...

Dar, dá! Mas diz, continua.

Então disseram-me que tinham de pagar para ter direito a esse estacionamento, para terem o ticket. Mesmo não havendo garantia de estacionamento.

Eu não tenho esse estudo feito, mas tenho a certeza empírica de que se considerarmos as pessoas que precisam de estudar na Alta, os moradores, há lugares mais que suficientes. Teoricamente existe um sistema que está feito para isso, há um sistema que define zonas para moradores, estes pagam taxa, até porque não é por aí, não é assim tão grande, é-lhes atribuído um cartão, alguns é um cartão de acesso, outros é um cartão de estacionamento, ou as duas coisas e esses sítios são definidos só para eles, agora se há alguém que não está habilitado estacionar lá, é multado. Depois existem zonas com parquímetros, ou seja, quem quiser estacionar e não seja morador, pode estacionar pagando uma taxa. Na prática o que é que acontece, os sítios com parquímetros, as pessoas até têm algum medo de serem multadas, porque está lá um parquímetro, e se tu fores ver onde há parquímetros, há lugares para estacionar. As zonas que não têm parquímetros e são reservadas aos moradores, sendo que estes também podem estacionar em zonas de parquímetros, vais ver a quantidade de carros que tem o cartão de residente e vais chegar à conclusão que a esmagadora maioria não tem cartão, portanto são pessoas não autorizadas, logo os

moradores não têm lugares para estacionar e pagaram uma taxa, efetivamente. Vou-te contar uma história muito rápida, uma vez bateram-nos à porta, eram umas 2h da manhã, porque o nosso carro estava a tapar outros carros, na Sé Velha, eu não estava em cada, a minha mulher foi lá e efetivamente há ali um sitio que cria uma bolsa, duas linhas de estacionamento, e a primeira linha estava a tapar a segunda linha. Ela chegou lá e perguntou o que é que se estava a passar, uma vez que não era o carro dela que os estava a tapar, eram outros dois carros que os estavam a tapar. No entanto, os outros carros querem sair e o único carro que conseguiram identificar, dos que estavam lá, era o nosso carro, porque era o único carro que tinha cartão. Portanto foram acordar a minha mulher às 2h da manhã, para ela ir tirar o carro, para os outros saírem, todos ilegais e o nosso como tinha o cartão e a morada, foram-nos bater à porta. E a minha mulher, no final, perguntou à polícia se não os ia multar, e esta disse que não e ainda perguntou, o porquê de os multar. Portanto há um sentimento de que é uma rebaldaria, não há qualquer tipo de obediência da lei. Logo até há um sistema e este até pode ter falhas, estar mal desenhado e se ele fosse bem aplicado, aí eu garanto-te que seria uma coisa completamente diferente, em termos de estacionamento e de trânsito, porque há sítios em que não só é proibido estacionar, mas também é proibido transitar, que era o caso da Sé Velha, antes de chegar à Sé Velha, perto da Casa da Escrita, há um sinal que obriga a ir para cima e tem trânsito proibido para ir para a Sé Velha, só os moradores, táxis, carros de recolha do lixo é que podem transitar. E a Sé Velha estava cheia de carros estacionados. Uma vez eu perguntei a um polícia porque é que eles não multavam por trânsito, em vez de multar por estacionamento, é muito mais grave, passar um sinal de proibido é muito mais grave, e a própria polícia não percebe isto. Portanto, o sistema não é perfeito, podia ser muito melhorado, tirar mais trânsito, porque de facto há mais do que estacionamento suficiente, para as pessoas que precisam de estacionar na Alta. Depois há outras questões que se levantam, de facto devia-se criar condições para as pessoas não precisarem do automóvel, e esses sistemas não existem.

O que acha de mais importante na Alta/Baixa?

De mais importante como? O que é que lá existe de mais importante ou de fazer?

O que é que acha de mais importante para si, que esteja lá.

A Alta e a Baixa, são o centro histórico da cidade, até podia ser uma cidade nova, mas o centro é uma coisa magnética, é qualquer coisa que nos atrai no centro, mesmo que a cidade hoje em dia tenha outros centros e por muito pouco acessível que seja, sobretudo a Alta, é o centro da cidade, tem a malha da cidade, tem todo o Património monumental, tem uma vida quotidiana de centro, mesmo que tu encontres desequilíbrios, basta ir à Praça 8 de maio ao domingo de manhã, para perceberes que há qualquer coisa que não funcionam bem, mas continua a ser uma zona com diversidade e isso interessa-me, prefiro isso do que viver num bairro suburbano de Condeixa, muito calmo, com ruas muito francas e ter uma garagem, apesar de tudo prefiro ter que subir umas escadas e passar por umas pessoas que fazem barulho na rua, prefiro essa diversidade que cruza turistas, com advogados do tribunal, com pedintes, com estudantes bem comportados, estudantes mal comportados, prefiro isso.

Quase que se pode dizer que o centro histórico tem um estilo de vida próprio e nem toda a gente gosta ou prefere esse estilo de vida.

Sim, eu conheço pessoas em Coimbra, que não vêm à Baixa ou à Alta, há décadas e acham que é um sítio horrível, os monumentos são muito giros, mas nunca viveriam aqui. Não tem os cânones de ergonomia urbana, de desenho urbano. De facto, hoje, não podemos aplicá-los ao desenho atual, mas o facto é que eles (centros históricos) estão cá e são muito interessantes de viver. E nós quando viajamos para sítios do mundo, vamos visitar os centros históricos, não vamos visitar as zonas suburbanas, quer dizer os estudantes de arquitetura até vão, vão ser um bairro desenhado pelo arquiteto, mas as pessoas vão ver os monumentos, ver as malhas, e porque é que deve pensar assim, o centro histórico é muito bonito para ver e não para viver. Porque é que não há de ser bom de se viver? Tem coisas boas e tem coisas más. As coisas boas têm de compensar as coisas más. Por isso é que é preciso haver um certo investimento, para criar essas condições que equilibrem, o facto de não teres uma garagem, com outras coisas, que é o facto de não precisares de ter uma garagem.

Última pergunta, quais as razões que o incentivaram a sair da Alta.

Eu não tive de sair da Alta, tanto que não saí. Mas o que é que me fez sair da Alta. Não há uma única razão, é um conjunto de razões, com uma decisiva que é uma oportunidade, que foi a de comprar uma outra casa. A casa onde eu vivia, e que continua a ser minha, é uma casa que se desenvolve em cinco níveis, com muitas particularidades, nomeadamente esta dos cinco níveis, que resulta numa dificuldade de acesso, e eu sempre soube que havia um dia que ou eu fazia um elevador, e não tenho espaço para o fazer e mesmo assim teria esse problema na rua, porque para chegar lá, se vier de um lado, tenho de descer uma rampa, para aí com 20% de inclinação e do outro lado tenho que subir ou descer escadas, para além do problema de acessibilidade pelo espaço público e de acessibilidade na própria casa, eu sabia que um dia não conseguia viver lá. Depois uma certa insatisfação de coisas que já me queixei anteriormente, em 15/20 anos, são suficientes para perceber que as coisas não mudam assim e nem sequer tenham uma tendência para mudar, porque isto demora tempo, mas se houvesse uma tendência para mudar. Há um continuo descuido pelo espaço público, das coisas que eu já falei, do estacionamento, da recolha do lixo, das obras que quando se fazem, são mal feitas, barulho de estudantes, também pode ter contribuído. Eu conheço pessoas que saíram da Alta porque não aguentavam o barulho à noite, ou sair de casa de manhã e tropeçar numa possa de vomitado. Mas no meu caso isso não foi decisivo, mas também ajudou, por exemplo, ir dar um passeio à noite, num dia de verão ou num dia de maio e ser confrontado com alguns excessos. Portanto entre o uso desequilibrado da população da Alta, a falta de cuidado. Eu fiz uma inversão, eu antes tinha um escritório, no sítio onde agora vivo e vivia na Alta, portanto, durante o dia está lá, quando é nesta altura que é interessante estar na Alta e durante a noite estava cá, quando era mais interessante estar lá. Portanto inverti isto. Eu tenho isto no ritmo certo, durante o dia estou aqui, abro a janela, vou à rua, preciso de uma coisa qualquer, vou à Baixa, e a noite, como já não saio muito à noite, estou no sítio onde há menos barulho e onde o carro transita mais facilmente. O que é que me fez sair da Alta? O que decidi foi uma oportunidade de ter uma outra casa, que é também muito interessante, não tem nada a haver com esta, não tem cinco níveis, tem elevador, tem mais espaço. É a vida e se calhar um dia vou mudar outra vez.

Talvez um dia possa regressar à Alta.

Sim, continuo a achar que sim. Sabes que quando vim viver para a Alta, vivia numa certa ilusão, acho que atualmente as pessoas não são assim. Esta foi a minha primeira casa, depois da casa dos pais, mas havia a ilusão de vir viver para a Alta, que outras pessoas viessem também, outras pessoas com o mesmo interesse, de ter uma vida na Alta, por isso vim viver, ao início vim trabalhar. O escritório dividia-se em atelier e parte comercial, ela uma livraria, e promovia eventos. Fazíamos isto com outras pessoas que também vieram viver para a Alta e também investiram a sua vida, criaram negócios e alguns continuam a ter. E eu acreditava que se fosse aqui criado um cluster de tecido populacional com os mesmos interesses, criar um sentido de vizinhança, a conviver com os outros, com as repúblicas, estudantes, turistas, comerciantes, mas que houvesse uma parte habitacional que fizesse com que nos encontrássemos no café e tivéssemos conversas. E isso não aconteceu tanto como eu acha que ia acontecer. Mas voltaria a viver na Alta, se calhar não nesta casa porque posso não conseguir viver as escadas, mas não terias em problemas em voltar a viver na Alta.

Muito obrigada pela ajuda e disponibilidade.

De nada. Obrigada, boa sorte e bom trabalho.