



North EAST South West
INTERREG III C



Relatório

Componente 3 do Projecto Urbe Viva no âmbito do
programa europeu Interreg III C

Desenvolvimento e implementação
de métodos de análise económica
de áreas urbanas centrais: o caso de Coimbra

Autores: Henrique Albergaria, Carla Teotónio, Ana Madaleno



ÍNDICE

<u>Nota Introdutória</u>	3
FASE 1: DETERMINAÇÃO DA BASE ECONÓMICA DA REGIÃO	4
1. <u>Delimitação da área de estudo</u>	4
1.1. <u>A Baixa</u>	4
1.2. <u>A Solum</u>	5
2. <u>O emprego por actividade na Baixa e na Solum</u>	12
3. <u>Determinação da Base Económica</u>	14
3.1. <u>Fundamentos teóricos</u>	Erro! Marcador não definido.
3.2. <u>Determinação da base económica</u>	Erro! Marcador não definido.
Anexos Fase 1	19
FASE 2: MONITORIZAÇÃO DE INDICADORES	32
1. <u>Factores demográficos e sociais</u>	32
2. <u>Usos da terra</u>	35
3. <u>“Outlets” actuais e serviços por categoria</u>	41
4. <u>Associativismo</u>	53
4.1. <u>Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra (APBC)</u>	53
4.2. <u>Inquérito aos comerciantes</u>	55
5. <u>Ambiente urbano: Percepção dos empresários que investiram na área de estudo</u>	59
6. <u>Qualidade ambiental</u>	59
6.1. <u>Poluição Atmosférica: emissões de diferentes gases</u>	59
6.2. <u>Poluição acústica: medição do volume de ruído</u>	70
6.3. <u>Resíduos</u>	72
6.4. <u>Estado das zonas verdes da cidade</u>	79
6.5. <u>Manutenção das Fachadas</u>	81
6.6. <u>Mobiliário urbano</u>	86
6.7. <u>Limpeza das ruas</u>	88
7. <u>Mobilidade e acessibilidade</u>	89
7.1. <u>Estacionamento</u>	89
7.2. <u>Número e características das estradas</u>	92
7.3. <u>Zonas pedestres</u>	89
7.4. <u>Equipamentos</u>	98
8. <u>Património cultural e histórico</u>	104
9. <u>Segurança</u>	107
Anexos Fase 2	110
FASE 3: AVALIAÇÃO DOS FACTORES QUALITATIVOS	137
1. <u>Percepção pública das zonas (Baixa e Solum) e análise do consumo local</u>	137
1.1. <u>Inquérito aos visitantes/passantes</u>	137
1.2. <u>Inquérito aos residentes</u>	155
2. <u>Análise do comércio a retalho</u>	170
FASE 4: IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS COM POTENCIAL DE NEGÓCIOS	183



NOTA INTRODUTÓRIA

Este relatório descreve os trabalhos desenvolvidos no quadro da Componente 3 do projecto Urbe Viva.

Esses trabalhos consistiram na aplicação de uma metodologia económica integrada à cidade de Coimbra e, em particular, à área do seu centro histórico (a Baixa) e a uma das suas zonas comerciais mais dinâmicas (o bairro da Solum).

As principais fontes de informação utilizadas no âmbito deste estudo foram as seguintes:

- Instituto Nacional de Estatística;
- Instituto do Ambiente;
- Câmara Municipal de Coimbra (Departamento de Ambiente e Qualidade de Vida; Divisão de Gestão da Circulação e Trânsito, Divisão de Ordenamento e Estratégia);
- Polícia de Segurança Pública;
- Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra;
- Trabalho de campo: recenseamento das actividades económicas (actualização), inquérito aos comerciantes, inquérito aos visitantes, inquérito aos residentes, levantamento do estado de conservação das fachadas, levantamento do mobiliário urbano, contagem dos fluxos pedonais.

O relatório divide-se em quatro partes em consonância com as quatro fases previstas na metodologia económica acima referida:

Na primeira parte procedeu-se à determinação da base económica da região; na segunda, à compilação de indicadores quantitativos e qualitativos destinados a caracterizar em pormenor cada uma das áreas; na terceira apresentam-se os resultados relativa ao comportamento dos agentes (comerciantes, residentes e visitantes) e à percepção que têm da Baixa e da Solum, informação essa recolhida por via de inquérito.

Finalmente, apresentam-se algumas estimativas exploratórias relacionadas com a procura e a oferta de bens e serviços nas áreas estudadas.



FASE 1

DETERMINAÇÃO DA BASE ECONÓMICA DA REGIÃO

1. Delimitação da área de estudo

No âmbito do projecto URBE VIVA e com o intuito de concretizar uma avaliação detalhada e comparativa da área de intervenção – a Baixa de Coimbra – foram tidos em consideração os pólos modernos de concentração da actividade económica e populacional na cidade. Confrontadas as hipóteses de estudo, e após ponderação de vários factores, optou-se por efectuar um estudo comparativo entre a Baixa de Coimbra e a zona da Solum (representadas nos mapas 1.2 e 1.3). No Mapa 1.1 localizam-se na cidade ambas as áreas.

Houve, na delimitação da área, a preocupação de acertar os limites naturais do terreno pelas unidades estatísticas mais pequenas (subsecções estatísticas) de modo a garantir o máximo rigor dos dados.

Nos dois últimos anos a cidade de Coimbra conheceu uma expansão urbana expressiva na zona da Solum impulsionada pela construção de um amplo equipamento desportivo, da valorização mobiliária, da inauguração de dois centros comerciais e da revitalização de um outro. Assistiu-se igualmente a um afluxo populacional para esta área que estimulou o consumo e respectiva procura, justificando um acréscimo dos pontos de comércio e prestação de serviços.

1.1. A Baixa

A Baixa de Coimbra está situada no Centro Histórico da Cidade, apresentando-se como um espaço heterogéneo e diversificado caracterizado por edifícios históricos, ruas estreitas e sinuosas e praças que ainda hoje constituem um espaço privilegiado de socialização da população residente, idosa e de baixo nível socio-económico. Esta área abrange a totalidade da freguesia de S. Bartolomeu e dezassete subsecções¹ da freguesia de Santa Cruz, perfazendo uma área de 15,1ha (Mapa 1.2). Constitui o pólo comercial mais importante de Coimbra. O comércio é principalmente tradicional,

¹ Subsecções estatísticas: unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não existente dentro da secção estatística. Nas áreas urbanas corresponde ao quarteirão.
Secção estatística: unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação.



predominando a exploração familiar e as relações de proximidade entre os agentes. O eixo principal é composto pelas ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz, pedonalizadas, onde se concentram as lojas mais modernas e as esplanadas mais emblemáticas.

Da avaliação da área de estudo identificam-se algumas fragilidades, típicas dos Centros Históricos, tais como a degradação social e urbanística, a diminuição do peso e da qualidade do comércio tradicional, a ausência de segurança, de actividades culturais e de estímulos à fixação de novos residentes.

Contudo, as potencialidades que evidencia, nomeadamente a localização estratégica, o património histórico-arquitectónico, a concentração de espaços comerciais a céu aberto e de actividades económicas justificam um processo de intervenção e revitalização sustentado. Paralelamente, a renovação já concretizada nos espaços urbanos, no âmbito de programas de revitalização e requalificação, tende a atrair um número cada vez maior de pessoas e actividades, desencadeando um ciclo virtuoso justificativo de um processo mais abrangente e profundo de revitalização capaz de reafirmar a identidade desta área e relançá-la na cidade de Coimbra. Na sequência destes mecanismos financeiros e intervenções, a tendência será para a modernização dos espaços comerciais, para o crescimento de franquias e instalação de lojas de bens especializados e direcionadas a um leque mais vasto de potenciais consumidores.

1.2. A Solum

Actualmente, começam a afirmar-se novos pólos de comércio noutras partes da cidade de Coimbra. Entre eles destaca-se a área conhecida como a Solum, que abrange quatro secções estatísticas pertencentes à freguesia de Santo António dos Olivais e que corresponde a uma área de 49,8ha (Mapa 1.3).

Ainda que predominasse da função residencial na Solum, já se observavam alguns pontos de actividade comercial essencialmente direcionados aos residentes. No entanto, foi a necessidade de expansão do tecido urbano associada à valorização do mercado imobiliário decorrente da construção do estádio para o Euro 2004 que acelerou o processo de urbanização e afirmação de pólos comerciais modernos assentes em centros comerciais.

Estas novas áreas caracterizam-se por uma oferta diversificada e atractiva dominada por franchising, lojas com boa apresentação, facilidades de estacionamento e

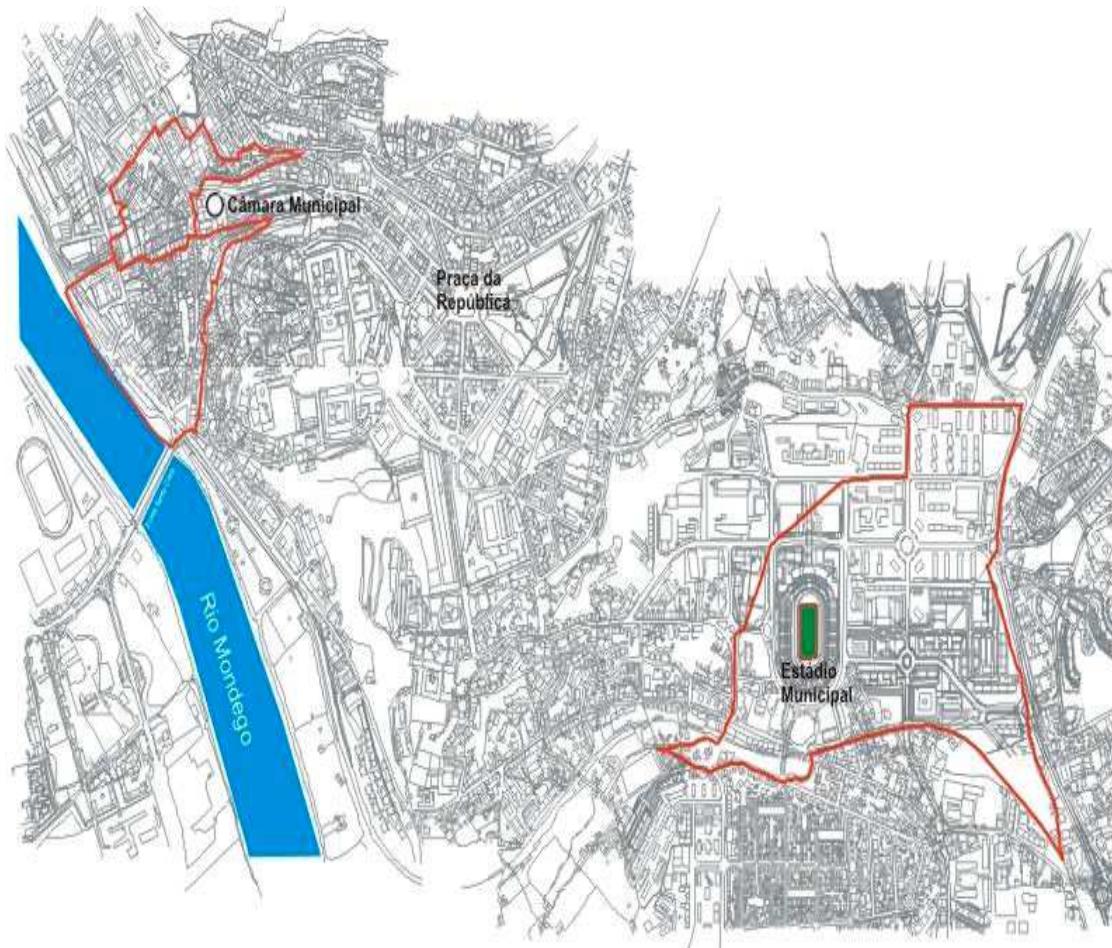


acessibilidades, horários mais flexíveis, maior segurança, boa qualidade no serviço de atendimento e pós-venda. Todavia, a ausência de uma identidade própria e do estabelecimento de contactos inter-pessoais, a par da imagem estandardizada e comum a esta forma de comércio, não permite ao consumidor desfrutar do ambiente típico que envolve o Centro Histórico da Cidade e dos traços que lhe conferem um carácter único impossível de transpor.

Apesar da expansão destas formas de comércio modernas e sem dúvida atractivas a revitalização do Centro Histórico deverá constituir uma prioridade para os agentes responsáveis, assegurando a prevalência da identidade de Coimbra.



Mapa 1.1: Mapa de Coimbra com indicação das áreas de estudo



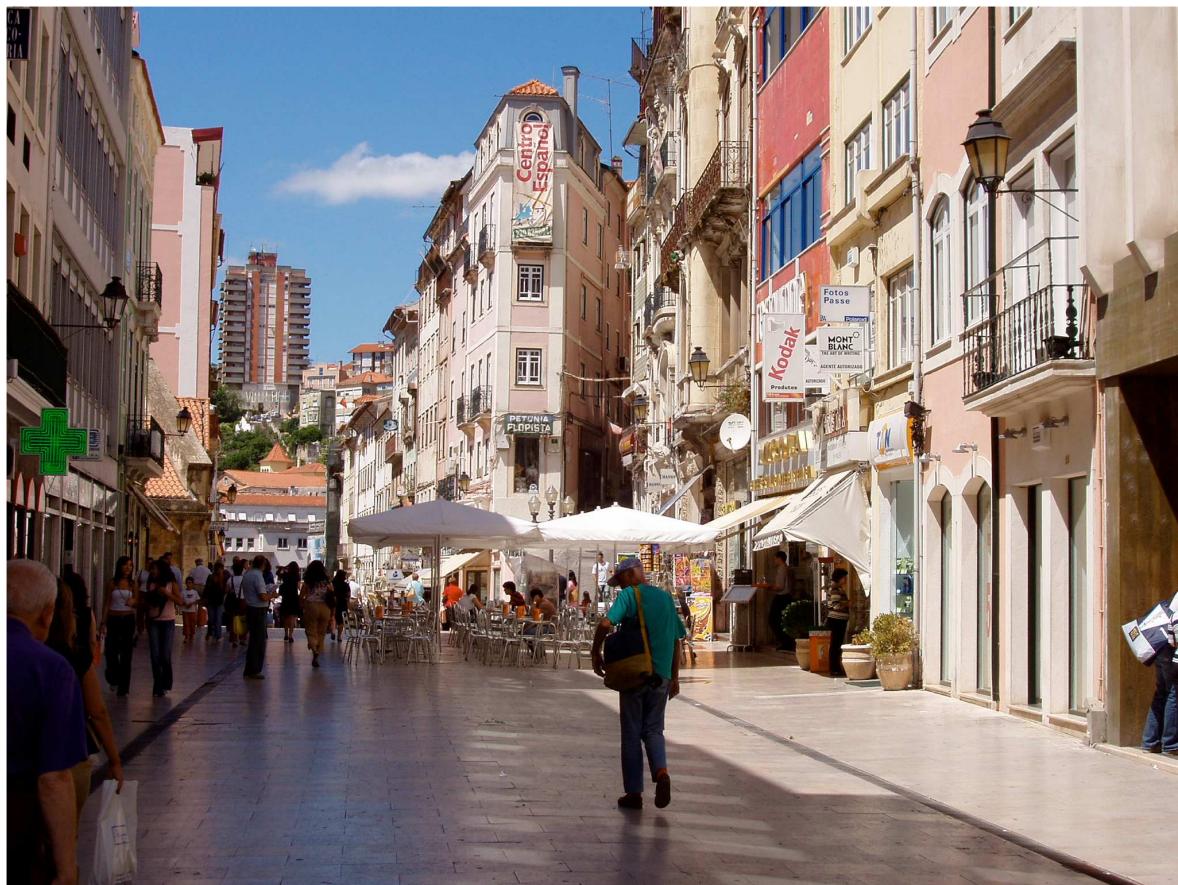


Mapa 1.2: Mapa da Baixa



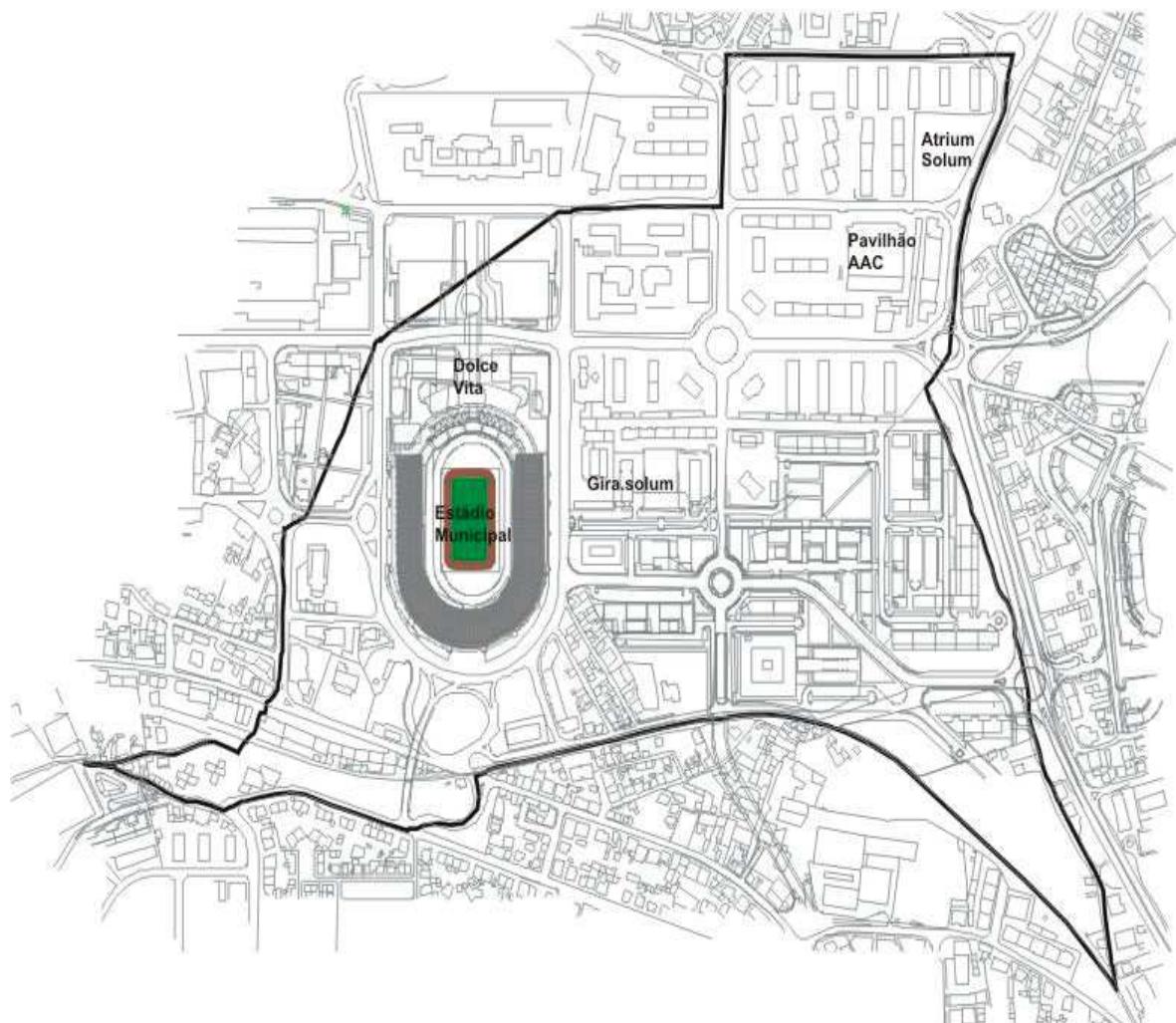


North **EAST** South West
INTERREG IIIC





Mapa 1.3: Mapa da Solum





North **EAST** South West
INTERREG IIC





2. O emprego por actividade na Baixa e na Solum

Uma dos objectivos importantes fixados na Componente 3 do Projecto URBE VIVA é a determinação do emprego por actividade na Baixa e na Solum. Para colmatar a lacuna existente nas estatísticas oficiais relativamente a esta variável, foi necessário proceder ao recenseamento das actividades, levado a cabo já no início deste ano.

Os valores desagregados do emprego por ramo de actividade (CAE a 4 dígitos) para a Baixa de Coimbra, para a zona da Solum, para a cidade e ainda para o total do município encontram-se no Anexo 1.1.

Esses dados permitem verificar que a Baixa constitui o pólo comercial mais importante da cidade de Coimbra, onde se concentram cerca de 990 actividades que empregam 3.871 pessoas. Predomina o comércio tradicional, de pequena dimensão e de exploração familiar, numa grande diversidade de ramos, patente no elevado número de estabelecimentos comerciais localizados na zona assim como na dispersão do número de pessoas ao serviço por ramo de actividade.

Por outro lado, na Solum localizam-se os espaços de comércio mais modernos da cidade: dois centros comerciais criados já em 2005 e um outro que foi, no último ano, sujeito a obras de remodelação que lhe conferiram uma imagem completamente renovada e mais atractiva, para além das lojas que animam os quarteirões residenciais da zona. Nesta área concentram-se cerca de 400 actividades e contabilizam-se cerca de 2.300 pessoas ao serviço.

Se isolarmos as actividades mais representativas na Baixa (que empregam mais de 15 pessoas), é possível identificar com maior clareza alguns aspectos determinantes da sua estrutura produtiva. Verificamos que o comércio a retalho de vestuário e o comércio de outros produtos em estabelecimentos especializados (floristas, ópticas, ourivesarias, por exemplo) são as actividades dominantes, não só no número de estabelecimentos como são também no número de pessoas ao serviço (Quadro 1.1).

Na Solum, assume especial relevo, em termos de emprego, o comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco, devido à fixação de um hipermercado que veio criar um número muito significativo de postos de trabalho. São também de destacar os valores do



emprego e o número de estabelecimentos de comércio a retalho de vestuário e restaurantes.

Quadro 1.1: Emprego das principais actividades da Baixa

CAE 4	Descrição	Baixa		Solum		Concelho	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
5242	Comércio a retalho de vestuário	496	12,81	250	11,18	1.320	1,83
5530	Restaurantes	244	6,30	191	8,54	1.837	2,55
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	244	6,30	143	6,39	1.343	1,86
8511	Actividades dos estabelecimentos de saúde com internamento	240	6,20	0	0,00	10.244	14,22
6512	Outra intermediação monetária	216	5,58	83	3,71	636	0,88
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	175	4,52	59	2,64	856	1,19
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	155	4,00	27	1,21	252	0,35
5540	Estabelecimentos de bebidas	140	3,62	78	3,49	1.399	1,94
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	137	3,54	57	2,55	642	0,89
1581	Panificação e pastelaria	135	3,49	61	2,73	851	1,18
7511	Administração pública – geral	119	3,07	35	1,56	958	1,33
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	85	2,20	0	0,00	313	0,43
7411	Actividades jurídicas	84	2,17	0	0,00	445	0,62
5241	Comércio a retalho de têxteis	71	1,83	3	0,13	138	0,19
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	70	1,81	25	1,12	313	0,43
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	69	1,78	13	0,58	235	0,33
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	66	1,70	0	0,00	1.048	1,46
8514	Outras actividades de saúde humana	59	1,52	1	0,04	618	0,86
8532	Acção social sem alojamento	54	1,39	0	0,00	539	0,75
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	44	1,14	0	0,00	125	0,17
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	39	1,01	13	0,58	389	0,54
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	38	0,98	473	21,14	1.925	2,67
8042	Ensino para adultos e outras actividades educativas, n.e.	34	0,88	0	0,00	711	0,99
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	32	0,83	21	0,94	261	0,36
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	31	0,80	20	0,89	121	0,17
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	31	0,80	3	0,13	273	0,38
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos musicais, discos e produtos similares	30	0,77	33	1,48	336	0,47
5226	Comércio a retalho de tabaco	29	0,75	0	0,00	62	0,09
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	28	0,72	53	2,37	1.267	1,76
2222	Impressão, n.e.	27	0,70	3	0,13	331	0,46
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alim. para animais	27	0,70	0	0,00	122	0,17
7512	Administração pública – actividades sociais e culturais, excepto segurança social "obrigatória"	26	0,67	0	0,00	805	1,12
2212	Edição de jornais	25	0,65	0	0,00	210	0,29
8531	Acção social com alojamento	25	0,65	0	0,00	618	0,86
7031	Mediação e avaliação imobiliária	23	0,59	29	1,30	259	0,36
8530	Actividades de acção social	23	0,59	0	0,00	273	0,38
6330	Agências de viagens e de turismo e outras act. de apoio turístico	19	0,49	5	0,22	79	0,11
8041	Escolas de condução e pilotagem	19	0,49	0	0,00	108	0,15
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	18	0,46	38	1,70	103	0,14
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	18	0,46	0	0,00	56	0,08
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e confeitoraria	18	0,46	0	0,00	142	0,20
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	17	0,44	0	0,00	75	0,10
6420	Telecomunicações	16	0,41	32	1,43	199	0,28
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	15	0,39	0	0,00	205	0,28
Sub-total		3.511	90,70	1.749	78,19	33.042	45,87
Outras actividades		360	9,30	488	21,81	38985	54,13
Total		3.871	100,00	2.237	100,00	72.027	100,00



3. Determinação da Base Económica

Os dados do emprego constituem o ponto de partida para a aplicação do Modelo da Base Económica. Porém, antes de apresentar os resultados obtidos, importa fazer uma breve referência aos fundamentos teóricos do modelo.

3.1 Fundamentos teóricos

A teoria da Base Económica, de inspiração Keynesiana, atribui às actividades de exportação um papel estratégico e motor no desenvolvimento regional: as economias regionais são abertas e a procura externa dos produtos de cada região assume um papel crucial no seu crescimento.

Nesta lógica, pode dividir-se a produção regional em duas componentes: uma, orientada para exportação (sectores básicos); outra, orientada para o consumo interno (sectores não básicos). Os sectores básicos dependem da procura externa e são a chave para o crescimento regional, já que a sua expansão acaba por gerar um efeito de arrastamento sobre os sectores não básicos, acelerando, assim, o crescimento de toda a economia da região. Para definir os sectores básicos, recorre-se, regra geral, à variável emprego.

A base económica é geralmente determinada a partir de métodos indirectos, nomeadamente através do cálculo dos Quocientes de Localização (QUOL). O QUOL é, genericamente, uma forma de comparar o peso de qualquer indicador em determinada unidade espacial com o seu peso no conjunto das unidades espaciais. Neste caso, trata-se de comparar o peso do emprego em cada ramo de actividade nas zonas comerciais em análise (Baixa e Solum - unidades espaciais) com o peso do emprego nesses mesmos ramos para toda a cidade de Coimbra (conjunto das unidades espaciais). É, assim, uma forma de expressar quão especializada uma região é em determinado ramo de actividade; aritmeticamente,

$$QUOL_{ij} = \frac{x_{ij}}{x_i} \Bigg/ \frac{x_j}{x}$$

Onde

x_{ij} – valor da variável x (emprego, por exemplo) no sector j da região i

x_i – valor da variável x na região i



x_j – valor da variável x no sector j

x – valor da variável x no conjunto das regiões

De onde se retira que $QUOL_{ij} \in [0; + \infty[$. Se $QUOL_{ij} = 0$, o sector j não existe na região i; se $QUOL_{ij} = 1$, o peso que o sector j tem na região i é igual ao peso que tem no conjunto das regiões; quando $QUOL_{ij} > 1$, o peso do sector j na região i é superior ao seu peso no conjunto das regiões, dizendo-se, por isso, que a região está relativamente especializada naquele sector, (e tratando-se, nesse caso, de um sector básico na economia regional).

3.2 Determinação da base económica

Com base nos dados do emprego relativos a cada um dos ramos de actividade foram calculados os QUOL, que se apresentam no Anexo 1.2.

Os valores do Quociente de Localização superiores à unidade significam que o peso do emprego desses ramos nas áreas em estudo (Baixa ou Solum) é superior ao peso do emprego desses mesmos ramos no total do município.

Dos 103 ramos de actividade identificados na Baixa, 78 (que correspondem a 76% do total) apresentam um QUOL superior à unidade, o que quer dizer que esta zona é relativamente especializada nestas actividades.

Na Solum identificaram-se 62 ramos de actividade distintos e cerca de 71% (44 ramos de actividade) apresentam um QUOL superior a 1.

O cálculo do Quociente de Localização para cada um dos sectores de actividade (agrupados segundo a CAE a 4 dígitos), permitiu destacar os sectores básicos (exportadores) dos não básicos. Consideram-se básicos os sectores que apresentam um $QUOL > 1$, isto é, que constituem uma componente da produção regional orientada para exportação; não básicos, os sectores de actividade cuja produção se destina a satisfazer a procura interna da região.

A capacidade exportadora de um sector é medida pelo emprego adicional que o sector regista na região face ao que deveria ter se a produção do sector se destinasse a satisfazer apenas a procura interna da região; ou, de outra forma, face ao que deveria ter se o contributo relativo do sector para o emprego regional fosse igual ao que o



sector representa no espaço de referência (neste caso, o município). Ou seja, pelo valor do emprego básico.

Algebraicamente,

$$EB_{ij} = E_{ij} - E_i \times \frac{E_j}{E}$$

EB_{ij} – Emprego básico da região i no sector j

E_{ij} – Emprego da região i no sector j

E_i – Emprego da região i para todos os sectores

E_j – Emprego do sector j no conjunto das regiões

E – Emprego total no conjunto das regiões

Deste modo, o emprego básico da região i (EB_i) é dado por:

$$EB_i = \sum_j EB_{ij}, \forall j : QUOL_{ij} > 1$$

E o emprego não básico (ENB_i), por:

$$ENB_i = E_i - EB_i$$

No Anexo 1.3 apresentam-se os valores do emprego básico e no Quadro 1.2, as actividades que geram mais de 10 empregos básicos.

Conhecendo os valores do emprego básico e do emprego total da região, é ainda possível calcular o valor do multiplicador da base económica de exportação (K_i) para cada região (neste caso, Baixa e Solum). O seu valor será tanto maior quanto maior a capacidade de arrastamento dos sectores básicos sobre os não básicos. É dado pela relação entre o emprego total e básico de cada região.

Assim, para a Baixa e para a Solum, temos:

$$K_{\text{Baixa}} = 3.871 / 2.310 = 1.675758 \quad K_{\text{Solum}} = 2.237 / 1.416 = 1.579802$$

Quadro 1.2: Actividades que geram mais de 10 empregos Básicos

CAE 4	Descrição	QUOL's		Emprego Básico	
		Baixa	Solum	Baixa	Solum
5242	Comércio a retalho de vestuário	7,0	6,1	425,1	209,1
6512	Outra intermediação monetária	6,3	4,2	181,8	63,3



5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	3,4	3,4	171,8	101,3
5530	Restaurantes	2,5	3,3	145,3	134,0
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	11,4	3,4	141,5	19,2
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	3,8	2,2	129,0	32,4
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	4,0	2,9	102,5	37,1
1581	Panificação e pastelaria	3,0	2,3	89,3	34,6
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	5,1	0,0	68,2	0,0
7511	Administração pública – geral	2,3	1,2	67,5	5,2
5540	Estabelecimentos de bebidas	1,9	1,8	64,8	34,6
5241	Comércio a retalho de têxteis	9,6	0,7	63,6	0,0
7411	Actividades jurídicas	3,5	0,0	60,1	0,0
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	5,5	1,8	56,4	5,7
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	4,2	2,6	53,2	15,3
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	6,5	0,0	37,3	0,0
8514	Outras actividades de saúde humana	1,8	0,1	25,8	0,0
5226	Comércio a retalho de tabaco	8,7	0,0	25,7	0,0
8532	Acção social sem alojamento	1,9	0,0	25,0	0,0
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	4,8	5,3	24,5	16,2
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	4,1	0,0	20,4	0,0
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	1,9	1,1	18,1	0,9
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	2,3	2,6	18,0	12,9
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	2,1	0,4	16,3	0,0
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	6,0	0,0	15,0	0,0
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	4,5	2,0	14,8	2,5
2212	Edição de jornais	2,2	0,0	13,7	0,0
8041	Escolas de condução e pilotagem	3,3	0,0	13,2	0,0
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	17,4	0,0	13,2	0,0
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	4,2	0,0	13,0	0,0
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	3,3	11,9	12,5	34,8
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos musicais, discos e produtos similares	1,7	3,2	11,9	22,6
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	5,0	0,0	11,2	0,0
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	5,8	0,8	10,7	0,0
5141	Comércio por grosso de têxteis	5,8	0,0	10,7	0,0
6511	Banco central	18,6	0,0	10,4	0,0

Quadro 1.2: Actividades que geram mais de 10 empregos Básicos (cont.)

5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	2,4	0,0	10,4	0,0
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	15,7	0,0	10,3	0,0
7031	Mediação e avaliação imobiliária	1,7	3,6	9,1	21,0
6420	Telecomunicações	1,5	5,2	5,3	25,8
9260	Actividades desportivas	1,7	5,9	4,6	18,3



5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	0,4	7,9	0,0	413,4
9261	Gestão de instalações desportivas	0,0	29,4	0,0	61,9
5050	Comércio a retalho de combustível para veículos a motor	0,0	3,8	0,0	16,2
8030	Ensino superior	0,0	1,1	0,0	15,7
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	0,4	1,3	0,0	13,7
9213	Projeção de filmes e de vídeos	0,0	10,0	0,0	12,6
7140	Aluguer de bens de uso pessoal e doméstico, n.e.	0,0	11,1	0,0	10,0
	Total			2220,9	1390,3



ANEXOS FASE 1

Anexo 1.1 – Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (CAE a 4 dígitos)

Anexo 1.2 – Quocientes de localização das actividades da Baixa e da Solum

Anexo 1.3 – Emprego Básico na Baixa e na Solum



Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (CAE a 4 dígitos)

CAE 4	Descrição	Baixa	Solum	Cidade	Concelho
0110	Agricultura	0	0	0	5
0111	Culturas de cereais e outras culturas, n.e.	0	0	0	1
0112	Horticultura, especialidades hortícolas e produtos de viveiro	0	0	13	140
0113	Culturas de frutos, de frutos de casca rija, de produtos destinados à preparação de bebidas e de especiarias	0	0	0	1
0121	Bovinicultura	0	0	0	13
0122	Criação de gado ovino, caprino, cavalar, asinino e muar	0	0	0	3
0124	Avicultura	0	0	12	16
0130	Produção agrícola e animal associadas	0	0	0	0
0141	Actividades dos serviços relacionados com a agricultura; actividades de plantação e manutenção de jardins e espaços verdes	0	0	7	7
0201	Silvicultura e exploração florestal	0	0	15	25
0501	Pesca e actividades dos serviços relacionados	0	0	87	87
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	7	0	7	92
1420	Extracção de areias e argilas	0	0	1	1
1421	Extracção de saibro, areia e pedra britada	0	0	7	22
1440	Extracção e refinação do sal	0	0	6	6
1511	Abate de gado (produção de carne)	0	0	4	4
1512	Abate de aves e de coelhos (produção de carne)	0	0	0	6
1513	Fabricação de produtos à base de carne	0	0	0	250
1531	Preparação e conservação de batatas	0	0	7	7
1541	Produção de óleos e gorduras brutos	0	0	2	10
1561	Transformação de cereais e leguminosas	0	0	31	32
1581	Panificação e pastelaria	135	61	790	851
1582	Fabricação de bolachas, biscoitos, tostas e pastelaria de conservação	0	0	250	250
1586	Indústria do café e do chá	0	0	46	46
1593	Indústria do vinho	0	0	0	13
1700	Fabricação de têxteis	0	0	335	335
1720	Tecelagem de têxteis	0	0	0	3
1740	Fabricação de artigos têxteis confeccionados, excepto vestuário	0	0	2	60
1750	Outras indústrias têxteis	0	0	9	9
1751	Fabricação de tapetes e carpetes	0	0	0	6
1754	Outras indústrias têxteis, n.e.	0	0	0	9
1760	Fabricação de tecidos de malha	0	0	124	205
1770	Fabricação de artigos de malha	0	0	44	47
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	1	0	1	1
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	1	0	3	3
1822	Confecção de outro vestuário exterior	14	5	175	378
1823	Confecção de vestuário interior	0	0	2	82
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	2	0	2	2
1930	Indústria do calçado	0	0	0	100
2010	Serração, aplaíamento e impregnação da madeira	0	0	0	112
2030	Fabricação de obras de carpintaria para a construção	0	0	33	85
2051	Fabricação de outras obras de madeira	0	3	6	6
2121	Fabricação de papel e de cartão canelados e de embalag. de papel e cartão	0	0	14	92
2210	Edição	0	0	5	5
2211	Edição de livros	2	0	27	27

Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (cont.)

2212	Edição de jornais	25	0	210	210
------	-------------------	----	---	-----	-----



2214	Edição de gravações de som	0	0	0	1
2220	Impressão e actividades dos serviços relacionados com a impressão	0	0	53	150
2221	Impressão de jornais	0	0	65	65
2222	Impressão, n.e.	27	3	296	331
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	3	0	18	25
2430	Fabricação de tintas, vernizes e produtos similares; mastiques; tintas de impressão	0	0	3	3
2442	Fabricação de preparações farmacêuticas	0	0	107	107
2452	Fabricação de perfumes, cosméticos e de produtos de higiene	0	0	4	4
2512	Reconstrução de pneus	0	0	0	6
2523	Fabricação de artigos de plástico para a construção	0	0	4	8
2524	Fabricação de artigos de plástico, n.e.	0	0	0	131
2612	Moldagem e transformação de vidro plano	0	0	7	7
2620	Fabricação de produtos cerâmicos não refractários (excepto os destinados à construção) e refractários	0	0	119	249
2621	Fabricação de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental	8	0	45	201
2622	Fabricação de artigos cerâmicos para usos sanitários	0	0	0	250
2630	Fabricação de azulejos, ladrilhos, mosaicos e placas de cerâmica	0	0	7	462
2651	Fabricação de cimento	0	0	0	234
2661	Fabricação de produtos de betão para a construção	0	0	0	20
2663	Fabricação de betão pronto	0	0	14	14
2666	Fabricação de outros produtos de betão, gesso, cimento e marmorite	0	0	0	87
2670	Serragem, corte e acabamento de rochas ornamentais e de outras pedras de construção	0	0	70	122
2700	Indústrias metalúrgicas de base	0	0	60	90
2750	Fundição de metais ferrosos e não ferrosos	0	0	300	300
2810	Fabricação de elementos de construção em metal	0	0	0	29
2812	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	1	0	160	314
2821	Fabricação de reservatórios e de recipientes metálicos	0	0	1	131
2822	Fabricação de caldeiras e radiadores para aquecimento central	0	0	9	23
2851	Tratamento e revestimento de metais	0	0	6	17
2852	Actividades de mecânica em geral	2	0	12	47
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	4	0	11	11
2874	Fabricação de rebites, parafusos, molas e correntes metálicas	0	0	2	2
2910	Fabricação de máquinas e de equipamentos para a produção e utilização de energia mecânica (excepto motores para aeronaves, automóveis e motociclos)	0	0	53	54
2911	Fabricação de motores e turbinas	0	0	6	6
2914	Fabricação de rolamentos, de engrenagens e de outros órgãos de transmissão	0	0	114	114
2923	Fabricação de equipamento não doméstico para refrigeração e ventilação	0	0	9	34
2924	Fabricação de outras máquinas de uso geral, n.e.	0	0	7	7
2943	Fabricação de outras máquinas-ferramentas, n.e.	0	0	8	8
2956	Fabricação de outras máquinas e de equipamento para uso específico, n.e.	0	0	23	34
3110	Fabricação de motores, geradores e transformadores eléctricos	0	0	18	21
3120	Fabricação de material de distribuição e de controlo para instalações eléctricas	0	0	25	42
3140	Fabricação de acumuladores e de pilhas eléctricas	0	0	5	5
3150	Fabricação de lâmpadas eléctricas e de outro material de iluminação	0	0	3	3
3162	Fabricação de outro equipamento eléctrico, n.e.	0	0	0	45
3230	Fabricação de aparelhos receptores e material de rádio e de T.V., aparelhos de gravação ou de reprodução de som e imagens e de material associado	0	0	15	15

Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (cont.)

3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	18	0	56	56
3330	Fabricação de equipamento de controlo de processos industriais	0	0	0	6



3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	4	0	4	39
3420	Fabricação de carroçarias, reboques e semi-reboques	0	0	169	169
3530	Fabricação de aeronaves e de veículos espaciais	0	0	0	15
3611	Fabricação de cadeiras e assentos	0	0	3	19
3613	Fabricação de mobiliário de cozinha	0	0	11	17
3614	Fabricação de mobiliário para outros fins	0	0	10	58
3621	Cunhagem de moedas	0	0	2	2
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	3	0	3	3
3650	Fabricação de jogos e brinquedos	0	0	1	1
3662	Fabricação de vassouras, escovas e pincéis	0	0	0	12
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	5	0	11	20
3720	Reciclagem de desperdícios não metálicos	0	0	9	15
4011	Produção de electricidade	0	0	308	308
4012	Transporte de electricidade	0	0	0	0
4013	Distribuição e comércio de electricidade	0	0	50	50
4022	Distribuição e comércio de combustíveis gasosos por conduta	0	0	94	94
4100	Captação, tratamento e distribuição de água	0	0	401	418
4511	Demolição e terraplanagens	0	0	0	79
4521	Construção geral de edifícios e engenharia civil	12	65	1.390	2.108
4525	Outras obras especializadas de construção	0	8	13	13
4530	Instalações especiais	0	0	72	109
4531	Instalação eléctrica	0	0	329	374
4532	Obras de isolamento	0	0	29	102
4533	Instalação de canalizações e de climatização	0	2	196	303
4534	Instalações, n.e.	0	0	155	178
4540	Actividades de acabamento	0	0	11	11
4541	Estucagem	0	0	32	45
4542	Montagem de trabalhos de carpintaria e de caixilharia	0	0	18	27
4543	Revestimento de pavimentos e de paredes	0	0	18	45
4544	Pintura e colocação de vidros	0	0	24	45
4550	Aluguer de equipamento de construção e de demolição com operador	0	0	7	7
5010	Comércio de veículos automóveis	0	4	1.190	1.358
5020	Manutenção e reparação de veículos automóveis	4	2	500	861
5030	Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	12	3	488	628
5040	Comércio, manutenção e reparação de motociclos, de suas peças e acessórios	3	0	64	76
5050	Comércio a retalho de combustível para veículos a motor	0	22	162	188
5110	Agentes do comércio por grosso	0	0	1	1
5112	Agentes do comércio por grosso de combustíveis, minérios, metais e de produtos químicos para a indústria	0	0	9	9
5116	Agentes do comércio por grosso de têxteis, vestuário, calçado e artigos de couro	0	0	1	1
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	27	0	93	122
5130	Comércio por grosso de produtos alimentares, bebidas e tabaco	0	0	12	12
5131	Comércio por grosso de fruta e de produtos hortícolas	0	0	25	43
5132	Comércio por grosso de carne e de produtos à base de carne	0	0	0	44

Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (cont.)

5133	Comércio por grosso de leite e derivados, ovos, azeite, óleos e gorduras alimentares	0	0	1	1
5134	Comércio por grosso de bebidas	0	0	94	102
5135	Comércio por grosso de tabaco	0	0	17	17



5136	Comércio por grosso de açúcar, de chocolate e de produtos de confeitoraria	0	0	2	2
5137	Comércio por grosso café, chá, cacau e especiarias	0	0	50	51
5138	Comércio por grosso de outros produtos alimentares	0	0	72	164
5139	Comércio por grosso não especializado de produtos alimentares, bebidas e tabaco	0	0	325	532
5141	Comércio por grosso de têxteis	13	0	42	42
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	14	0	34	52
5144	Comércio por grosso de cutelaria, de louças em cerâmica, e em vidro, de papel de parede e de produtos de limpeza	0	0	40	40
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	4	0	20	20
5146	Comércio por grosso de produtos farmacêuticos	0	4	218	307
5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	9	2	118	186
5152	Comércio por grosso de minérios e de metais	0	0	25	33
5153	Comércio por grosso de madeira, materiais de construção e equipamento sanitário	7	0	455	558
5154	Comércio por grosso de ferragens, ferramentas manuais e artigos para canalizações e aquecimento	0	0	85	87
5155	Comércio por grosso de produtos químicos	0	0	29	44
5156	Comércio por grosso de bens intermédios (não agrícolas), n.e.	0	0	7	7
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	2	0	11	12
5180	Comércio por grosso de máquinas e de equipamentos	0	0	112	154
5181	Comércio por grosso de máquinas-ferramentas	0	0	26	81
5182	Comércio por grosso de máquinas para a indústria extractiva, construção e engenharia civil	0	0	4	20
5183	Comércio por grosso de máquinas para a indústria têxtil, máquinas de costura e de tricotar	0	2	12	12
5185	Comércio por grosso de outras máquinas e material de escritório	0	0	4	4
5187	Comércio por grosso de outras máquinas e equipamentos para a indústria, comércio e navegação	1	0	263	307
5188	Comércio por grosso de máquinas agrícolas e outros equipamentos agrícolas	1	0	6	41
5190	Comércio por grosso, n.e.	0	0	3	3
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	38	473	1.712	1.925
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	31	20	101	121
5221	Comércio a retalho de fruta e de produtos hortícolas	2	0	57	73
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	31	3	237	273
5223	Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos	8	3	82	109
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	18	0	103	142
5225	Comércio a retalho de bebidas	2	0	651	661
5226	Comércio a retalho de tabaco	29	0	61	62
5227	Outro comércio a retalho de produtos alimentares em estabelecimentos especializados	0	5	29	29
5230	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	1	0	1	1
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	69	13	197	235
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	7	0	63	63
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	18	38	103	103
5240	Comércio a retalho de outros produtos novos em estabelecimentos especializados	0	0	6	6
5241	Comércio a retalho de têxteis	71	3	136	138
5242	Comércio a retalho de vestuário	496	250	1.261	1.320
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	155	27	235	252

Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (cont.)

5244	Comércio a retalho de móveis, artigos de iluminação e outros artigos para o lar	175	59	721	856
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos musicais, discos e produtos similares	30	33	270	336
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	39	13	301	389
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	70	25	286	313



5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	244	143	1.185	1.343
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão em estabelecimentos	6	0	57	61
5261	Comércio a retalho por correspondência	0	0	1	1
5262	Comércio a retalho em bancas e feiras	0	0	0	2
5263	Comércio a retalho por outros métodos, não efectuado em estabelecimentos	0	0	20	35
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	13	1	41	42
5272	Reparação de electrodomésticos	5	1	44	130
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	11	0	13	13
5274	Reparação de bens pessoais e domésticos, n.e.	0	0	37	50
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	85	0	311	313
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	44	0	125	125
5521	Pousadas de juventude e abrigos de montanha	0	0	6	6
5523	Outros locais de alojamento de curta duração	0	0	3	3
5530	Restaurantes	244	191	1.569	1.837
5540	Estabelecimentos de bebidas	140	78	1.155	1.399
5550	Cantinas e fornecimento de refeições ao domicílio	0	8	8	8
5551	Cantinas	0	0	161	161
5552	Fornecimento de refeições ao domicílio	0	0	140	155
6010	Caminhos de ferro	0	0	7	7
6021	Outros transportes terrestres regulares de passageiros	0	2	969	969
6022	Transporte ocasional de passageiros em veículos ligeiros	0	0	12	15
6023	Outros transportes terrestres de passageiros	0	0	7	7
6024	Transportes rodoviários de mercadorias	0	1	434	766
6220	Transportes aéreos não regulares	0	0	0	10
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	6	0	19	31
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	19	5	59	79
6340	Actividades dos agentes transitários, aduaneiros e similares de apoio ao transporte	0	0	1	1
6411	Actividades dos correios nacionais	0	7	106	176
6412	Actividades postais independentes dos correios nacionais	0	0	27	27
6420	Telecomunicações	16	32	199	199
6511	Banco central	11	0	11	11
6512	Outra intermediação monetária	216	83	625	636
6521	Locação financeira	0	0	11	11
6522	Outras actividades de crédito	7	0	12	12
6523	Outra intermediação financeira, n.e.	0	0	2	2
6600	Seguros, fundos de pensões e outras actividades complementares de segurança social	0	0	164	164
6601	Seguros de vida e outras actividades complementares de segurança social	0	0	43	43
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	3	0	3	3
6720	Actividades auxiliares de seguros e fundos de pensões	9	10	114	129
7000	Actividades imobiliárias	0	0	18	18
7011	Promoção imobiliária	0	0	14	14
7012	Compra e venda de bens imobiliários	2	0	45	45

Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (cont.)

7020	Arrendamento de bens imobiliários	0	0	0	31
7031	Mediação e avaliação imobiliária	23	29	259	259
7032	Administração de imóveis por conta de outrem	0	2	49	49
7110	Aluguer de veículos automóveis	2	0	35	35
7121	Aluguer de outro meio de transporte terrestre	0	0	16	20
7132	Aluguer de máquinas e equipamentos para a construção e engenharia civil	0	0	10	11
7134	Aluguer de máquinas e equipamento, n.e.	0	0	0	12



7140	Aluguer de bens de uso pessoal e doméstico, n.e.	0	11	32	32
7200	Actividades informáticas e conexas	0	3	68	103
7220	Consultoria e programação informática	2	0	263	318
7230	Processamento de dados	0	0	7	7
7240	Actividades de bancos de dados e disponibilização de informação em contínuo	0	0	9	9
7250	Manutenção e reparação de máquinas de escritório, de contabilidade e de material informático	0	3	37	37
7310	Investigação e desenvolvimento das ciências físicas e naturais	0	0	74	74
7320	Investigação e desenvolvimento das ciências sociais e humanas	0	0	123	123
7411	Actividades jurídicas	84	0	440	445
7412	Actividades de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal	14	13	398	433
7413	Estudos de mercado e sondagens de opinião	0	0	23	23
7414	Actividades de consultoria para os negócios e a gestão	7	0	71	71
7415	Actividades das sociedades gestoras de participações sociais	0	0	4	4
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	15	0	205	205
7430	Actividades de ensaios e análises técnicas	9	0	192	192
7440	Publicidade	0	0	59	77
7450	Selecção e colocação de pessoal	0	0	319	325
7460	Actividades de investigação e de segurança	0	0	680	680
7470	Actividades de limpeza industrial	0	0	567	567
7485	Actividades de secretariado, tradução e endereçagem	0	0	8	8
7487	Outras actividades de serviços prestados principalmente às empresas, n.e.	9	3	1.358	1.423
7511	Administração pública – geral	119	35	738	958
7512	Administração pública – actividades sociais e culturais, excepto segurança social "obrigatória"	26	0	800	805
7513	Administração pública - actividades económicas	0	0	551	552
7514	Actividades de apoio ao conjunto da administração pública	0	0	2	2
7521	Negócios estrangeiros	0	0	38	38
7522	Actividades de defesa	0	0	443	443
7523	Justiça	0	0	824	824
7524	Segurança e ordem pública	0	0	492	492
7525	Actividades de protecção civil	0	0	256	271
7530	Segurança social "obrigatória"	0	0	427	427
8000	Educação	0	0	163	243
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	28	53	1.030	1.267
8021	Ensino básico (2º e 3º ciclos) e secundário geral	0	0	3.166	3.448
8022	Ensino secundário técnico e profissional	0	0	91	91
8030	Ensino superior	0	171	4.949	5.000
8041	Escolas de condução e pilotagem	19	0	106	108
8042	Ensino para adultos e outras actividades educativas, n.e.	34	0	698	711
8510	Actividades de saúde humana	0	0	0	3
8511	Actividades dos estabelecimentos de saúde com internamento	240	0	9.744	10.244
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	66	0	967	1.048

Anexo 1.1: Emprego nas áreas de estudo por ramo de actividade (cont.)

8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	32	21	245	261
8514	Outras actividades de saúde humana	59	1	545	618
8520	Actividades veterinárias	0	0	60	68
8530	Actividades de acção social	23	0	142	273
8531	Acção social com alojamento	25	0	387	618
8532	Acção social sem alojamento	54	0	298	539
9001	Recolha e tratamento de águas residuais	0	0	0	0
9002	Recolha e tratamento de outros resíduos	0	0	100	100



9111	Organizações económicas e patronais	5	0	135	135
9112	Organizações profissionais	1	0	65	65
9120	Actividades de organizações sindicais	12	0	172	172
9131	Organizações religiosas	0	0	0	0
9132	Organizações políticas	10	0	12	12
9133	Actividades associativas, n.e.	7	0	122	211
9200	Actividades recreativas, culturais e desportivas	0	0	0	0
9211	Produção de filmes e de vídeos e actividades técnicas de pós-produção	0	0	11	11
9213	Projecção de filmes e de vídeos	0	14	45	45
9220	Actividades de rádio e de televisão	0	0	27	27
9230	Outras actividades artísticas e de espectáculo	0	0	0	0
9231	Actividades de teatro, música e outras actividades artísticas e literárias	3	4	54	55
9232	Gestão de salas de espectáculo e actividades conexas	0	0	40	40
9233	Parques de diversão	0	0	10	10
9250	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	6	0	6	7
9251	Actividades das bibliotecas e arquivos	0	0	110	111
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	17	0	75	75
9253	Actividades dos jardins botânicos, zoológicos e das reservas naturais	0	0	0	5
9260	Actividades desportivas	11	22	120	120
9261	Gestão de instalações desportivas	0	64	70	70
9262	Outras actividades desportivas	0	0	3	3
9270	Outras actividades recreativas	0	0	0	0
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	14	0	15	15
9272	Outras actividades recreativas, n.e.	0	3	25	25
9301	Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	9	10	88	94
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	137	57	629	642
9303	Actividades funerárias e conexas	6	0	34	36
9304	Manutenção física	0	2	54	54
9305	Outras actividades de serviços, n.e.	1	3	30	30
9888	Não Aplicável	0	0	0	0
Total		3.871	2.237	60.895	72.027



Anexo 1.2 - Quocientes de localização das actividades da Baixa e da Solum

CAE 4	Descrição	Baixa	Solum
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	1,4	0,0
1581	Panificação e pastelaria	3,0	2,3
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	18,6	0,0
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	6,2	0,0
1822	Confecção de outro vestuário exterior	0,7	0,4
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	18,6	0,0
2051	Fabricação de outras obras de madeira	0,0	16,1
2211	Edição de livros	1,4	0,0
2212	Edição de jornais	2,2	0,0
2222	Impressão, n.e.	1,5	0,3
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	2,2	0,0
2621	Fabricação de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental	0,7	0,0
2812	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	0,1	0,0
2852	Actividades de mecânica em geral	0,8	0,0
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	6,8	0,0
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	6,0	0,0
3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	1,9	0,0
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	18,6	0,0
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	4,7	0,0
4521	Construção geral de edifícios e engenharia civil	0,1	1,0
4525	Outras obras especializadas de construção	0,0	19,8
4533	Instalação de canalizações e de climatização	0,0	0,2
5010	Comércio de veículos automóveis	0,0	0,1
5020	Manutenção e reparação de veículos automóveis	0,1	0,1
5030	Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	0,4	0,2
5040	Comércio, manutenção e reparação de motociclos, de suas peças e acessórios	0,7	0,0
5050	Comércio a retalho de combustível para veículos a motor	0,0	3,8
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	4,1	0,0
5141	Comércio por grosso de têxteis	5,8	0,0
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	5,0	0,0
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	3,7	0,0
5146	Comércio por grosso de produtos farmacêuticos	0,0	0,4
5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	0,9	0,3
5153	Comércio por grosso de madeira, materiais de construção e equipamento sanitário	0,2	0,0
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	3,1	0,0
5183	Comércio por grosso de máquinas para a indústria têxtil, máquinas de costura e de tricotar	0,0	5,4
5187	Comércio por grosso de outras máquinas e equipamentos para a indústria, comércio e navegação	0,1	0,0
5188	Comércio por grosso de máquinas agrícolas e outros equipamentos agrícolas	0,5	0,0
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de	0,4	7,9
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de	4,8	5,3
5221	Comércio a retalho de fruta e de produtos hortícolas	0,5	0,0
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	2,1	0,4
5223	Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos	1,4	0,9
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	2,4	0,0
5225	Comércio a retalho de bebidas	0,1	0,0
5226	Comércio a retalho de tabaco	8,7	0,0
5227	Outro comércio a retalho de produtos alimentares em estabelecimentos especializados	0,0	5,6
5230	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	18,6	0,0
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	5,5	1,8
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	2,1	0,0
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	3,3	11,9

Anexo 1.2 - Quocientes de localização das actividades da Baixa e da Solum (cont.)



5241	Comércio a retalho de têxteis	9,6	0,7
5242	Comércio a retalho de vestuário	7,0	6,1
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	11,4	3,4
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	3,8	2,2
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos	1,7	3,2
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	1,9	1,1
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	4,2	2,6
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	3,4	3,4
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão em estabelecimentos	1,8	0,0
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	5,8	0,8
5272	Reparação de electrodomésticos	0,7	0,2
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	15,7	0,0
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	5,1	0,0
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	6,5	0,0
5530	Restaurantes	2,5	3,3
5540	Estabelecimentos de bebidas	1,9	1,8
5550	Cantinas e fornecimento de refeições ao domicílio	0,0	32,2
6021	Outros transportes terrestres regulares de passageiros	0,0	0,1
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	3,6	0,0
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	4,5	2,0
6411	Actividades dos correios nacionais	0,0	1,3
6420	Telecomunicações	1,5	5,2
6511	Banco central	18,6	0,0
6512	Outra intermediação monetária	6,3	4,2
6522	Outras actividades de crédito	10,9	0,0
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	18,6	0,0
6720	Actividades auxiliares de seguros e fundos de pensões	1,3	2,5
7012	Compra e venda de bens imobiliários	0,8	0,0
7031	Mediação e avaliação imobiliária	1,7	3,6
7032	Administração de imóveis por conta de outrem	0,0	1,3
7110	Aluguer de veículos automóveis	1,1	0,0
7140	Aluguer de bens de uso pessoal e doméstico, n.e.	0,0	11,1
7200	Actividades informáticas e conexas	0,0	0,9
7220	Consultoria e programação informática	0,1	0,0
7250	Manutenção e reparação de máquinas de escritório, de contabilidade e de material	0,0	2,6
7411	Actividades jurídicas	3,5	0,0
7412	Actividades de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal	0,6	1,0
7414	Actividades de consultoria para os negócios e a gestão	1,8	0,0
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	1,4	0,0
7430	Actividades de ensaios e análises técnicas	0,9	0,0
7487	Outras actividades de serviços prestados principalmente às empresas, n.e.	0,1	0,1
7511	Administração pública – geral	2,3	1,2
7512	Administração pública – actividades sociais e culturais, excepto segurança social	0,6	0,0
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	0,4	1,3
8030	Ensino superior	0,0	1,1
8041	Escolas de condução e pilotagem	3,3	0,0
8042	Ensino para adultos e outras actividades educativas, n.e.	0,9	0,0
8511	Actividades dos estabelecimentos de saúde com internamento	0,4	0,0
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	1,2	0,0
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	2,3	2,6
8514	Outras actividades de saúde humana	1,8	0,1
8530	Actividades de acção social	1,6	0,0

Anexo 1.2 - Quocientes de localização das actividades da Baixa e da Solum (cont.)

8531	Acção social com alojamento	0,8	0,0
8532	Acção social sem alojamento	1,9	0,0
9111	Organizações económicas e patronais	0,7	0,0



9112	Organizações profissionais	0,3	0,0
9120	Actividades de organizações sindicais	1,3	0,0
9132	Organizações políticas	15,5	0,0
9133	Actividades associativas, n.e.	0,6	0,0
9213	Projeção de filmes e de vídeos	0,0	10,0
9231	Actividades de teatro, música e outras actividades artísticas e literárias	1,0	2,3
9250	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	15,9	0,0
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	4,2	0,0
9260	Actividades desportivas	1,7	5,9
9261	Gestão de instalações desportivas	0,0	29,4
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	17,4	0,0
9272	Outras actividades recreativas, n.e.	0,0	3,9
9301	Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	1,8	3,4
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	4,0	2,9
9303	Actividades funerárias e conexas	3,1	0,0
9304	Manutenção física	0,0	1,2
9305	Outras actividades de serviços, n.e.	0,6	3,2



Anexo 1.3 – Emprego Básico na Baixa e na Solum

CAE 4	Descrição	Baixa	Solum
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	0,9	
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	1,9	
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	2,8	
5230	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	0,9	
6511	Banco central	10,4	
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	2,8	
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	13,2	
9250	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	5,6	
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	10,3	
9132	Organizações políticas	9,4	
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	141,5	19,2
6522	Outras actividades de crédito	6,4	
5241	Comércio a retalho de têxteis	63,6	
5226	Comércio a retalho de tabaco	25,7	
5242	Comércio a retalho de vestuário	425,1	209,1
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	3,4	
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	37,3	
6512	Outra intermediação monetária	181,8	63,3
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	0,8	
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	15,0	
5141	Comércio por grosso de têxteis	10,7	
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	10,7	
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	56,4	5,7
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	68,2	
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	11,2	
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de	24,5	16,2
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	3,9	
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	14,8	2,5
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	13,0	
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	53,2	15,3
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	20,4	
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	102,5	37,1
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	129,0	32,4
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	2,9	
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	4,3	
7411	Actividades jurídicas	60,1	
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	171,8	101,3
8041	Escolas de condução e pilotagem	13,2	
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	12,5	34,8
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	1,4	
9303	Actividades funerárias e conexas	4,1	
1581	Panificação e pastelaria	89,3	34,6
5530	Restaurantes	145,3	134,0
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	10,4	
7511	Administração pública – geral	67,5	5,2
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	18,0	12,9
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	1,7	
2212	Edição de jornais	13,7	
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	16,3	
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	3,6	
3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	1,9	

Anexo 1.3 – Emprego Básico na Baixa e na Solum (cont.)

5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e	18,1	0,9
------	---	------	-----



8532	Acção social sem alojamento	25,0	
5540	Estabelecimentos de bebidas	64,8	34,6
7414	Actividades de consultoria para os negócios e a gestão	3,2	
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão em estabelecimentos	2,7	
9301	Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	3,9	7,1
8514	Outras actividades de saúde humana	25,8	
9260	Actividades desportivas	4,6	18,3
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão,	11,9	22,6
7031	Mediação e avaliação imobiliária	9,1	21,0
8530	Actividades de acção social	8,3	-8,5
2222	Impressão, n.e.	9,2	
6420	Telecomunicações	5,3	25,8
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	2,1	
2211	Edição de livros	0,5	
5223	Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos	2,1	
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	4,0	
9120	Actividades de organizações sindicais	2,8	
6720	Actividades auxiliares de seguros e fundos de pensões	2,1	6,0
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	9,7	
7110	Aluguer de veículos automóveis	0,1	
9231	Actividades de teatro, música e outras actividades artísticas e literárias	0,0	2,3
9305	Outras actividades de serviços, n.e.	0,0	2,1
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	0,0	13,7
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de	0,0	413,4
8030	Ensino superior	0,0	15,7
9304	Manutenção física	0,0	0,3
6411	Actividades dos correios nacionais	0,0	1,5
7032	Administração de imóveis por conta de outrem	0,0	0,5
7250	Manutenção e reparação de máquinas de escritório, de contabilidade e de material	0,0	1,9
5050	Comércio a retalho de combustível para veículos a motor	0,0	16,2
9272	Outras actividades recreativas, n.e.	0,0	2,2
5183	Comércio por grosso de máquinas para a indústria têxtil, máquinas de costura e de	0,0	1,6
5227	Outro comércio a retalho de produtos alimentares em estabelecimentos	0,0	4,1
9213	Projeção de filmes e de vídeos	0,0	12,6
7140	Aluguer de bens de uso pessoal e doméstico, n.e.	0,0	10,0
2051	Fabricação de outras obras de madeira	0,0	2,8
4525	Outras obras especializadas de construção	0,0	7,6
9261	Gestão de instalações desportivas	0,0	61,9
5550	Cantinas e fornecimento de refeições ao domicílio	0,0	7,8
	Total	2330,5	1429,6



FASE 2 MONITORIZAÇÃO DE INDICADORES

1. Factores demográficos e sociais

Como acima se referiu, a Baixa abrange a totalidade da freguesia de S. Bartolomeu e dezassete subsecções da freguesia de Santa Cruz perfazendo 23,8 ha enquanto que na área designada de Solum se consideraram quatro secções estatísticas pertencentes à freguesia de Santo António dos Olivais com uma área conjunta de 49,8ha.

Confrontados os dados inter-censitários da população total residente (Quadro 2.1) verifica-se que ocorreu um decréscimo acentuado (cerca de 41,11%) da população na Baixa de Coimbra, ao contrário do que sucedeu na zona da Solum e no total do município. De destacar que actualmente a zona da Solum constitui uma importante área de expansão da cidade em resposta às necessidades de alargamento do tecido urbano e na sequência de um expressivo processo de urbanização iniciado naquela área. Conclui-se assim, que a par da proliferação de novas áreas residenciais no município se observam alguns sinais de desertificação do núcleo urbano central. Considerando a distribuição da população por género, na Baixa registou-se um decréscimo ligeiramente superior no sexo masculino (42% contra os 40% da população feminina). Na zona da Solum observou-se um acréscimo da população feminina na ordem dos 7,84% face aos 6,65% de aumento da população masculina.

Quadro 2.1: População total distribuída por género

Unidade Geográfica	2001			1991			Variação 1991/2001
	Total	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	
Coimbra	148.443	69.589	78.854	139.052	65.152	73.900	6,75
Baixa	1.673	714	959	2.841	1.231	1.610	-41,11
Solum	2.759	1.219	1.540	2.571	1.143	1.428	7,31

Fonte: INE, Censos 2001

Segundo os dados da estrutura etária da população presentes no Quadro 2.2 (e também no Gráfico 2.2), verifica-se que na Baixa o número de crianças e jovens diminuiu mais de metade em estreita ligação com o processo de desertificação e de envelhecimento da população que se tem registado nesta área. Reforçando a ideia de envelhecimento da população na Baixa de Coimbra, a variação da população com 65 ou mais anos não foi muito significativa, possivelmente porque as pessoas nesta classe



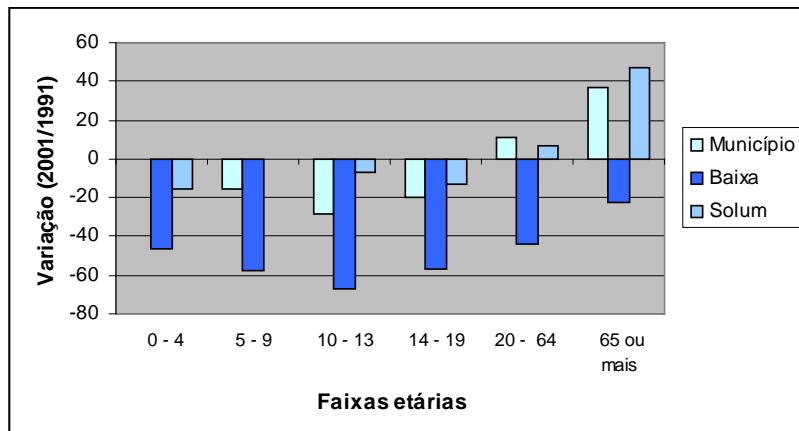
etária não tinham condições para deslocarem-se para outro espaço. Na Solum observa-se que o crescimento populacional é principalmente devido à classe etária dos 65 ou mais anos (provavelmente de elevado rendimento) o que contraria a ideia de renovação geracional.

Quadro 2.2: Estrutura etária da população

Classe Etária	Município de Coimbra			Baixa			Solum		
	2001	1991	Variaçã o	2001	1991	Variaçã o	2001	1991	Variaçã o
	Total	Total		Total	Total		Total	Total	
0 - 4 anos	6.556	6.575	-0,29	50	93	-46,24	113	134	-15,67
5 - 9 anos	6.831	8.092	-15,58	47	112	-58,04	117	117	0,00
10 - 13 anos	5.642	7.908	-28,65	42	127	-66,93	122	131	-6,87
14 - 19 anos	11.039	13.842	-20,25	90	210	-57,14	220	253	-13,04
20 - 64 anos	93.836	84.654	10,85	892	1.588	-43,83	1.767	1.651	7,03
65 ou mais	24.539	17.981	36,47	552	711	-22,36	420	285	47,37

Fonte: INE, Censos 2001

Gráfico 2.1: Estrutura etária da população



Fonte: INE, Censos 2001

Os dados relativos à densidade populacional, apresentados no Quadro 2.3, reflectem a ideia que a zona da Baixa tem vindo a registar uma redução significativa do número de habitantes, seja pela deslocação destes para outras áreas da cidade, seja pela ausência de renovação das gerações.



Quadro 2.3: Densidade populacional

Unidade Geográfica	2001	1991	Variação
	(Residentes por hectare)		(%)
Coimbra	4,65	4,35	6,75
Baixa	70,01	118,88	-41,11
Solum	55,36	51,59	7,31

Fonte: INE, Censos 2001

No sentido de completar algumas das ideias já mencionadas anteriormente e tendo como exemplo a freguesia de S. Bartolomeu (para a qual havia dados disponíveis), registou-se um saldo natural negativo no período entre 1997 e 2002 (prevê-se um comportamento idêntico para as dezassete freguesias de Santa Cruz consideradas no trabalho).

Quadro: 2.4: Crescimento Natural na Freguesia de S. Bartolomeu

Unidade Geográfica	Saldo Natural-1997	Saldo Natural-1998	Saldo Natural-1999	Saldo natural-2000	Saldo Natural-2001	Saldo Natural-2002
S. Bartolomeu	-17	-12	-17	-9	-14	-18

Fonte: INE, O País em Números

Comparando as duas áreas de estudo e tendo como referência os dados censitários calculou-se o peso dos estrangeiros em cada uma das áreas (Baixa e Solum) face ao número de estrangeiros no total da cidade de Coimbra (2107). Como é possível aferir os valores são reduzidos demonstrando que a sua presença não é significativa.

Quadro 2.5: População Estrangeira

Unidade Geográfica	2001	
	Total	%
São Bartolomeu (freguesia)	43	2,04
Santa Cruz (dezassete subsecções estatísticas)	45	2,14
Baixa	88	4,18
Solum	56	2,66

Fonte: INE, Censos, 2001

Da observação do Quadro 2.6 pode concluir-se que na Baixa se registou uma redução do número de residentes empregados bastante significativa no período de 10 anos (40,2%). Ao contrário, na zona da Solum, o aumento rondou os 17,97% traduzindo as potencialidades criadas nesta nova área da cidade de Coimbra. Os dados mostram ainda uma diminuição do número de residentes desempregados na Baixa na sequência da redução da população em idade de trabalhar.



2.6: População Activa

Unidade Geográfica	Residentes Empregados		Variação	Residentes desempregados		Variação
	2001	1991		2001	1991	
Coimbra (cidade)	69.598	61.268	13,6	4487	4068	10,30
Baixa	641	1.074	-40,32	90	109	-17,43
Solum	1.385	1.174	17,97	67	72	-6,94

Fonte: INE, Censos 2001

O Quadro 2.7 remata algumas das ideias já mencionadas anteriormente; a zona da Solum registou um aumento da população activa confirmando as potencialidades desta área (16,53%), enquanto que na Baixa o seu valor decresceu cerca de 38,21%. A população inactiva decresceu na Baixa e na Solum, ainda que o decréscimo tenha sido mais acentuado na primeira.

Quadro 2.7: População distribuída por situação laboral

Unidade Geográfica	População Activa			População Inactiva		
	2001	1991	Variação	2001	1991	Variação
Coimbra	74.085	65.336	13,39	74.358	73.716	0,87
Baixa	731	1.183	-38,21	942	1.658	-43,18
Solum	1.452	1.246	16,53	1.307	1.325	-1,36

Fonte: INE, Censos 2001

2. Usos da terra

O dinamismo de uma área pode ser avaliada pela identificação dos diferentes usos do solo e principalmente pela sua diversidade (instituições públicas, equipamentos, comércio a retalho, restaurantes, lazer, cultura, escritórios, hotéis, habitação).

De acordo com os dados censitários é possível aferir qual o número de alojamentos presentes na Baixa e na Solum. Deve ter-se em consideração que os dados não traduzem com rigor os valores observados presentemente na zona da Solum dado que esta registou nos dois últimos anos uma expansão significativa.



Quadro 2.8: Alojamentos

Unidade Geográfica	Total	Familiares de residência habitual	Clássicos de residência habitual	Colectivos	Familiares vagos
Coimbra	68501	53182	52958	181	7572
Baixa	1247	747	743	23	307
Solum	1525	1098	1096	0	118

Para geo-referenciar o uso do solo no que respeita à sua utilização (equipamentos, comércio, património) na Baixa e da Solum recorreu-se à aplicação informática SIDIM (Sistema de Difusão de Informação Municipal).

Numa avaliação geral pode-se afirmar que na Baixa a utilização do espaço por actividades comerciais é muito significativa. Quanto ao total de equipamentos (educacionais, de saúde, culturais ou desportivos) pode-se observar uma distribuição equilibrada no espaço; é possível identificar áreas com património.

Relativamente à Solum, o total de equipamentos, negócios de comércio ou espaços ocupados com património é muito menor. Devemos mencionar contudo que constitui uma área em expansão e com a qual este cenário poderá inverter-se.



Mapa 1.1: Localização na Baixa de equipamentos, comércio e património

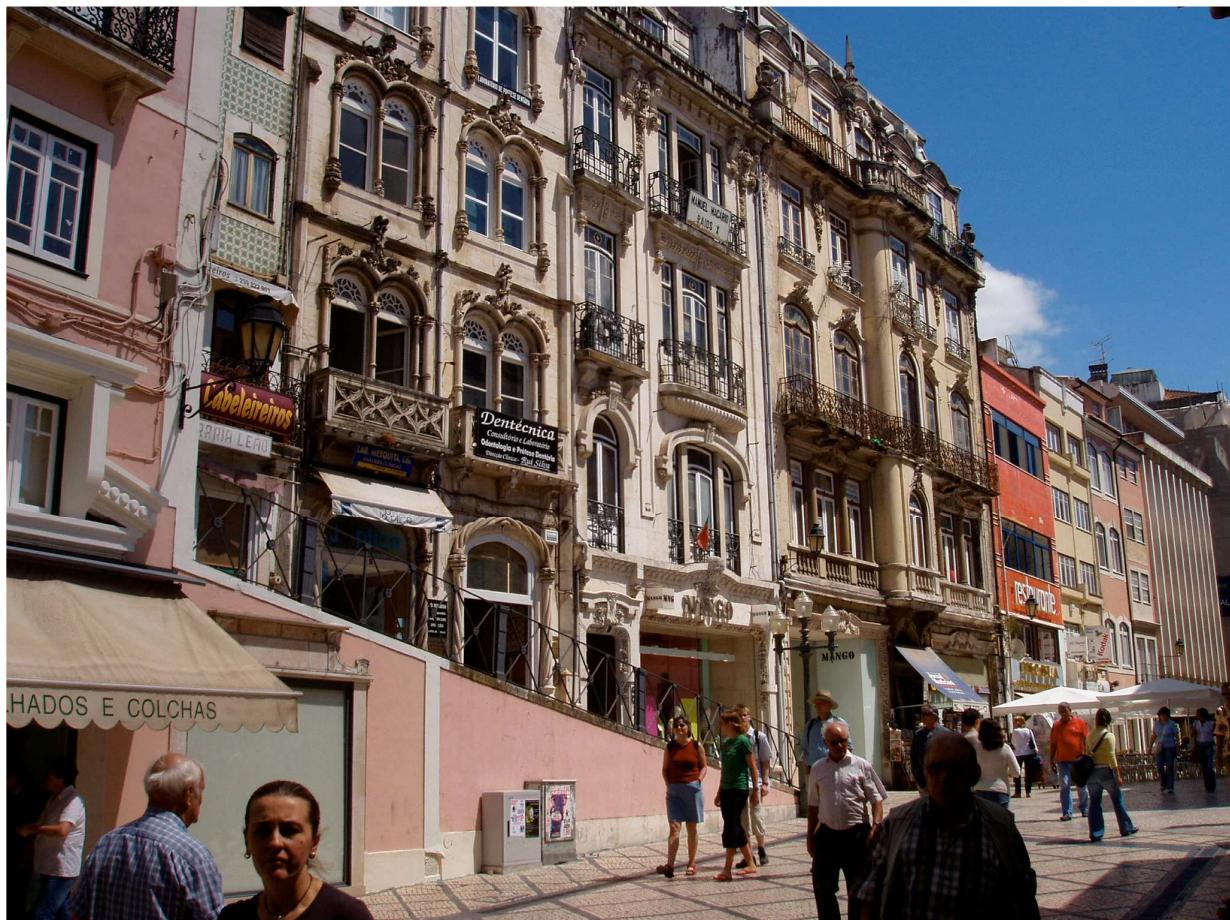


Legenda:

Comércio: Verde

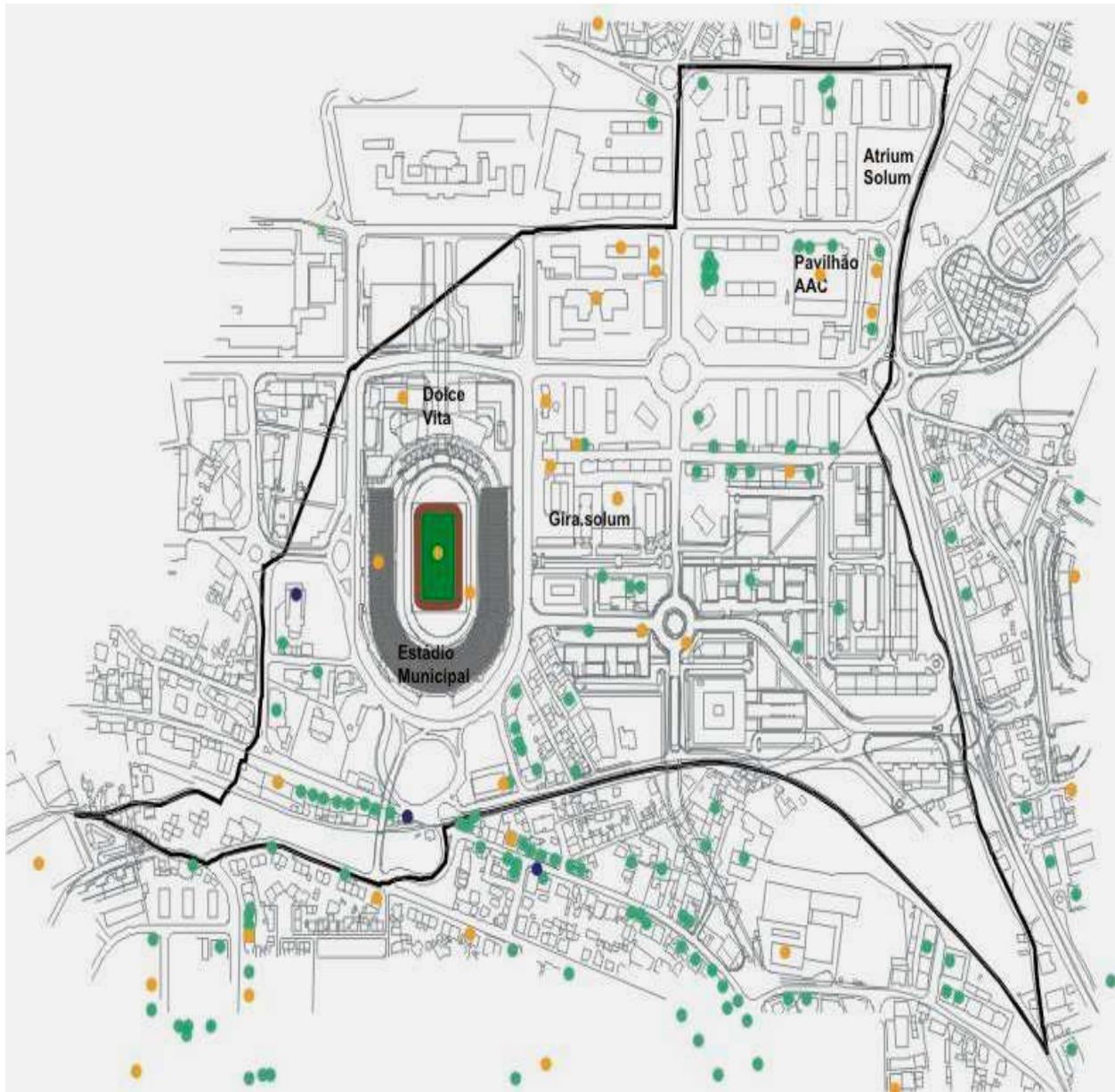
Equipamentos: Laranja

Património: Azul





Mapa 1.2: Localização na Solum de equipamentos, comércio e património



Legenda:

Comércio: Verde

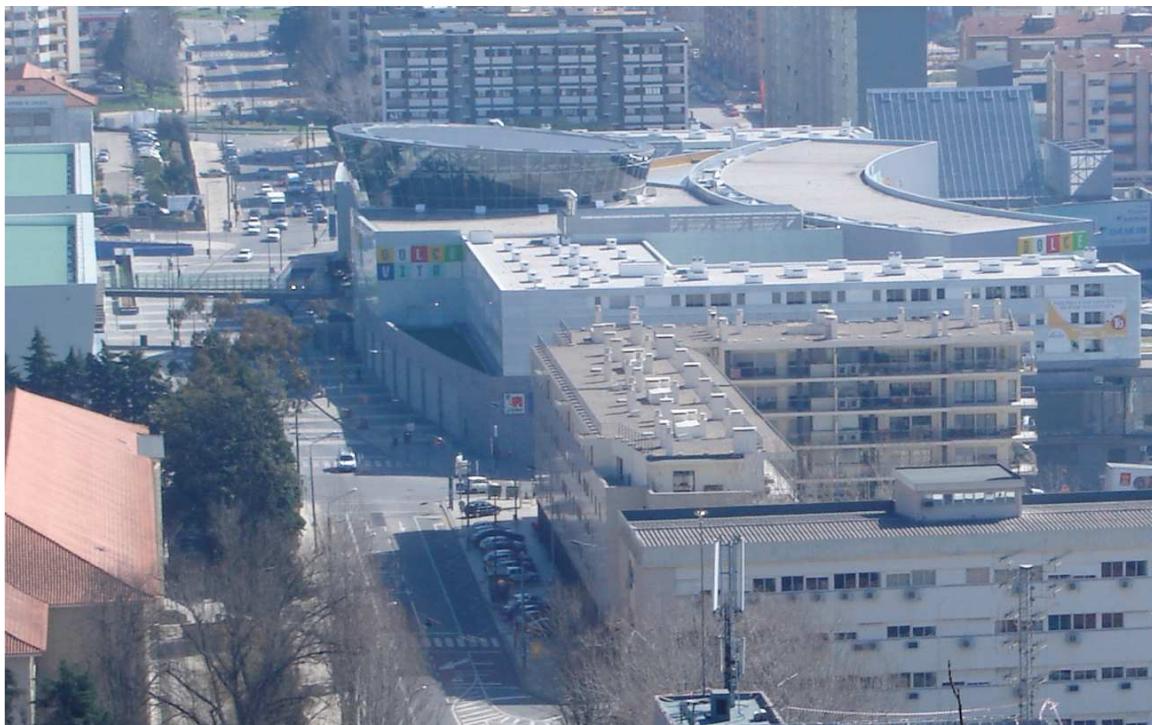
Equipamentos: Laranja

Património: Azul



North **EAST** South West
INTERREG IIC

URBE
viva





3. “Outlets” actuais e serviços por categoria

Recensearam-se, em todo o município de Coimbra, 8.562 actividades económicas (dados de 2005 parcialmente actualizados no início de 2006); na Baixa, distribuídas por 74 ruas, travessas, becos e largos, concentram-se 969 dessas actividades.

Com base na informação recolhida junto dos estabelecimentos comerciais foi possível construir alguns indicadores que caracterizam os actuais “outlets” de retalho e serviços, e que a seguir se apresentam.

- **Superfície média e total por tipo de actividade**

Para o cálculo destes indicadores foram consideradas apenas as 945 actividades económicas para as quais se dispunha dos valores relativos à superfície que ocupam. Além disso, uma vez que as áreas estão disponíveis unicamente em termos de intervalos de superfície ocupada, foi estimado o valor médio de cada um desses intervalos, e foi a partir desses resultados que todos os outros se obtiveram.

Na tabela seguinte apresentam-se os escalões de superfície ocupada e a conversão a que se procedeu para o cálculo de todos os indicadores.

Quadro 2.9: Escalões de superfície ocupada

Escalão	Área	Área média (m ²)
1	0 - 4	2
2	5 - 16	11
3	17 - 49	33
4	50 - 100	75
5	>100	150

Em anexo encontra-se o quadro com a superfície média e total ocupada por todos os tipos de actividade (Anexo 2.1). A partir dessa informação construiu-se o Quadro 2.10, onde se consideraram somente as actividades económicas que ocupam mais de 500m² (e que correspondem a um total de 754 “outlets”, quase 80% do total).



Quadro 2.10: Superfície média e total das actividades predominantes na Baixa

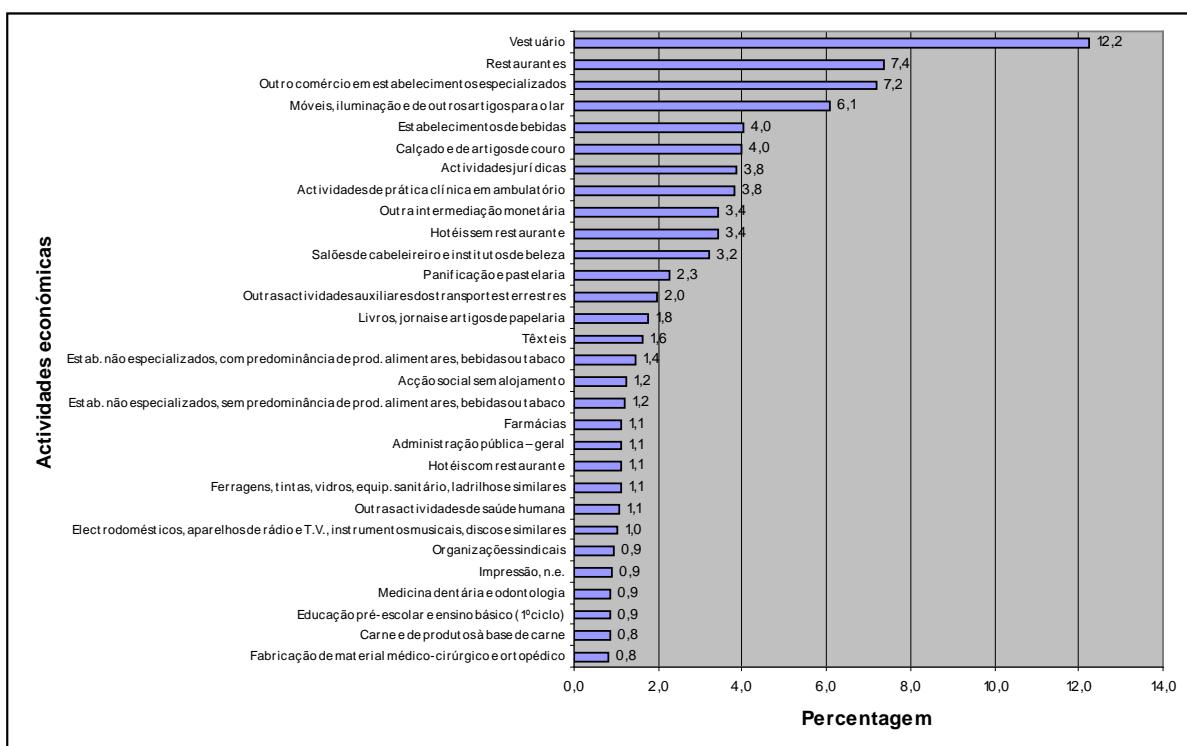
CAE4	Descrição	Outlets	Sup. média	Sup. total	
		(nº)	(m ²)	(m ²)	%
5242	Comércio a retalho de vestuário	128	58,3	7.466	12,2
5530	Restaurantes	60	74,9	4.492	7,4
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	94	46,6	4.379	7,2
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	36	103,4	3.723	6,1
5540	Estabelecimentos de bebidas	31	79,5	2.463	4,0
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	47	51,8	2.433	4,0
7411	Actividades jurídicas	52	45,1	2.344	3,8
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	34	68,5	2.330	3,8
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	16	131,3	2.100	3,4
6512	Outra intermediação monetária	16	131,3	2.100	3,4
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	54	36,2	1.956	3,2
1581	Panificação e pastelaria	12	116,2	1.394	2,3
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	8	150,0	1.200	2,0
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	19	56,3	1.069	1,8
5241	Comércio a retalho de têxteis	17	57,7	981	1,6
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	19	46,2	877	1,4
8532	Acção social sem alojamento	6	125,0	750	1,2
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	12	61,9	743	1,2
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	10	69,0	690	1,1
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	7	96,4	675	1,1
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	5	135,0	675	1,1
7511	Administração pública – geral	5	135,0	675	1,1
8514	Outras actividades de saúde humana	8	80,5	644	1,1
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos musicais, discos e produtos similares	10	61,5	615	1,0
9120	Actividades de organizações sindicais	6	94,8	569	0,9
2222	Impressão, n.e.	9	61,2	551	0,9
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	11	48,3	531	0,9
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	4	131,3	525	0,9
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	9	57,6	518	0,8
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	9	56,3	507	0,8
-	Subtotal	754	66,3	49.975	81,9
-	Outras actividades (com superfície total inferior a 500m ²)	191	58,0	11.073	18,1
-	Total	945	64,6	61.048	100,0



Apurou-se, desta forma, que cerca de 7.500 m² estão afectos ao comércio de vestuário; os restaurantes e o comércio em estabelecimentos especializados (como ourivesarias, ópticas e floristas) ocupam áreas semelhantes, de aproximadamente 4.500m² cada. Conclui-se, portanto, que as três actividades económicas mais comuns na Baixa (com maior número de estabelecimentos) são também as que, no total, ocupam uma maior área, ainda que, em termos médios, as dimensões de cada estabelecimento não sejam excepcionalmente elevadas.

No gráfico 2.2 estão representadas as actividades económicas que maior superfície ocupam no total da superfície comercial da Baixa.

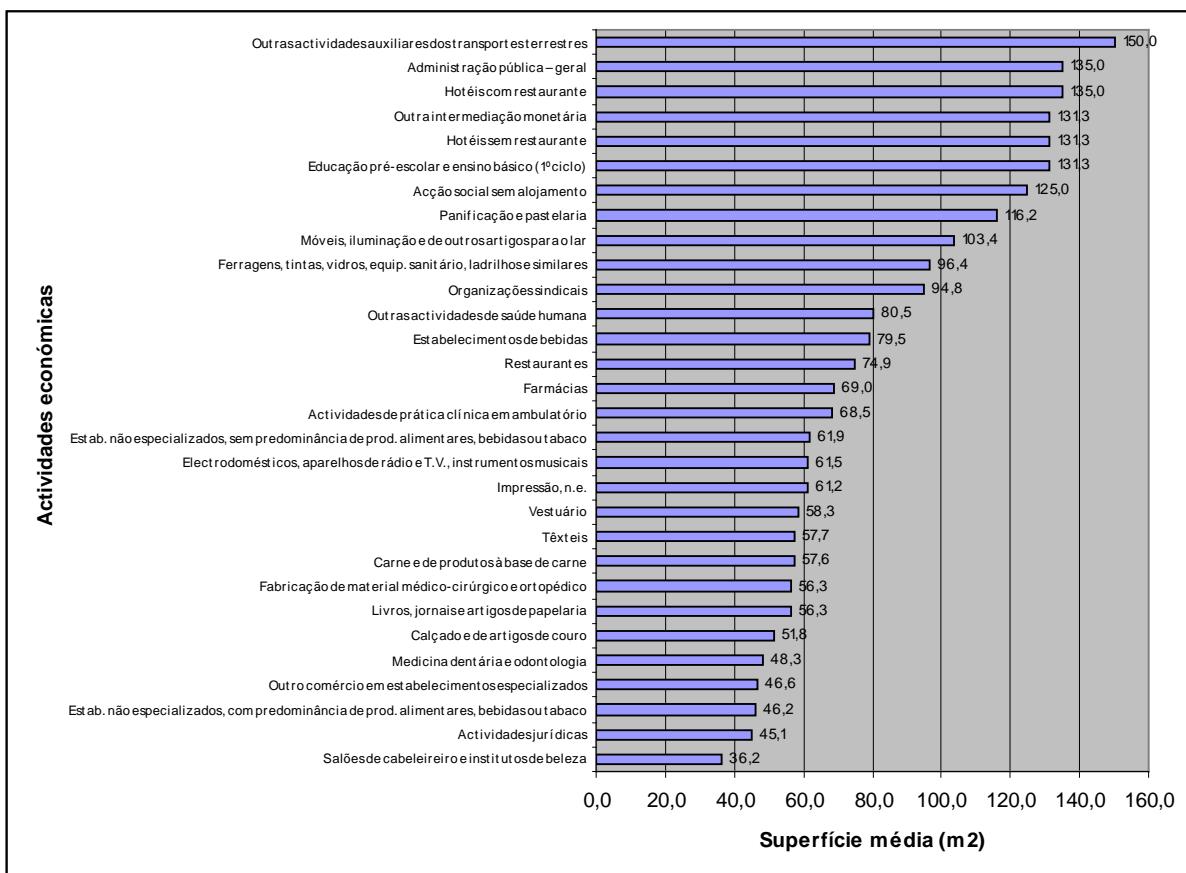
Gráfico 2.2: Repartição da superfície comercial da Baixa pelas principais actividades





No gráfico 2.3 representou-se, para cada uma dessas actividades, a superfície média ocupada por cada estabelecimento.

Gráfico 2.3: Superfície média por actividade



Cruzando a informação dos dois gráficos, constata-se que não são as actividades que maior espaço ocupam na superfície comercial total da Baixa que, em termos médios, detêm maiores estabelecimentos.

- Superfície total de comércio por tipo de actividade e por rua**

Na Baixa, a superfície total ocupada pela venda a retalho e prestação de serviços é de 61.048 m².

Em termos de área ocupada por actividades económicas destacam-se a Rua Ferreira Borges (onde a totalidade dos negócios de venda a retalho e de prestação de serviços ocupa cerca de 7.220m²), e, no seu prolongamento, a Rua Visconde da Luz e Praça 8 de Maio, a Rua da Sofia (com uma superfície comercial de 6.354m²), a Praça do



Comércio, as ruas da Moeda e da Louça. No Anexo 2.2 podem consultar-se, para cada uma das ruas da Baixa, as superfícies totais ocupadas por tipo de actividade económica.

Com os dados recolhidos para elaborar esse quadro foi possível apurar o grau de diversidade das actividades económicas nas ruas da Baixa. Construiu-se, então, um quadro adicional, o Quadro 2.11, onde se incluem as 44 ruas em que a oferta de bens e serviços é mais variada, isto é, onde o número de actividades económicas distintas presente é maior. Identificou-se, para cada uma das ruas, a actividade económica que ocupa uma maior superfície, o número de estabelecimentos que se dedicam a esse ramo e a superfície total por eles ocupada. Retira-se que a maior diversidade comercial reside na Rua Ferreira Borges e na Rua da Sofia (que, como já se disse, são também as ruas que concentram maior superfície comercial). No entanto, enquanto na primeira são os estabelecimentos de comércio de vestuário que ocupam a maior fatia do espaço comercial (cerca de um quinto dos 7.220 m² já apontados), na Rua da Sofia predominam as actividades jurídicas, que acabam por absorver uma parte considerável da superfície total reservada a actividades de comércio e prestação de serviços. Na Avenida Fernão de Magalhães também se concentram actividades económicas diversificadas, que se dividem por um número claramente inferior de outlets. A Rua das Padeiras, por exemplo, apesar de albergar um maior número de estabelecimentos, apresenta menor diversidade de oferta.

Em 12 destas ruas a actividade que maior superfície ocupa é a da restauração, imediatamente seguida do comércio de vestuário. As restantes actividades dividem-se de forma muito homogénea pelas ruas onde dominam em termos de espaço ocupado.

Nas ruas não mencionadas neste quadro o número de actividades económicas diferentes é muito reduzido: aliás, numa parte significativa delas existe apenas uma a duas actividades económicas.



Quadro 2.11: Diversidade comercial das ruas da Baixa

Ruas	Nº de CAE	Estab	Sup. Total	CAE que ocupa maior superfície				
				CAE	Descrição	Outlets	Sup.	%
R. Ferreira Borges	35	116	7.220	5242	Comércio a retalho de vestuário	19	1.462	20,25
R. da Sofia	28	92	6.354	7411	Actividades jurídicas	29	1.046	16,46
Av. Fern. Magalhães	24	39	3.299	8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	5	633	19,19
Largo da Portagem	23	33	2.723	6512	Outra intermediação monetária	3	375	13,77
R. das Padeiras	23	48	2.285	5242	Comércio a retalho de vestuário	7	335	14,66
R. Visconde da Luz	18	61	3.240	5242	Comércio a retalho de vestuário	14	864	26,67
R. da Moeda	17	24	2.618	1581	Panificação e pastelaria	4	600	22,92
Av. Emídio Navarro	16	27	2.355	5242	Comércio a retalho de vestuário	2	300	12,74
Praça do Comércio	16	40	3.076	5244	Com. a retalho de móveis, art. iluminação	12	1.191	38,72
R. da Louça	16	39	2.606	5242	Comércio a retalho de vestuário	13	747	28,66
Praça 8 de Maio	15	32	2.500	5248	Comércio prod. novos em estab. especializados	4	483	19,32
R. Martins Carvalho	15	25	658	9302	Activ. salões de cabeleireiro e institutos de beleza	4	110	16,72
R. da Sota	14	21	1.795	5530	Restaurantes	4	450	25,07
R. Adelino Veiga	13	41	1.704	5242	Comércio a retalho de vestuário	10	538	31,57
R. Corpo de Deus	10	15	425	5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	2	86	20,24
R. Direita	10	22	1.475	5530	Restaurantes	6	419	28,41
R. Sargento Mor	10	13	842	5530	Restaurantes	3	300	35,63
R. dos Esteireiros	9	9	441	5248	Comércio prod. novos em estab. especializados	1	75	17,01
R. da Gala	8	11	540	1581	Panificação e pastelaria	1	150	27,78
R. do Carmo	8	8	443	6321	Outras activ. auxiliares dos transportes terrestres	1	150	33,86
R. Eduardo Coelho	8	36	1.328	5242	Comércio a retalho de vestuário	16	674	50,75
Terreiro da Erva	8	12	948	5530	Restaurantes	3	258	27,22
R. de Montarroi	7	7	452	5530	Restaurantes	1	150	33,19
R. do Corvo	7	13	732	5248	Comércio prod. novos em estab. especializados	5	205	28,01
R. dos Gatos	7	8	306	5530	Restaurantes	2	108	35,29
R. das Azeiteiras	6	15	992	5530	Restaurantes	7	399	40,22
R. João Cabreira	6	6	675	8532	Acção social sem alojamento	1	150	22,22
Beco do Fanado	5	5	269	5530	Restaurantes	1	75	27,88
Largo da Freiria	5	6	441	5141	Comércio por grosso de têxteis	1	150	34,01
Largo do Poço	5	6	408	5242	Comércio a retalho de vestuário	2	161	39,46
Pátio da Inquisição	5	9	944	7511	Administração pública – geral	4	525	55,61
Rua António Granjo	5	5	344	5244	Com. a retalho de móveis, art. iluminação	1	150	43,60
Largo das Ameias	4	4	408	5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	1	150	36,76
R. Paço do Conde	4	8	344	5530	Restaurantes	3	161	46,80
R. Pedro Rocha	4	6	333	5530	Restaurantes	2	150	45,05
Trav. da Rua Velha	4	5	311	7411	Administração pública – geral	2	150	48,23
Esc. S. Bartolomeu	3	3	141	9302	Activ. salões de cabeleireiro e institutos de beleza	1	75	53,19
Esc. S. Tiago	3	3	99	5248	Comércio prod. novos em estab. especializados	1	33	33,33
Largo da Sota	3	4	269	5530	Restaurantes	2	183	68,03
Largo do Romal	3	3	77	5530	Restaurantes	1	33	42,86
R. da Nogueira	3	5	419	6321	Outras activ. auxiliares dos transportes terrestres	2	300	71,60
R. das Rás	3	4	130	5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	1	75	57,69
R. do Montarroi	3	3	99	5211	Estab. não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	1	33	33,33
Trav. dos Gatos	3	3	141	5540	Estabelecimentos de bebidas	1	75	53,19
Outras (em conjunto)	31	53	3.839	5530	Restaurantes	7	494	70,57
Total	-	945	61.048					



- **Estabelecimentos por tipo de actividade e por intervalo de superfície comercial**

Desagregando os dados apresentados no Quadro 2.10, os estabelecimentos foram repartidos de acordo com a superfície que ocupam, atendendo a intervalos previamente definidos e que se apresentam no Quadro 2.9. No intuito de fazer uma análise em termos relativos, foi introduzida uma linha (Município) onde se registou, para cada uma das actividades e intervalos de superfície comercial em questão, o número de estabelecimentos existentes em Coimbra. Na linha “%” foi calculado, por escalão de superfície, o peso dos estabelecimentos localizados na Baixa relativamente ao total de Coimbra.

Também neste caso se encontra em anexo (Anexo 2.3) a lista referente a todos os estabelecimentos agrupados segundo a actividade e a área que ocupam, já que do Quadro 2.12 apenas constam as actividades económicas que, para algum escalão de superfície, concentram na Baixa pelo menos metade dos estabelecimentos (pertencentes a esse ramo) existentes em todo o município de Coimbra.

Constata-se, por exemplo, que o único estabelecimento que se dedica à confecção de artigos de vestuário em couro em todo o município de Coimbra se localiza na Baixa, e o mesmo se passa com a mediação na negociação e gestão de carteiras de activos, com a fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, com a confecção de vestuário e acessórios. Sabemos também agora que metade dos comerciantes grossistas de têxteis tem as suas instalações na Baixa e que, para qualquer que seja o escalão de superfície de actividade, pelo menos metade dos estabelecimentos de lotaria e outros jogos de aposta existentes em Coimbra se localizam na Baixa.

Da leitura do anexo 2.3, sobressaem os estabelecimentos com áreas compreendidas entre 17 e 49 m² (pertencentes ao escalão 3, portanto), seguidas dos estabelecimentos que ocupam de 50 a 100m². Em número mais reduzido aparecem os estabelecimentos com áreas demasiado grandes e pequenas (superiores a 100m² e inferiores a 16m², respectivamente).

**Quadro 2.12: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial**

CAE 4	Descrição	Escalão de superfície				
		1	2	3	4	5
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	-	-	100,0	-	0,0
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	-	-	-	100,0	-
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	-	50,0	-	-	-
1822	Confecção de outro vestuário exterior	-	21,1	23,5	57,1	0,0
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	-	100,0	-	-	-
2211	Edição de livros	-	-	0,0	100,0	0,0
2212	Edição de jornais	-	0,0	0,0	0,0	50,0
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	-	-	0,0	100,0	0,0
2812	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	-	100,0	0,0	0,0	0,0
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	-	-	50,0	0,0	-
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	-	-	66,7	50,0	0,0
3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	-	-	-	100,0	0,0
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	-	100,0	-	-	-
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	100,0	100,0	33,3	-	0,0
5141	Comércio por grosso de têxteis	-	-	-	-	50,0
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	-	100,0	50,0	0,0	11,1
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	-	-	50,0	0,0	0,0
5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	-	-	0,0	66,7	7,7
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	-	-	-	50,0	0,0
5188	Comércio por grosso de máquinas agrícolas e outros equip. agrícolas	-	-	100,0	0,0	0,0
5225	Comércio a retalho de bebidas	-	0,0	50,0	0,0	0,0
5226	Comércio a retalho de tabaco	71,4	48,5	0,0	0,0	0,0
5230	Com. a retalho de prod. farmacêuticos, médicos, cosméticos e higiene	-	100,0	-	-	-
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	-	57,1	16,7	16,7	0,0
5241	Comércio a retalho de têxteis	-	21,4	37,5	75,0	33,3
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	-	35,3	63,2	72,2	66,7
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	100,0	18,2	25,0	100,0	0,0
5272	Reparação de electrodomésticos	-	50,0	12,5	25,0	0,0
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	-	33,3	-	100,0	-
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	-	-	0,0	100,0	33,3
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	-	-	-	80,0	41,4
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras act. de apoio turístico	-	0,0	50,0	33,3	0,0
6511	Banco central	-	-	-	-	100,0
6522	Outras actividades de crédito	-	-	-	0,0	100,0
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	-	-	-	-	100,0
7220	Consultoria e programação informática	-	100,0	0,0	0,0	0,0
8530	Actividades de acção social	-	-	0,0	100,0	0,0
8531	Acção social com alojamento	-	100,0	-	0,0	3,6
9250	Act. das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	-	-	-	-	50,0
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	-	50,0	100,0	-	50,0
9303	Actividades funerárias e conexas	-	25,0	0,0	50,0	0,0

- Estabelecimentos por tipo de actividade, por superfície comercial e por rua**

Para esta caracterização mais fina dos estabelecimentos comerciais, por superfície ocupada e por rua, construiu-se um quadro que pode ser consultado no Anexo 2.4. Considerou-se cada uma das ruas isoladamente e repartiram-se as actividades



económicas aí localizadas segundo intervalos de superfície comercial, que correspondem a cinco escalões, conforme esclarece o Quadro 2.9.

Nele pode ler-se, por exemplo, que na Rua Ferreira Borges (a que, de todas, totaliza uma maior superfície comercial) predominam os estabelecimentos com áreas entre 17 e 49 m² e entre 50 e 100 m², e que essas são também as dimensões mais frequentes das actividades comerciais dominantes nessa rua (comércio de vestuário e salões de cabeleireiro e institutos de beleza). Por outro lado, na Rua da Sofia, também já mencionada pelo cariz fortemente comercial, predominam os espaços comerciais com 17 a 49 m², seguidos dos que têm áreas superiores a 100 m² (Bancos e pastelarias, principalmente). Já na Avenida Fernão de Magalhães, que em termos de superfície comercial ocupa o terceiro lugar no conjunto de todas as ruas da Baixa, são em maioria os outlets com áreas que excedem 100m², seguidos dos que ocupam de 50 a 100m². Este facto explica-se por ser nesta rua que se concentram alguns dos parques de estacionamento que servem os utentes da Baixa de Coimbra, assim como quatro residenciais.

Os outlets com áreas até 16m² correspondem a 18% do total de estabelecimentos localizados na Baixa. Predominam nas actividades de comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados (floristas, ourivesarias, oculistas, entre tantos outros) e nas lojas de roupa, principalmente nas ruas Adelino Veiga, Visconde da Luz, Martins de Carvalho.

- Percentagem de estabelecimentos comerciais da área em relação a outras áreas do município, e em relação ao município, por tipo de actividade**

Para calcular estes indicadores comparou-se, para cada um dos ramos de actividade existentes na Baixa, o número de estabelecimentos aí situados com o número dos que se situam na zona da Solum e no município de Coimbra.

No quadro abaixo (Quadro 2.13) listam-se os 40 ramos de actividade económica com maior número de estabelecimentos na Baixa, e o número de estabelecimentos de cada um desses ramos localizados na Solum e no município. Deste modo, foi possível comparar esses valores e concluir acerca da importância relativa dessas actividades na Baixa.



Na Baixa, o comércio de vestuário é o que ocupa maior número de estabelecimentos, e representa o quádruplo dos que se encontram na Solum. O número de restaurantes, actividade económica muito frequente na Baixa, é mais do que o quíntuplo dos que se recensearam na outra zona; o mesmo acontece com os salões de cabeleireiro e com tantos outros ramos de actividade, cujo número de “outlets” localizados na Baixa supera, em muito, os que situam na Solum.

O quadro completo, com todos os ramos de actividade, constitui o Anexo 2.5 e dele se retira que mais de metade das actividades económicas existentes na Baixa não se encontram na Solum; há também alguns ramos de actividade (20) cujos estabelecimentos se localizam na Solum, ou noutras zonas do município, mas não na Baixa. Na Solum existem, por exemplo, três estabelecimentos que se dedicam a actividades de manutenção física, ao passo que na Baixa não existe qualquer actividade deste género; o mesmo acontece com actividades de aluguer de bens de uso pessoal e doméstico. A conclusão é a de que a especialização funcional é distinta nestas duas zonas de Coimbra.



Quadro 2.13: Os “40 mais” da Baixa

CAE 4	Descrição	Baixa	Solum	Município	Baixa / Solum	Baixa / Município
5242	Comércio a retalho de vestuário	128	29	406	441,38	31,53
5248	Outro comércio de produtos novos em estab. especializados	94	29	427	324,14	22,01
5530	Restaurantes	60	11	354	545,45	16,95
9302	Act. de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	54	10	243	540,00	22,22
7411	Actividades jurídicas	52		284		18,31
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	47	6	79	783,33	59,49
5244	Comércio de móveis, artigos de iluminação e outros	36	17	255	211,76	14,12
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	34		298		11,41
5540	Estabelecimentos de bebidas	31	13	527	238,46	5,88
5226	Comércio a retalho de tabaco	21		48		43,75
5211	Comércio em estabelecimento não especializados, com predominância de prod alimentares, bebidas ou tabaco	19	6	398	316,67	4,77
5247	Comércio de livros, jornais e artigos de papelaria	19	8	147	237,50	12,93
5241	Comércio a retalho de têxteis	17	2	44	850,00	38,64
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	16		34		47,06
6512	Outra intermediação monetária	16	12	84	133,33	19,05
1581	Panificação e pastelaria	12	4	96	300,00	12,50
1822	Confecção de outro vestuário exterior	12	3	46	400,00	26,09
5212	Comércio em estabelecimento não especializados, sem predominância de prod alimentares, bebidas ou tabaco	12	5	42	240,00	28,57
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	11	2	80	550,00	13,75
5231	Comércio de produtos farmacêuticos (farmácias)	10	2	48	500,00	20,83
5245	Comércio de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos musicais, discos	10	2	89	500,00	11,24
2222	Impressão, n.e.	9	1	68	900,00	13,24
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	9		18		50,00
5222	Comércio de carne e produtos à base de carne	9	2	150	450,00	6,00
6321	Outras activid. auxiliares dos transportes terrestres	8		82		9,76
8514	Outras actividades de saúde humana	8	2	90	400,00	8,89
5233	Com. a retalho de produtos cosméticos e de higiene	7	4	27	175,00	25,93
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	7	1	77	700,00	9,09
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	7	1	26	700,00	26,92
7412	Act. de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal	7	3	107	233,33	6,54
7031	Mediação e avaliação imobiliária	6	7	72	85,71	8,33
8532	Acção social sem alojamento	6		72		8,33
9120	Actividades de organizações sindicais	6		31		19,35
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	5		14		35,71
7511	Administração pública – geral	5	1	47	500,00	10,64
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	4		9		44,44
5020	Manutenção e reparação de veículos automóveis	4	1	208	400,00	1,92
5030	Comércio peças e acessórios p/ veículos automóveis	4	2	89	200,00	4,49
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	4		17		23,53
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão	4		17		23,53
Subtotal		830	186	5.250	446,24	15,8
Outras actividades		115	187	3.312	61,5	3,47
Total		945	373	8.562	253,35	11,04



- **Percentagem de estabelecimentos da área por 1.000 habitantes da zona em relação a outras zonas do município, e em relação ao município**

No quadro seguinte (Quadro 2.14) apresentam-se o número de habitantes e de “outlets” existentes na Baixa, na Solum e no município de Coimbra, bem como a percentagem de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços por 1.000 habitantes.

Quadro 2.14: Percentagem de “outlets” por 1.000 habitantes

	Habitantes	Outlets	Outlets por 1.000 habitantes
Baixa	1.673	969	579,2
Solum	2.759	373	135,2
Município	148.443	8.562	57,7

Na Baixa há, por 1.000 habitantes, o quádruplo dos “outlets” existentes na Solum para o mesmo número de pessoas, e dez vezes mais do que para todo o município de Coimbra. Assiste-se, na Baixa, a uma forte concentração de negócios de venda a retalho e de prestação de serviços, que não é comparável com nenhuma outra zona do concelho.



4. Associativismo

4.1. Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra (APBC)

A Agência para a Promoção da Baixa de Coimbra (APBC) é uma Associação sem Fins Lucrativos cuja área de intervenção abrange o perímetro da Baixa de Coimbra.

Na sequência da avaliação do estado do comércio na Baixa de Coimbra e a crescente concorrência exercida pelas grandes superfícies comerciais, a Associação Comercial e Industrial de Coimbra (consciente da sua dificuldade de resposta face aos crescentes problemas da Baixa) decide promover uma reunião alargada junto dos comerciantes, no âmbito da qual surge a sugestão da criação de um organismo associativo particularmente direcionado para a Baixa. A APBC tem como parceiros de negócio do projecto: a ACIC, a Câmara Municipal de Coimbra, a Caixa Geral de Depósitos, a Junta de Freguesia de S. Bartolomeu, a Junta de Freguesia de Santa Cruz e a Indústria de Panificação.

A APBC começa a ganhar forma em 2004 e o seu propósito consiste em estimular a união de pequenos comerciantes na luta contra a concorrência exercida pelas grandes superfícies e promover a dinamização daquela zona da cidade. O tecido comercial e urbano da Baixa de Coimbra carece de iniciativas colectivas de fomento, de inovação, de desenvolvimento e animação, capazes de lhe devolver a sua centralidade.

A APBC propõe a criação de um condomínio comercial na Baixa de Coimbra, cujo objectivo primeiro consiste em competir em pé de igualdade com as grandes superfícies comerciais. A Baixa de Coimbra deve ser vista como um todo e publicitada como um espaço único com toda a sua riqueza histórica, arquitectónica e artística.

A adesão dos comerciantes é feita através do pagamento de uma taxa, cujo valor pode variar entre os dez e os quarenta euros consoante o número de trabalhadores que o estabelecimento empregue, o que segundo a Agência, é um valor reduzido comparativamente com as tarifas praticadas nas grandes superfícies. No início do projecto todos os comerciantes foram contactados directamente pela Direcção para participarem numa reunião explicativa. Presentemente a Agência conta com a adesão de cerca de 100 sócios (qualquer entidade com actividade na Baixa) que ainda não efectuaram qualquer pagamento de quota (a Agência encontra-se a ajustar melhor alguns dos aspectos a que se propôs).



A APBC pretende revitalizar a Baixa através da implementação de um conjunto de iniciativas específicas:

- limpeza e recolha de lixo;
- promoção e publicitação da Baixa;
- animação na zona da Baixa;
- adaptação e divulgação de novos horários de funcionamento do comércio e restauração;
- implementação de campanhas especiais em épocas e dias festivos;
- criação de medidas de desconto aos consumidores nos parques de estacionamento da Baixa.

Perante a necessidade de melhorar o estado de limpeza das ruas, em 2005 foi accionado um sistema de recolha selectiva porta-a-porta no Centro Histórico de Coimbra através da distribuição pelos habitantes e comerciantes de sacos de cores distintas para os resíduos orgânicos, papel, vidros, plásticos e metais.

Com a adesão à APBC os comerciantes poderão beneficiar de campanhas de divulgação e promoção de produtos e participar em acções de formação destinadas a proprietários e funcionários. A campanha de divulgação do projecto iniciou-se com a fixação pela cidade de anúncios tendo como suporte o slogan “Baixa ConVida”. Os estabelecimentos aderentes serão também identificados através de um símbolo.

A APBC pretende consciencializar os comerciantes para a indispensabilidade do alargamento do horário de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Baixa. Ainda que se tenha registado alguma resistência por parte de algumas lojas de cariz mais familiar e tradicional os comerciantes poderão ganhar vantagem acrescida se estiverem dispostos a adaptar os seus horários em função da vida moderna. A abertura das lojas à hora de almoço e aos sábados à tarde procura atenuar a incompatibilidade entre o período de funcionamento das lojas e o tempo disponível dos consumidores.

Com a pretensão de facilitar a acessibilidade e a mobilidade dos consumidores à Baixa da cidade, a APBC assinou protocolos com os parques de estacionamento da área, bem como com os Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra. O objectivo consiste em assegurar uma redução dos preços do estacionamento em simultâneo com a adequação dos horários dos autocarros aos das lojas aderentes.



Destinado a estimular o consumo na Baixa em condições vantajosas para ambas as partes será criado um cartão de compras com o apoio da Caixa Geral de Depósitos (CGD) cujo “plafond” será utilizado nos estabelecimentos aderentes da APBC. O consumidor tem a possibilidade de concretizar compras a crédito (sem juros ou outros custos acrescidos) podendo pagar num período máximo de seis meses (o vendedor recebe o montante correspondente com prazos de oito dias).

No âmbito da sua proposta para a dinamização da Baixa, a APBC pretende adquirir uma carrinha de entrega de mercadorias a utilizar pelos lojistas aderentes e destina-se a acrescer a qualidade do serviço prestado junto dos clientes.

O projecto pretende ainda consciencializar para a pertinência do processo de reconstrução dos edifícios dado que, parte dos comerciantes são também os proprietários dos prédios.

O site da Associação encontra-se em fase de preparação e destina-se a divulgar as iniciativas a concretizar na Baixa e posteriormente a possibilitar que os comerciantes aderentes publicitem a sua actividade, além de ser um princípio para a criação de condições que incentivem o comércio electrónico.

Segundo os responsáveis pelo projecto a criação de um condomínio na Baixa poderá ser a estrutura necessária para dar visibilidade à Baixa de forma integrada, possibilitando a promoção da zona em várias vertentes. Existe consciência que é necessário apostar em áreas distintas das oferecidas pelas grandes superfícies comerciais, tentando sempre que possível aliar o comércio ao turismo. Ao potenciar os pontos fortes da Baixa, está-se a contribuir para a sua revitalização tendo, no entanto o cuidado acrescido de não consentir a sua descaracterização. A APBC propõe rentabilizar o património histórico estimulando a ligação entre os monumentos, o artesanato e o comércio tradicional; só uma aposta sustentável nas suas forças internas permitirá à Baixa responder atempadamente e de forma positiva à agressividade das grandes superfícies.

4.2. Inquérito aos comerciantes

Com o intuito de avaliar o impacto da acção das associações comerciais, e para uma amostra de 50 observações (em cada uma das zonas de estudo), foi concretizado junto dos comerciantes um inquérito focando este aspecto.



Primeiro que tudo, quis saber-se quais os principais interesses que vêm em fazer parte de uma associação de comerciantes. Enquanto os inquiridos na Baixa pensam que poderão beneficiar de apoio em formação, de consultoria jurídica e fiscal e da integração em projectos e acções de larga escala, para além de uma força reivindicativa acrescida, entre os comerciantes da Solum existe a opinião relativamente generalizada de que não retirariam grandes benefícios destas práticas associativas (35 dos 50 inquiridos manifestaram essa opinião).

Quadro 2.15: Motivações para fazer parte de uma associação de comerciantes

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Mais força reivindicativa e política	9	18,0%	14	13,7%
Mais comunicação	6	12,0%	9	8,8%
Integração em projectos e acções de larga escala	2	4,0%	17	16,7%
Consultoria para subsídios/apoios	0	0,0%	13	12,7%
Apoio em formação	6	12,0%	18	17,6%
Consultoria jurídica e fiscal	3	6,0%	18	17,6%
Outro interesse	0	0,0%	0	0,0%
Nenhum	35	70,0%	13	12,7%
Total	61		102	

Nota: Soma dos percentuais diferentes de 100 em função de respostas múltiplas e das exclusões

Como não julgam que fazer parte de uma associação comercial lhes traga proveitos significativos, os comerciantes da Solum também não manifestaram especial vontade de participar em acções comerciais colectivas (quase metade afirmaram mesmo que em circunstância alguma estariam interessados), principalmente quando comparados com os da Baixa, onde cerca de três quartos do total se mostram interessados em participar nessas acções.



Quadro 2.16: Disponibilidade para participar em acções comerciais colectivas

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Com alguma regularidade	5	10,0%	14	28,0%
Ocasionalmente (dependendo da acção)	21	42,0%	23	46,0%
Nunca	24	48,0%	13	26,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Mais de metade dos comerciantes da Solum considera que a Câmara Municipal de Coimbra (C.M.C.) não presta qualquer apoio à Associação de Comerciantes, e 30% julga que a ajuda prestada não é suficiente; estão, por isso, descontentes com a actuação do poder local. Na Baixa as opiniões não são tão extremadas, mas não são propriamente favoráveis: 40% dos entrevistados pensam que o apoio prestado pela C.M.C. é nulo, mas há quem julgue que a ajuda é suficiente; houve, contudo, um número significativo (mais de 30%) de empresários que não se manifestou quanto a este aspecto.

Quadro 2.17: Apoio da Câmara Municipal à Associação de Comerciantes

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Ajuda bastante	0	0,0%	1	2,0%
Ajuda o suficiente	1	2,0%	6	12,0%
Não ajuda o suficiente	15	30,0%	7	14,0%
Não ajuda nada	26	52,0%	20	40,0%
NS/SOP	8	16,0%	16	32,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

A pouca receptividade dos comerciantes da Solum à participação em associações reflecte-se no peso dos que nunca se associaram: mais de 75% afirmou não ser associado nem ter sido no passado; não atinge, por isso, um quinto do total a percentagem de comerciantes que faz parte da Associação de Comerciantes.

Na Baixa inverte-se o cenário: muitos dos comerciantes são associados ou já foram, e apenas 30% não são membros da Associação. Estes foram os resultados apurados das respostas à questão: “É associado ou já alguma vez foi associado da Associação de Comerciantes?”



Quadro 2.18: “É associado ou já alguma vez foi associado da Associação de comerciantes?”

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Sim, é presentemente	8	16,0%	30	60,0%
Sim, já foi	4	8,0%	6	12,0%
Não, não é	38	76,0%	14	28,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Na Baixa, os comerciantes não associados justificaram-se com o facto de que não lhes traria grandes vantagens fazer parte da Associação de Comerciantes. Também os da Solum apontam, e em grande número, esse motivo, mas muitos admitem nunca ter pensado nisso, desconhecer como funciona e como fazer para se associarem.

Dos 30 inquiridos da Baixa que fazem parte da Associação de Comerciantes, a maioria considera-se um membro muito ou, pelo menos, suficientemente activo, ao passo que dos 8 associados entrevistados na Solum, 6 reconhecem ser pouco ou nada activos. A diferença na adesão a actividades associativas entre comerciantes da Baixa e da Solum é notória até quando se têm em conta apenas os associados.

Quadro 2.19: Se é associado, considera-se:

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito ou suficientemente activo	2	25,0%	18	60,0%
Pouco ou nada activo	6	75,0%	12	40,0%
Total	8	100,0%	30	100,0%



5. Ambiente urbano: Percepção dos empresários que investiram na área urbana em consideração

Para avaliar o ambiente urbano e as melhorias necessárias a implementar na área urbana, inquiriu-se uma amostra de 50 comerciantes em cada uma das zonas em estudo (Baixa e Solum).

Relativamente à questão da segurança, 48% dos inquiridos na zona da Solum classifica-a de boa e apenas 8% considera-a má; os comerciantes da Baixa apontaram a falta de segurança (34%) como uma característica do meio envolvente, ainda que 42% revelem sentir-se seguros.

Quadro 2.20: Estado actual da segurança nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	24	48,0%	21	42,0%
Razoável	19	38,0%	11	22,0%
Sofrível	3	6,0%	1	2,0%
Mau	4	8,0%	17	34,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Segundo os dados as dificuldades em arranjar estacionamento ou a sua ausência são apresentados pelos comerciantes da Baixa como uma das lacunas desta zona. Na zona da Solum os inquiridos consideram que na área envolvente consegue-se com alguma razoabilidade encontrar estacionamento, mesmo assim 28% afirmam que as estruturas de estacionamento são insuficientes face às necessidades.

Quadro 2.21: Classificação do estado actual quanto a (facilidades) de estacionamento nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	9	18,0%	8	16,0%
Razoável	16	32,0%	3	6,0%
Sofrível	11	22,0%	0	0,0%
Mau	14	28,0%	39	78,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Os dados do Quadro 2.22 expressam a percepção dos comerciantes face à intensidade do fluxo pedonal nas imediações do seu estabelecimento comercial. A maioria dos



comerciantes na Solum opina que o movimento de pessoas é razoável nas imediações do seu estabelecimento. No que respeita à Baixa, 40% dos comerciantes consideram que o movimento de pessoas é bom; ainda assim mais de um quinto demonstra uma posição desfavorável.

Quadro 2.22: Classificação do estado actual quanto ao movimento das pessoas nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	5	10,0%	20	40,0%
Razoável	31	62,0%	14	28,0%
Sofrível	11	22,0%	3	6,0%
Mau	2	4,0%	13	26,0%
NS/SOP	1	2,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Na Baixa existe o consenso que a taxa de renovação de negócios, isto é, a mudança e/ou entrada de novos negócios é muito reduzida (72%) o que está relacionado com o padrão de estabelecimentos existentes e o tipo de oferta que encontramos no comércio tradicional da Baixa. Na Solum os comerciantes inquiridos referem que a renovação de negócios é razoável (80%), cerca de 6% quantifica-a de boa.

Quadro 2.23: Classificação do estado actual quanto a renovação de negócios nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	3	6,0%	3	6,0%
Razoável	40	80,0%	10	20,0%
Sofrível	3	6,0%	1	2,0%
Mau	2	4,0%	36	72,0%
NS/SOP	2	4,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Aquando da avaliação do estado de limpeza das ruas e passeios nas imediações do estabelecimento, 36% dos comerciantes da Baixa atribui-lhe a valoração de “mau” ou de “razoável”. O cenário é diferente para a Solum onde 44% dos que responderam ao inquérito afirmam que a envolvente ao seu estabelecimento evidencia sinais de limpeza regular.



Quadro 2.24: Classificação do estado actual quanto à limpeza de ruas e passeios nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	22	44,0%	12	24,0%
Razoável	19	38,0%	18	36,0%
Sofrível	3	6,0%	2	4,0%
Mau	6	12,0%	18	36,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Conforme os resultados dos inquéritos, 80% dos comerciantes da Baixa afirmam que a zona envolvente ao seu estabelecimento comercial não desenvolve qualquer iniciativa em termos de lazer ou criação de espaços de animação que a torne atractiva. A opinião dos comerciantes da Solum revela que estes consideram a atracção do meio envolvente como razoável, com apenas 6% a classificá-la de má.

Quadro 2.25: Classificação do estado actual quanto à atractividade da zona nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	4	8,0%	4	8,0%
Razoável	36	72,0%	4	8,0%
Sofrível	7	14,0%	1	2,0%
Mau	3	6,0%	40	80,0%
NS/SOP	0	0,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Considerando as iniciativas de animação comercial, promovidas pelos comerciantes, pela Associação Comercial ou pela C.M.C., 68% dos comerciantes da Baixa atribuem-lhe uma valoração negativa, sendo muito reduzido (4%) o número daqueles que consideram que as iniciativas produzem algum impacto nas imediações do seu estabelecimento comercial. Por sua vez, os comerciantes da Solum que participaram no inquérito classificam as iniciativas de animação de razoáveis; a percentagem dos que escolheram o critério “mau” para caracterizar as iniciativas é de 38%.



Quadro 2.26: Classificação do estado actual quanto a iniciativas de animação comercial nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	1	2,0%	2	4,0%
Razoável	20	40,0%	12	24,0%
Sofrível	8	16,0%	1	2,0%
Mau	19	38,0%	34	68,0%
NS/SOP	2	4,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Entre os comerciantes das duas zonas em estudo existe uma opinião positiva quanto ao funcionamento dos serviços públicos (electricidade, água, saneamento, comunicações) na área circundante ao seu estabelecimento. Ainda assim, existe na Baixa comerciantes que estão insatisfeitos com os serviços públicos prestados.

Quadro 2.27: Classificação do estado actual quanto ao funcionamento dos serviços públicos nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	39	78,0%	44	88,0%
Razoável	11	22,0%	3	6,0%
Sofrível	0	0,0%	1	2,0%
Mau	0	0,0%	2	4,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Pode-se afirmar, segundo os resultados do inquérito, que a maioria dos comerciantes considera que o clima do negócio está estável, quer na Baixa (54%) quer na zona da Solum (52%). Observa-se que 32% com entrevistados consideram que a competitividade comercial está enfraquecida na Baixa enquanto que 24% dos sedeados na Solum defendem que a zona envolvente é competitiva e dinâmica.



Quadro 2.28: Classificação do estado actual quanto à competitividade comercial nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Dinâmico	12	24,0%	2	4,0%
Estável	26	52,0%	27	54,0%
Deprimido	11	22,0%	16	32,0%
NS/SOP	1	2,0%	5	10,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%



6. Qualidade ambiental

6.1. Poluição Atmosférica: emissões de diferentes gases

A poluição do ar é provocada pela presença de substâncias químicas, lançadas no ar ou resultantes de reacções químicas, que modificam a constituição natural da atmosfera. Ocorrem situações críticas de poluição atmosférica quando se verificam excedências ao valor limite de informação e de alerta da população.

Com o intuito de avaliar a qualidade do ar é construído um Índice de Qualidade do Ar que engloba cinco poluentes: o monóxido de carbono, o dióxido de azoto, o dióxido de enxofre, o ozono e partículas finas ou inaláveis (medido como PM10). Em anexo apresenta-se um quadro (ver Anexo 2.6) com uma descrição de cada um destes poluentes.

O Índice de Qualidade do Ar permite concretizar uma classificação simples e comprehensível do estado da qualidade do ar e surge em resposta à necessidade de cumprimento das obrigações legais por parte das autoridades responsáveis.

A aglomeração de Coimbra encontra-se dotada de duas estações de monitorização da qualidade do ar: uma situada na Avenida Fernão de Magalhães e outra no Instituto Geofísico da Universidade de Coimbra; a primeira é do tipo Tráfego, atendendo que se pretende avaliar a poluição numa área urbana, principalmente resultante do tráfego automóvel; a segunda é do tipo Urbana de fundo, dado que, na sequência da sua localização, não é sentida a influência directa das fontes emissoras de poluentes.

Os dados a seguir apresentados provêm do *Relatório da Qualidade do Ar na Região Centro-2004* (C.C.D.R. Centro) e do Instituto do Ambiente (www.qualar.org) e são referentes ao aglomerado de Coimbra². O Índice de Qualidade do Ar é disponibilizado pelo Instituto do Ambiente, com base em informação recolhida pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional. Na análise da qualidade do ar para a Baixa e para a Solum, dada a impossibilidade de um estudo minucioso, considerou-se que os dados obtidos na estação de monitorização da Av. Fernão de Magalhães traduziam a realidade sentida na zona da Baixa, enquanto que a estação do Instituto de Geofísica projecta valores de uma situação intermédia entre a Baixa e a zona da Solum.

² A aglomeração de Coimbra abrange as freguesias de Almedina, Santa Cruz, São Bartolomeu, Sé Nova, Eiras, Santa Clara, Santo António dos Olivais, São Martinho do Bispo.



Seguindo as conclusões presentes no *Relatório da Qualidade do Ar na Região Centro-2004*, é possível apresentar algumas ideias para a aglomeração de Coimbra.

Os níveis de dióxido de enxofre não ultrapassaram os valores limite admitidos, mesmo sem margem de tolerância, ou seja, não se registou qualquer excedência horária ao valor de $350\mu\text{g}/\text{m}^3$, nem qualquer excedência das médias diárias ao valor $125\mu\text{g}/\text{m}^3$.

No que respeita aos óxidos de azoto foi cumprido o valor limite imposto. Tendo em consideração o valor limite estabelecido em número de excedências das médias horárias (são admitidos 18 casos por ano) observaram-se, na Estação da Av. Fernão de Magalhães 4 excedências ao valor limite acrescido da margem de tolerância para 2004 ($\text{VL}+\text{MT} = 260\mu\text{g}/\text{m}^3$). No que respeita ao valor limite a aplicar em 2010 (aceitáveis 18 excedências a $200\mu\text{g}/\text{m}^3$), ocorreram 15 valores horários superiores a $200\mu\text{g}/\text{m}^3$ na Estação da Av. Fernão de Magalhães.

Os dados para o ozono (Estação do Instituto Geofísico) revelam que ocorreram 4 ultrapassagens ao valor limiar de informação ao público. No que diz respeita à protecção da saúde humana, os objectivos a longo prazo (a cumprir em 2020) não foram respeitados.

Os níveis de monóxido de carbono ficaram aquém do valor limite de $10.000\mu\text{g}/\text{m}^3$, não existindo sinais de preocupação acrescida.

Por último registou-se na Estação da Av. Fernão de Magalhães 53 casos (sendo o máximo de 35) de excedências ao valor limite com margem de tolerância para as partículas de suspensão. Registaram-se excedências para o valor limite protecção da saúde humana, calculado com base em dados médios anuais. Segundo os dados pode-se afirmar que os valores registados em 2004 foram elevados comparativamente com os permitidos legalmente.

Os resultados da monitorização do poluente benzeno indicam que não foi ultrapassado o valor limite.

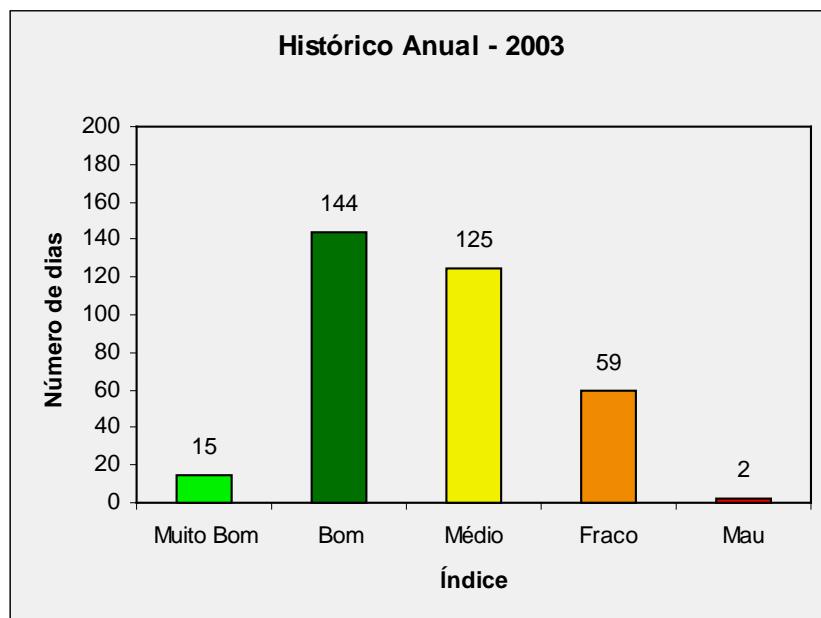
Os Gráficos 2.4 e 2.5 expressam o histórico anual do Índice de Qualidade do Ar, tal como definido anteriormente, para o ano de 2003 e 2004, respectivamente. O Índice de Qualidade do Ar de uma determinada área corresponde à média aritmética calculada para cada um dos poluentes medidos em todas as estações da rede dessa área. Os



valores calculados são comparados com as gamas de concentrações associadas a cada uma escala de cores onde os piores poluentes são responsáveis pelo índice.

Comparando os dois gráficos pode-se concluir que ocorreu, no geral, uma melhoria na qualidade no ar de 2003 para 2004 traduzida pelo valor do Índice: 191 dias com Índice “bom” em 2004 contra os 144 dias em 2003; 22 dias de “muito bom” em 2004 relativamente a 15 dias em 2003; por outro lado o Índice com classificação de “mau” registou-se apenas um dia em 2004.

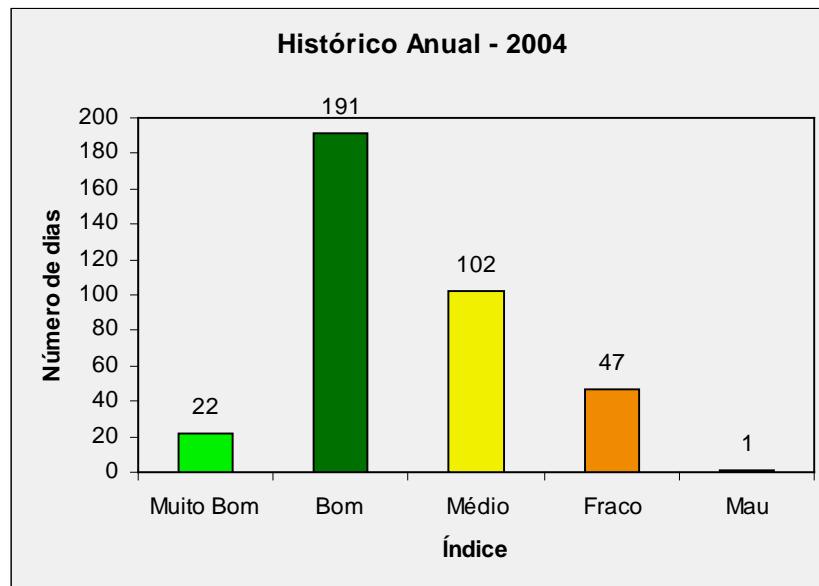
Gráfico 2.4: Índice de Qualidade do Ar para a aglomeração de Coimbra (2003)



Fonte: Instituto do Ambiente

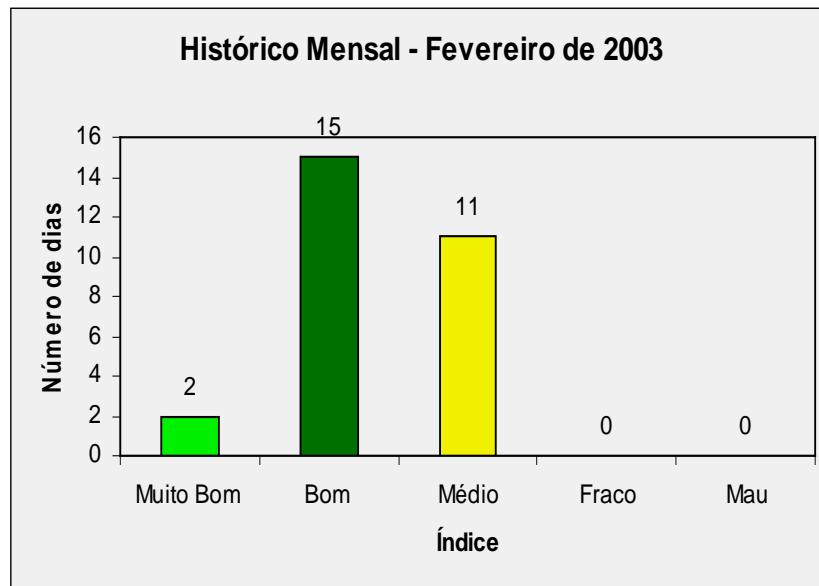


Gráfico 2.5: Índice de Qualidade do Ar para a aglomeração de Coimbra (2004)

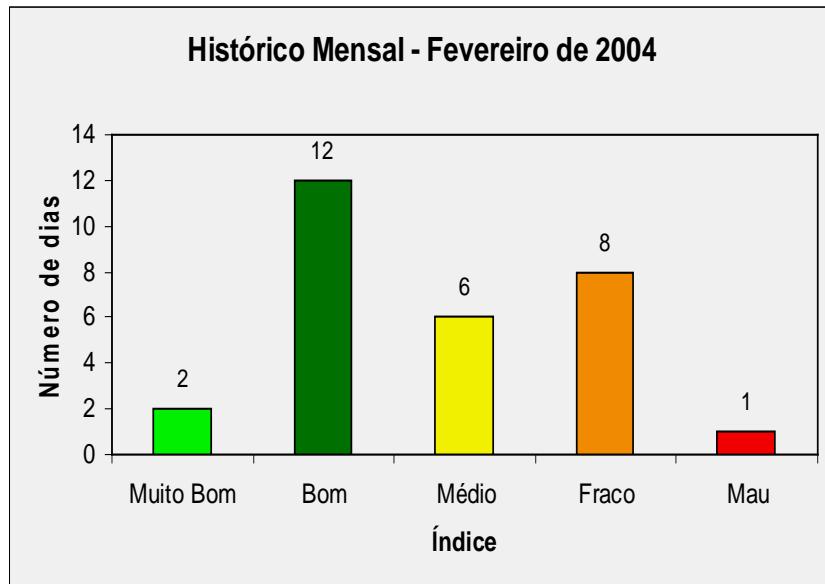


Fonte: Instituto do Ambiente

Gráfico 2.6: Índice mensal de Qualidade do Ar para a aglomeração de Coimbra (2003)



Fonte: Instituto do Ambiente

**Gráfico 2.7: Índice mensal de Qualidade do Ar para a aglomeração de Coimbra (2004)**

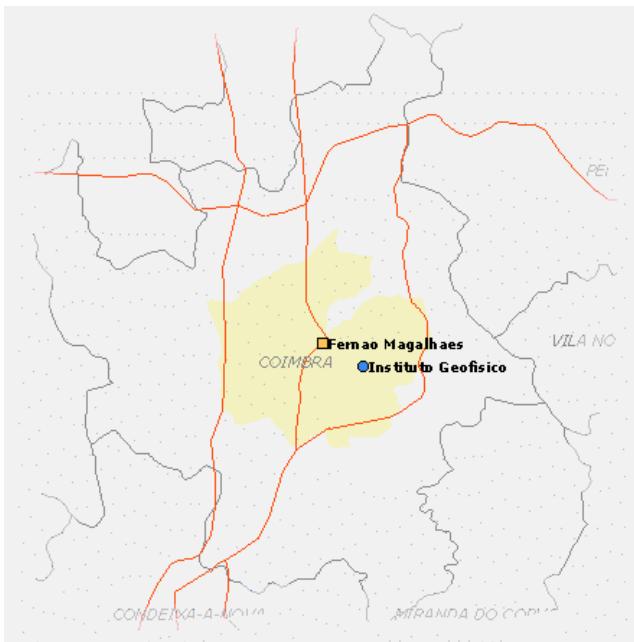
Fonte: Instituto do Ambiente

Os Gráficos 2.6 e 2.7 expressam os resultados do Índice de Qualidade do Ar para o mês de Fevereiro em dois anos consecutivos. No mês de Fevereiro, de 2003 para 2004, ocorreu uma ligeira degradação da qualidade ambiental, com o número de dias de índice com classificação “fraco” e “mau” a registar um aumento. De notar que o período em que o índice foi considerado “muito bom” foi igual nos dois momentos.

Gráfico 2.8: Resultados gerais do Índice para dois dias

Dia	Índice	Poluentes com pior concentração
12 de Fevereiro de 2006	Fraco	PM10
12 de Fevereiro de 2005	Médio	PM10

muito bom , bom . médio , fraco , mau



Fonte: Instituto do Ambiente

Legenda

Limites Territoriais: Tipos de Estações:

Aglomeração	Tráfego
Concelho	Fundo
Rodovias	Industriais

Particularizando, é possível apresentar no Gráfico 2.8 um quadro geral com os resultados da qualidade do ar para o dia 12 de Fevereiro em dois anos consecutivos. Tal como é possível verificar, o Índice de Qualidade do Ar em 12 de Fevereiro de 2006 possui classificação “fraco”, sendo visível uma concentração significativa de partículas finas ou inaláveis (medido como PM10). Comparando com os valores para igual período do ano passado ocorreu uma ligeira perda da qualidade do ar na aglomeração de Coimbra.

No geral, verifica-se que a concentração no ar de cada uma das substâncias químicas tende a variar no decorrer do dia; da observação dos gráficos em Anexo conclui-se que, por regra, é entre as 16 e as 23 horas que existem sinais de maior concentração de agentes poluidores.

Com os dados anteriormente apresentados procurou-se fazer uma caracterização resumida da qualidade do ambiente no aglomerado de Coimbra. Deve-se ter em consideração que a avaliação deste indicador é muito relativa, dado que basta a ocorrência de um fenómeno natural ou de uma acção humana para alterar o padrão



normal verificado. Também não é possível proceder à avaliação da qualidade do ar com precisão para as duas áreas de estudo. Apesar disso, devem ser promovidas, dentro do possível, políticas preventivas capaz de tornar a cidade e particularmente a Baixa um espaço “respirável”, já que a percepção pública da situação é negativa.

6.2. Poluição acústica: medição do volume de ruído

Segundo o Decreto-lei n.º 292/2000 de 14 de Novembro, na execução da política de urbanismo e ordenamento do território deve ser assegurada a qualidade do ambiente sonoro na habitação, no trabalho e no lazer. O diploma estabelece que as áreas com fins habitacionais, bem como escolas, hospitais, espaços de recreio, lazer e outros equipamentos colectivos prioritariamente utilizados pelas populações como locais de recolhimento sejam classificadas de zonas sensíveis; as áreas afectas em simultâneo às utilizações referidas bem como a outras, nomeadamente comércio e serviços, são classificadas de zonas mistas.

A delimitação e disciplina das zonas sensíveis e mistas são da competência das Câmaras Municipais, e terão de ser previstas na elaboração dos planos municipais de ordenamento do território. Um mapa de ruído é, por definição, uma representação da distribuição geográfica de um indicador de ruído, reportando-se a uma situação existente ou prevista para uma determinada área. Fornece a localização das fontes de ruído e das áreas a que correspondem classes de valores expressos em dB, referentes aos níveis de exposição ao ruído no exterior. A representação deve ser feita de acordo com a NP 1730.

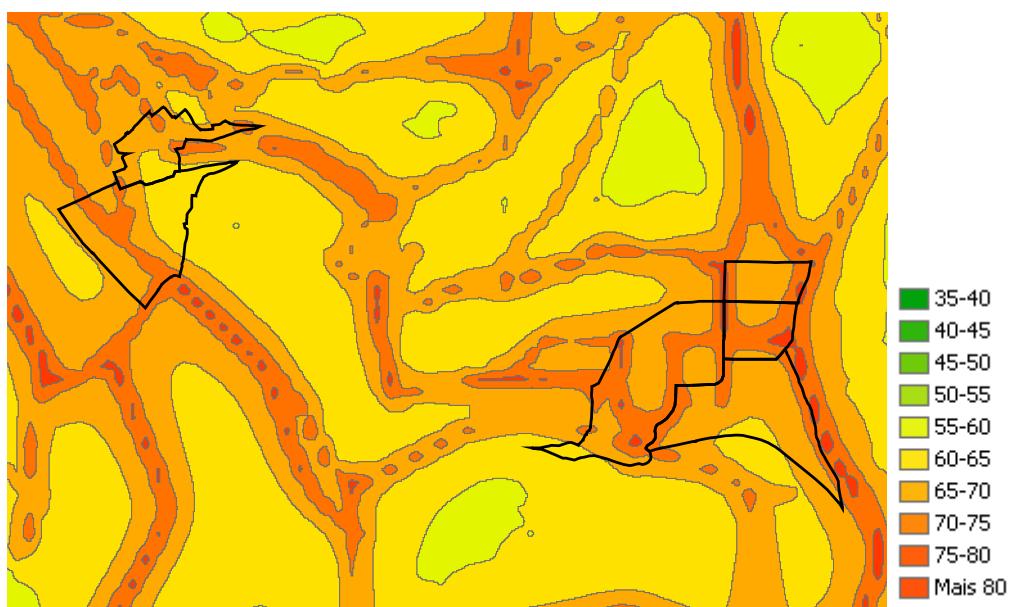
De acordo com o mapa de ruído disponibilizado pela Divisão de Ordenamento e Estratégia da Câmara Municipal de Coimbra, verifica-se que os níveis de poluição acústica no período diurno são distintos nas duas áreas em estudo. Enquanto na Solum os níveis de ruído são sempre superiores a 65dB, na Baixa identificamos uma área de dimensão expressiva em que os níveis de poluição sonora se situam entre 60 e 65dB.

No geral, encontramos na Baixa algumas zonas de elevado nível de ruído, coincidentes com as áreas de tráfego rodoviário e de grande concentração de actividades económicas. Mesmo assim, nas ruas pedonais da Baixinha, o nível de ruído é intermédio, o que, não sendo o ideal, é aceitável.



Na Solum, existe uma certa homogeneidade nos valores registados, que se acentuam nas zonas de circulação de trânsito mais intensa.

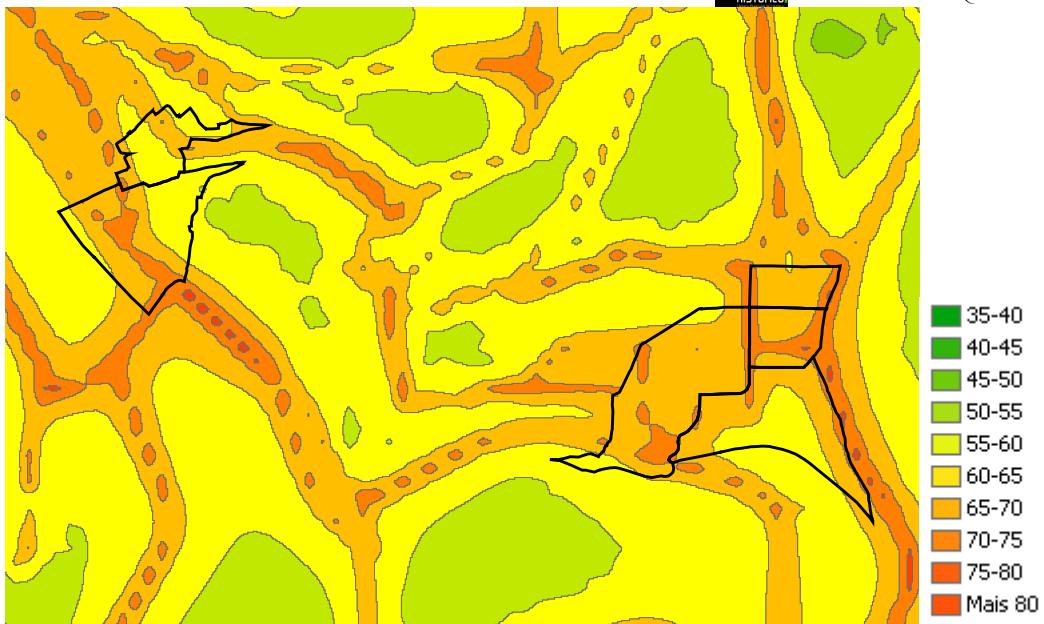
Mapa 2.3: Mapa do ruído diurno (em decibéis - dB)



Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Durante o período nocturno, os níveis de poluição sonora diminuem consideravelmente, e nas duas zonas, o que se explica pela redução da circulação de tráfego e de pessoas.

Mapa 2.4: Mapa do ruído nocturno (em decibéis - dB)



Câmara Municipal de Coimbra

6.3. Resíduos

A aposta na qualidade do ambiente na zona da Baixa constitui um factor fundamental aquando da implementação de um processo de revitalização e pode ser avaliada através da política e periodicidade do processo de recolha e tratamento dos resíduos sólidos urbanos e da limpeza das ruas.

É da competência dos serviços camarários, decidir sobre o tipo, a capacidade e a localização dos contentores e outros recipientes destinados à recolha geral dos resíduos sólidos urbanos; esta decisão é tomada com base nas quantidades, nas possibilidades de acesso e na disponibilidade das viaturas.

A recolha indiferenciada de resíduos sólidos urbanos depositados em contentores é efectuada diariamente (excepção do domingo) pelos serviços (foram definidos circuitos pela cidade percorridos por cada uma das equipas de recolha).

Quadro 2.29: Natureza dos resíduos a depositar no ecoponto

Papelão	Sim	Não
	Jornais e revistas	Papel químico
	Cartão	Vegetal
	Papel de escrita e impressão	Autocolante
	Papel de embrulho	Plastificado
	Pacotes de leite, sumo e vinho	Metalizado
		Celofane



		Guardanapos e lenços de papel
		Papel sujo
Embalão	Esferovite	Plásticos que contiverem produtos gordurosos ou óleos
	Sacos de plástico	
	Latas de refrigerantes	
	Conservantes e outras embalagens metálicas	
	Garrafas e frascos de plástico, de bebidas ou de produtos de higiene	
Vidrão	Garrafas	Louça
	Frascos	Lâmpadas
	Boiões	Espelhos
		Cristais
		Vidros de janelas
		Recipientes que contiveram produtos químicos ou medicamentos
		Ecrãs de TV
Pilhão	Pilhas	

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Ao nível da recolha selectiva, encontram-se em prática dois sistemas no município: a recolha através do depósito em ecopontos (em prática por exemplo na zona da Solum) e o sistema de recolha porta-a-porta (praticado na Baixa) através de sacos com cores indicados para o efeito.

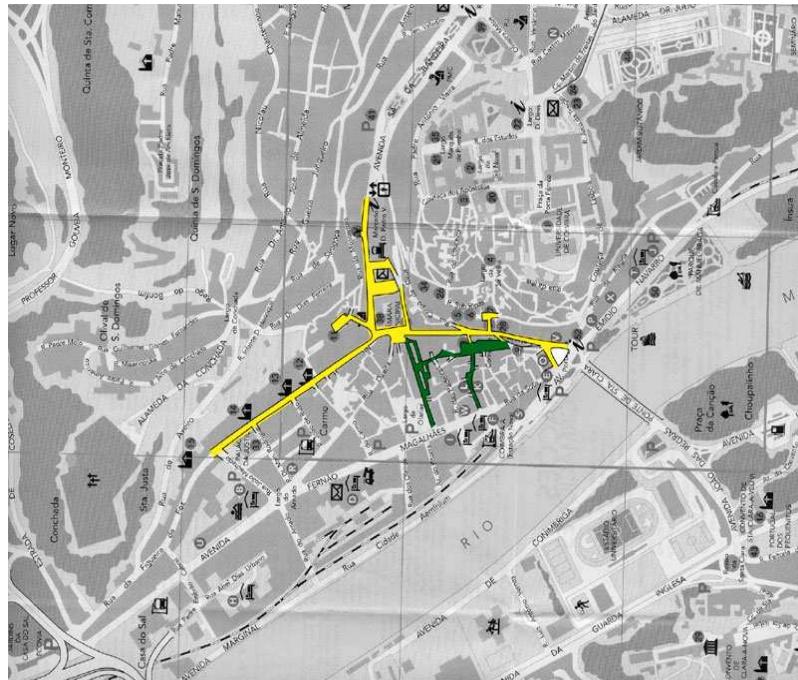
Os sacos com cor azul servem para colocar os resíduos que são destinados ao papelão; nos sacos amarelos colocam-se os resíduos definidos para o embalão, o cartão deverá ser enfardado e colocado próximo dos restantes sacos de recolha selectiva.

A Baixa encontra-se dividida em três áreas de recolha selectiva porta-a-porta onde é praticado um horário específico e divulgado entre os moradores e comerciantes. Os ERSUC também efectuam, a pedido dos cidadãos recolhas especiais relacionadas com monos ou resíduos verdes resultantes da manutenção de espaços jardins.

Nas três zonas de recolha selectiva porta-a-porta (Celas, Baixa e Baixinha), recolheram-se em 2005 cerca de 153,3 toneladas de papel/cartão e 12,6 toneladas de embalagens o que corresponde a 34% do total.



Mapa 2.5: Recolha selectiva porta-a-porta na Baixa



Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Legenda:

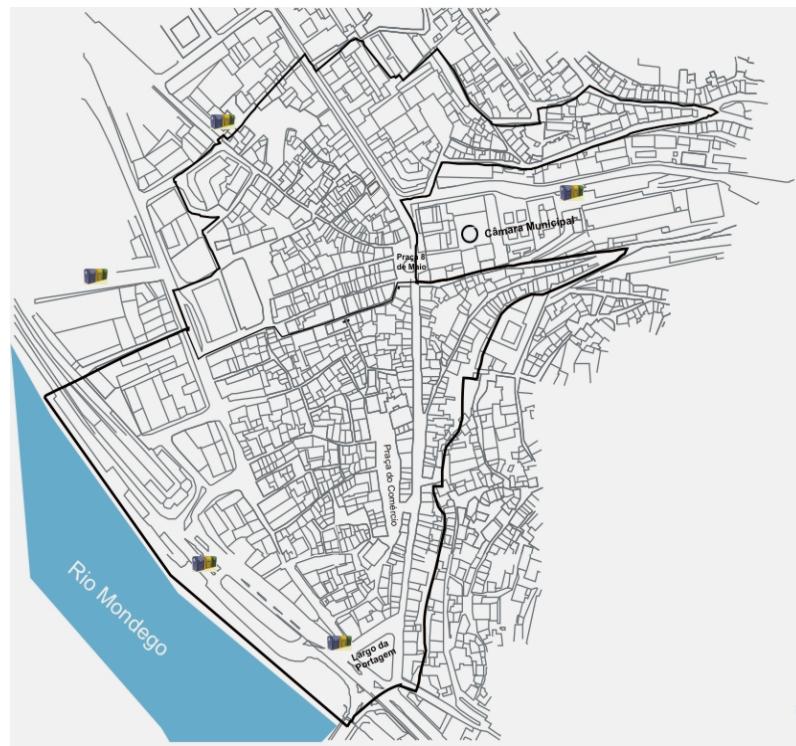
- Baixa – Assegurado pelo NRC-APPC (das 9h30 às 13h30)
- Baixinha – Assegurado pelos SUH (das 19h às 23h)

Inclui: 160 Unidades comerciais e Loja do cidadão

Nos mapas seguintes é possível visualizar a distribuição de ecopontos por cada uma das zonas em estudo. Tal como foi mencionado, o facto de existir na Baixa um número reduzido de ecopontos surge na sequência da prática de recolha selectiva porta-a-porta.



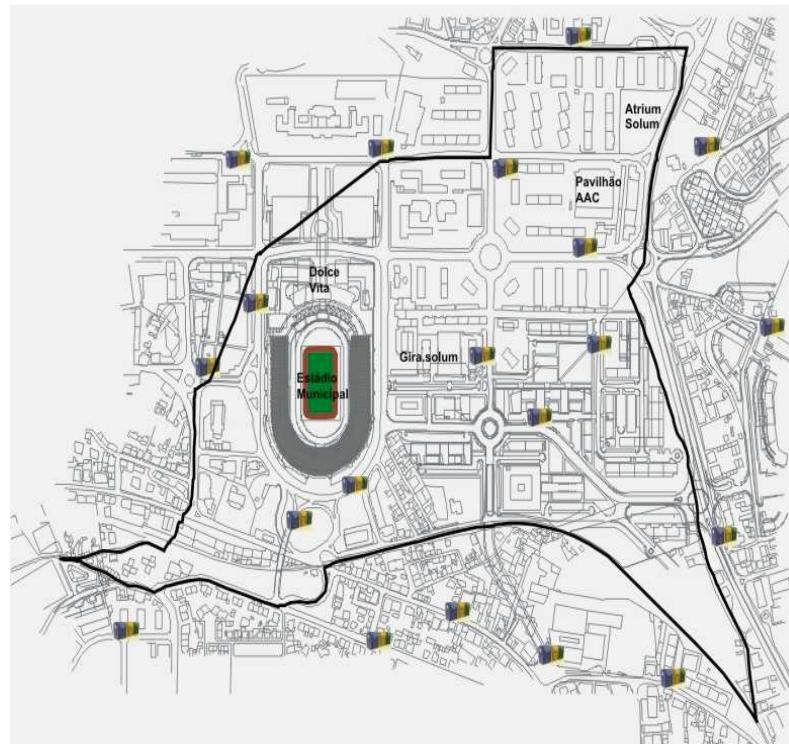
Mapa 2.6: Distribuição dos ecopontos na Baixa



Fonte: Câmara Municipal de Coimbra



Mapa 2.7: Distribuição dos ecopontos na Solum



Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Dada a impossibilidade de acesso a dados mais actuais para traduzir a composição dos resíduos sólidos urbanos bem como a sua desagregação por áreas de estudo (Baixa e Solum) apresentam-se dois quadros resumo respeitantes ao Município de Coimbra.

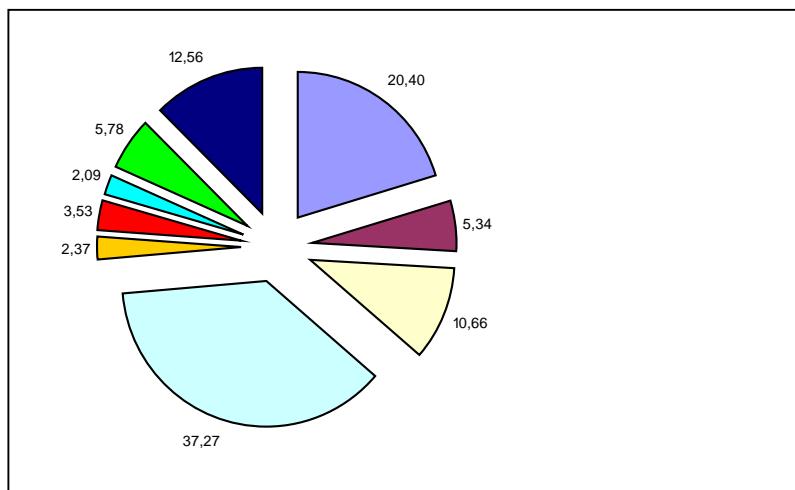
Observando o Quadro 2.30 e o Gráfico 2.9 podemos verificar que os materiais fermentáveis e o papel/cartão são os resíduos que têm maior peso no conjunto de resíduos recolhidos. Em oposição verifica-se que os materiais ferrosos e não ferrosos e os têxteis são recolhidos em menor número.

**Quadro 2.30: Composição dos resíduos sólidos urbanos do Município de Coimbra**

Caracterização feita pela Valorsul para o ano de 2003

Material	%
Papel e cartão	20,40
Vidro	5,34
Plásticos	10,66
Materiais fermentáveis	37,27
Têxteis	2,37
Têxteis sanitários	3,53
Materiais ferrosos e não ferrosos	2,09
Outros	5,78
Finos (<20mm)	12,56
Total	100,00

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Gráfico 2.9: Composição dos resíduos sólidos urbanos do Município de Coimbra

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

O Quadro 2.31 traduz os resultados estatísticos da recolha de resíduos em 2004 e 2005 pelos SUH e pelos ERSUC para o município de Coimbra. Tal como se constatou no quadro anterior a recolha selectiva de papel é a que tem maior peso no conjunto, e registou um aumento de cerca de 39% entre 2004 e 2005. Nos dois períodos ocorreu um aumento de cerca de 2% no montante recolhido e depositado no aterro pelos ERSUC em oposição à redução de 4% registada pelos serviços dos SUH.



Ocorreu um aumento de cerca de 25% do total de resíduos destinados à reciclagem. Como se pode concluir existe cada vez mais uma maior preocupação com a divisão dos resíduos de acordo com a sua natureza numa política claramente direcionada para a reutilização dos materiais e consequentemente da proteção do meio ambiente.

Quadro 2.31: Estatísticas sobre as actividades desenvolvidas em 2005

Descrição	2004		2005		Variação 05/04	
	Unid.	Quant./ Valor	Unid.	Quant./ Valor	%	Quant./ Valor
Recolha e depósito no aterro	Ton.	65.296	Ton.	63.756	-2%	-1.541
- Pelos SUH	Ton.	49.208	Ton.	47.402	-4%	-1.805
- Pela ERSUC	Ton.	16.089	Ton.	16.354	2%	265
Recolha selectiva (p/valorização)						
- Pela ERSUC	Ton.	3.863	Ton.	4.824	25%	961
papel	Ton.	1.879	Ton.	2.616	39%	737
vidro	Ton.	1.663	Ton.	1.773	7%	110
embalagem	Ton.	321	Ton.	435	36%	114

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Ainda que não seja possível traduzir numericamente a composição e o montante de resíduos recolhidos para a Baixa existem evidências de uma política activa de recolha e tratamento num claro respeito pela bem-estar e higiene do espaço.

A distribuição dos contentores, papeleiras e a prática dos sacos com recolha porta-a-porta na Baixa assegura um conjunto de modalidades que alertam os moradores, comerciantes e transeuntes a terem também eles o simples cuidado de colocar o lixo nos locais destinados para o efeito. Consequentemente este dever cívico facilita o trabalho de todos aqueles que diariamente percorrem as ruas da Baixa com a preocupação de a deixar limpa e agradável.



6.4. Estado das zonas verdes da cidade

As zonas verdes no espaço urbano representam um claro sinal de preocupação com o bem-estar dos cidadãos e as suas necessidades de descanso bem como de respeito pela qualidade do ambiente natural. Do mesmo modo, a regular conservação destes espaços, além de os tornar agradáveis, é fundamental para a segurança dos seus utilizadores. A educação e a sensibilização ambiental constituem importantes ferramentas no sentido de assegurar a melhoria das condições ambientais e consequentemente da qualidade de vida urbana.

Na Baixa os espaços verdes são em número reduzido e a sua dimensão não é muito significativa; no entanto existem indícios de uma conservação regular, no sentido de assegurar a sua limpeza e de os tornar visualmente atractivos. Deve-se ter em consideração que a sua conservação é condição essencial para o embelezamento da Baixa, proporcionando uma imagem renovada e agradável de todo o espaço.

Na zona da Solum identificamos várias zonas verdes, nomeadamente nas rotundas; qualquer uma delas evidencia sinais de uma manutenção frequente e cuidada.

Apesar de a área dos parques não ser muito significativa, quer na Baixa, quer na Solum, observa-se uma preocupação com a sua qualidade. A título de exemplo, encontramos no jardim situado na Rua D. Manuel I (Urbanização Brotero), um “Kios Pap” (kit de recolha de dejectos animais), num alerta aos donos dos animais para a necessidade de cumprirem as regras de higiene e de respeito por todos aqueles que circulam neste espaço. Tal constitui um exemplo de uma boa prática que poderia ser adoptada noutras espaços atendendo aos benefícios que traz para toda a comunidade.

Na Baixa não encontramos parques infantis; ainda que na zona da Solum o seu número não seja significativo encontram-se em bom estado respeitando os princípios básicos de segurança.

Quadro 2.32: Zonas Verdes na Baixa e na Solum

Local	Área (m ²)
SOLUM	
Rotunda Av. Elísio de Moura - Solum	938
Rotunda Av. Elísio de Moura	950
Rotunda do Cidral	314
Triângulos da Rotunda do Cidral	436



Rotunda Solum	610
Praceta Egas Moniz - Girassolum	10.000
Rotunda Palmeiras Girassolum	500
Urbanização Brotero	-
Praça 25 de Abril	-
Praça Heróis do Ultramar	-
Espaço GAT	180
Praça - Fonte Luminosa	2.438
Encosta Apeadeiro S. José	630
Taludes Igreja S. José - Parque Infantil	600
Urbanização D. João – Rua do Brasil	50
Rotunda S. José - Combatentes	110
Triângulos da Rotunda S. José	280
BAIXA	
Escadas Mendes Silva	140
Cerca de S. Bernardo	200
Jardim Portagem	530
Espaços Hotel Astória	100

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra



6.5. Manutenção das Fachadas

A Baixa de Coimbra encontra-se localizada num espaço privilegiado delimitado por um imenso património histórico e arquitectónico.

O facto de no passado ter constituído um núcleo central da cidade de Coimbra atribui-lhe uma identidade impossível de ser reproduzida num outro espaço. A preservação do património edificado é uma condição essencial para a requalificação da Baixa e a dinamização do seu eixo de atracção enquanto roteiro turístico de qualidade.

A antiguidade do seu património imobiliário associado à ausência de reconstrução tem levado à degradação dos edifícios e consequentemente à imagem visual de muitas das ruas da Baixa. A natural degradação do edificado, o envelhecimento da população, o abandono dos prédios, a ausência de recursos monetários ou subsídios suficientes para assegurar a concretização de obras, a prática de rendas muito baixas, a ausência de espírito de iniciativa ou a morosidade dos procedimentos burocráticos têm contribuído para o estado, nalguns casos bastante avançado, de degradação do património. Esta situação tende a ter reflexos na redução de intensidade de actividades económicas aí presentes ou da atracção de consumidores, na perda de dinamismo de algumas das ruas, na presença de alguns problemas sociais ou no desencadear de algumas questões de segurança.

Atendendo à complexidade do problema surge a necessidade de um projecto global de requalificação dos edifícios orientado pelas autoridades competentes.

Na sequência de alguns projectos direcionados para a requalificação dos Centros Históricos (quer de âmbito nacional, quer europeu) começa-se a observar que a Baixa “está em obras”. Ainda que não sendo uma prática generalizável é sem dúvida o ponto de partida, não só necessário, mas também fundamental para dar um novo alento à Baixa de Coimbra, quer na atracção de actividades e pessoas quer em termos residenciais. Deve-se no entanto alertar para o facto que a reconstrução deve preservar as características e os traços dos edifícios, com o sério risco de degradar a Baixa, mas agora, devido ao deficiente processo de planeamento ou ausência de sentido de estética.



Quadro 2.33: Estado dos prédios por rua na Baixa de Coimbra

Rua	Prédios								
	Nº Prédios	Mau		Razoável		Bom		Muito Bom	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Rua Corpo de Deus	49	8	16,33	25	51,02	7	14,29	9	18,37
Rua Ferreira Borges	48	5	10,42	21	43,75	7	14,58	15	31,25
Rua Direita	39	26	66,67	6	15,38	3	7,69	4	10,26
Rua das Padeiras	34	2	5,88	18	52,94	0	0,00	14	41,18
Rua da Louça	33	8	24,24	19	57,58	1	3,03	5	15,15
Rua Visconde da Luz	31	7	22,58	15	48,39	2	6,45	7	22,58
Praça do Comércio	29	1	3,45	14	48,28	4	13,79	10	34,48
Rua Eduardo Coelho	28	5	17,86	12	42,86	2	7,14	9	32,14
Rua da Moeda	28	12	42,86	10	35,71	0	0,00	6	21,43
Rua de Montarroi	27	8	29,63	14	51,85	1	3,70	4	14,81
Rua da Sofia	24	2	8,33	8	33,33	0	0,00	14	58,33
Rua das Azeiteiras	23	5	21,74	6	26,09	0	0,00	12	52,17
Rua Adelino Veiga	21	2	9,52	11	52,38	4	19,05	4	19,05
Terreiro da Erva	20	10	50,00	3	15,00	0	0,00	7	35,00
Rua do Corvo	17	4	23,53	11	64,71	0	0,00	2	11,76
Rua da Gala	17	2	11,76	8	47,06	0	0,00	7	41,18
Av. Fernão de Magalhães	15	0	0,00	9	60,00	0	0,00	6	40,00
Largo do Romal	14	1	7,14	3	21,43	0	0,00	10	71,43
Rua do Carmo	14	9	64,29	1	7,14	0	0,00	4	28,57
Rua Martins de Carvalho	14	4	28,57	7	50,00	0	0,00	3	21,43
Rua Sargento Mor	13	5	38,46	6	46,15	0	0,00	2	15,38
Rua da Sota	12	1	8,33	4	33,33	0	0,00	7	58,33
Rua dos Esteireiros	11	0	0,00	5	45,45	1	9,09	5	45,45
Rua do Moreno	10	8	80,00	0	0,00	0	0,00	2	20,00
Rua Nova	10	7	70,00	3	30,00	0	0,00	0	0,00
Pátio da Inquisição	10	7	70,00	1	10,10	0	0,00	2	20,00
Sub-total	591	149	25,21	240	40,61	32	5,41	170	28,76
Outras (ruas com menos 10 prédios)	205	61	30,00	76	37,07	7	3,41	61	29,76
Total	796	210	26,38	316	39,69	39	4,90	231	29,02

A avaliação foi feita para 75 ruas da Baixa em Fevereiro de 2006, para cada um dos prédios e incidiu sobre o estado de conservação das instalações tendo por base uma observação dos aspectos exteriores.

No que concerne ao estado de conservação foram consideradas as seguintes categorias:

- Mau estado: fachada, pavimento, paredes e tectos muito degradados com sinais de rachas, materiais de revestimento, rebocos e caixilharias deteriorados, humidades aparentes, ausência remota de pintura ou de obras de conservação;



- Estado razoável: instalações que não apresentam deficiências graves ao nível dos seus elementos estruturantes (fachadas, pavimentos, tectos, paredes, decoração interior) ainda que possam revelar algum desgaste nos materiais de revestimento;
- Bom estado: os seus elementos estruturantes apresentam um bom estado de conservação, ainda que possam haver alguns aspectos que pudessem ser melhorados;
- Muito bom estado: materiais de revestimento, caixilharias e mobiliário em boas condições na sequência de terem sido concretizadas recentemente obras de conservação.

O Quadro 2.33 apresenta os resultados da avaliação de 26 ruas correspondentes aquela que possuem um número de prédios superior a 10 e a rubrica Outras corresponde às restantes 49 ruas onde existem menos que 10 prédios. Do total de 796 prédios avaliados, 26,38% encontram-se em estado de conservação muito crítico; mesmo assim 29,02% dos prédios tinha sido objecto de uma intervenção recente ou com sinais evidentes de boa conservação,

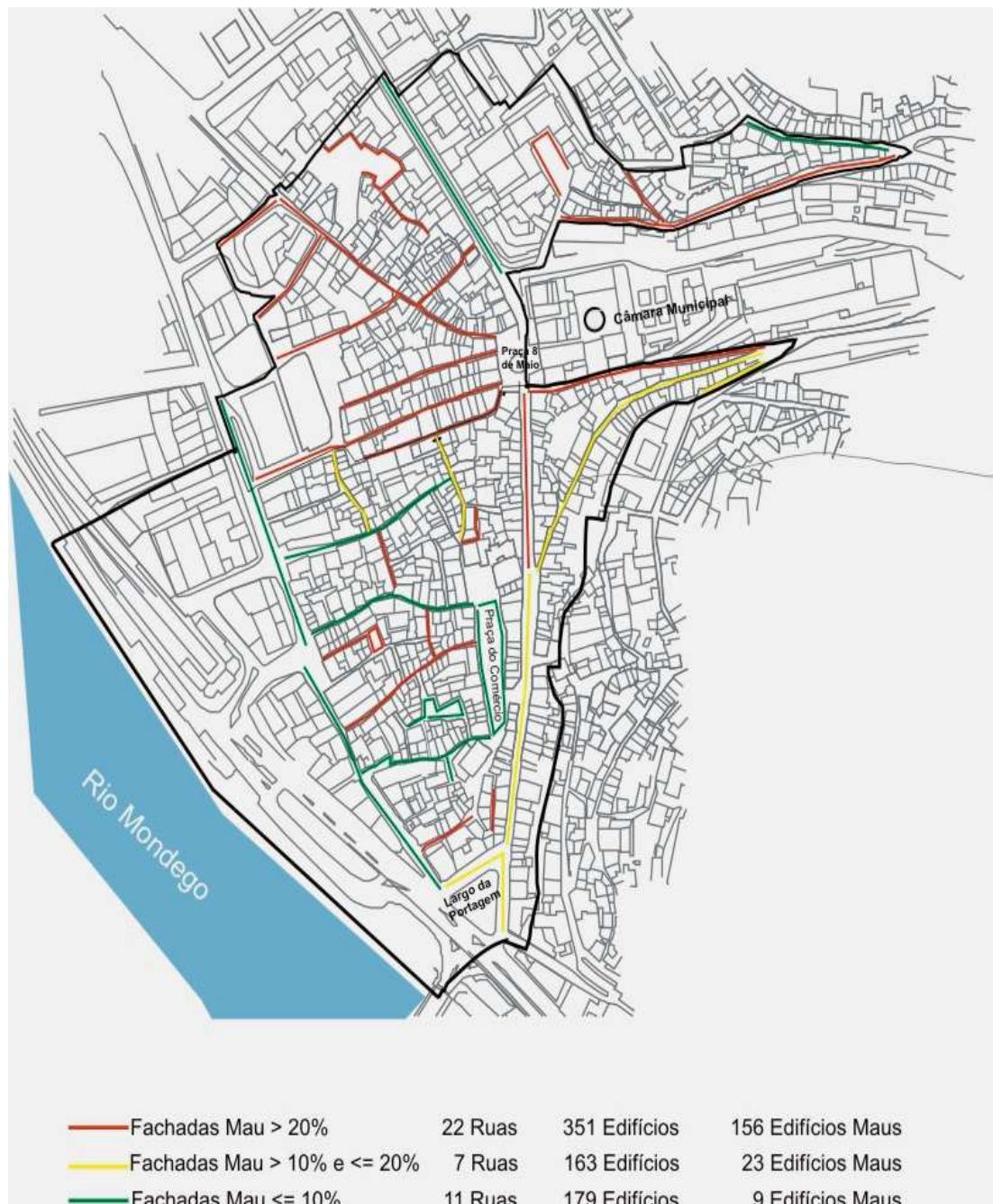
Complementarmente, da análise do Quadro 2.33, é possível expor algumas conclusões que traduzem o estado de conservação do edificado em cada uma das ruas. O caso mais crítico corresponde à Rua Direita onde cerca de 67% dos prédios foram classificados com o critério de “mau” e onde apenas 10% dos edifícios possuem boas condições de habitabilidade ou espaço adequado para a instalação de actividades económicas. A Rua das Padeiras, a Rua da Sofia e a Rua Ferreira Borges são aquelas que evidenciam melhor estado de conservação no conjunto da Baixa. Deve-se mencionar que constituem espaços privilegiados de localização das actividades económicas, exercendo igualmente na parte superior a função residencial. Possivelmente a sua localização no eixo de ruas da Baixa tem justificado a necessidade uma intervenção mais preeminente e atempada. Consta-se ainda que existe um número significativo de prédios em estado razoável, ainda que se deva ter em consideração que sendo um critério muito abrangente engloba prédios que potencialmente, no curto prazo, possam passar a mau estado de conservação se não for concretizada uma intervenção adequada e em tempo oportuno. Da leitura da rubrica Outras pode-se constatar, que dado o facto de ser um agregado de ruas de pequena dimensão, não permite ter uma percepção do estado de conservação do edificado.



Mesmo assim, cerca de 30% dos prédios apresentam um estado de conservação preocupante e com sinais evidentes de ausência de qualquer tipo de intervenção.

Os aspectos mencionados anteriormente podem ser observados graficamente.

Mapa 2.8: Avaliação das fachadas na Baixa por rua





Mapa 2.9: Avaliação das fachadas na Baixa por edifício





Numa análise geral pode-se mencionar, que apesar de as obras de reconstrução na Baixa começarem a ser uma prática comum, o estado crítico de muitos prédios é um alerta para a urgência de um processo planeado de intervenção urbanística.

6.6. Mobiliário urbano

As entidades competentes devem assegurar a oferta e a permanente manutenção do mobiliário urbano na medida em que tal melhora a qualidade de vida urbana e o bem-estar das populações locais. Um olhar mais atento permite identificar até que ponto a sua disponibilidade é ajustada às necessidades e se os serviços responsáveis pela sua manutenção estão a desempenhar eficientemente a sua função.

De salientar que a conservação adequada destes equipamentos comuns é condição necessária, não só para rentabilizar fundos, como para evitar potenciais acidentes ou incómodos, ou até mesmo a degradação da qualidade ambiental no espaço urbano.

Ao avaliarmos o mobiliário urbano presente na Baixa em contraponto com o da zona da Solum é possível apresentar algumas ideias. Na zona da Baixa encontramos um número significativo de papeleiras, onde é visível uma recolha periódica e com uma distribuição equilibrada em todo o espaço, demonstrando uma preocupação com a limpeza das ruas e a necessidade de tornar este espaço agradável aos que a frequentam. Por outro lado, e atendendo à presença de grandes áreas residenciais, na zona da Solum predominam os caixotes do lixo (também estes com sinais de recolha e conservação periódica) e encontramos também um maior número de ecopontos, em resposta às campanhas de sensibilização que têm sido concretizadas no domínio da reciclagem (na Baixa a recolha selectiva é feita porta-a-porta).

O facto de a Baixa estar enquadrada no Centro Histórico de Coimbra, justifica a preocupação com a presença de zonas de descanso, a manutenção das floreiras, com a sinalética e a oferta de quiosques multimédia; estamos também na presença de uma área essencialmente pedonal cuja circulação automóvel, a título excepcional para os agentes locais, é controlada.

Relativamente à iluminação pública, e para as duas áreas de estudo, os postos encontram-se em bom estado e com uma distribuição regular, em resposta às



necessidades de mobilidade nocturna, acrescendo a visibilidade e segurança dos que precisam de circular por estes espaços.

Consideramos que a oferta de "Kios Pap", são insuficientes, se considerarmos que os sinais deste tipo de poluição são frequentes nos passeios ou jardins públicos com significativos riscos para a saúde pública e a comodidade dos transeuntes.

Outro facto que se destacou, e particularmente para a Baixa, foi a ausência de um planeamento na distribuição dos cabos eléctricos, dado que, além da ausência de qualquer tipo de protecção, alguns apresentavam sinais de degradação e desvalorizam visualmente as fachadas dos prédios.

Quadro 2.34: Mobiliário Urbano

Mobiliário Urbano	Baixa	Solum
Bancos	72	29
Papeleiras	110	72
Caixotes do Lixo	6	41
Pontos de água	14	18
Cabines telefónicas	12	11
Illuminação Pública	244	310
Cabines de Alta Tensão	78	86
Painéis de publicidade	11	13
Marcos de correio	9	3
Parquímetros	15	3
Ecopontos	9	33
Paragens de autocarro	13	8
"Kios Pap"	2	2
Floreiras	64	-
Sinalética	18	-
Quiosques multimédia	2	-
Regulador de trânsito	9	-



6.7. Limpeza das ruas

Para a limpeza das ruas na Baixa são escalados ao longo da semana circuitos de varredura e circuitos de lavagem do pavimento.

Geralmente os circuitos de varredura são diárias, enquanto que os circuitos de lavagem das ruas podem ser semanais, bi-semanais e são diárias na Praça 8 de Maio.

Em complemento com a distribuição regular de papeleiras, a prática de limpeza das ruas na Baixa tem como objectivo tornar este espaço limpo, agradável e seguro quer para transeuntes quer para moradores ou comerciantes.

É frequente a presença de funcionários da ERSUC a assegurarem a manutenção da limpeza nas ruas. O objectivo é diminuir a sujidade e retirar os resíduos das vias e outros espaços públicos, nomeadamente através da limpeza de arruamentos, passeios e jardins. Em simultâneo tem-se assistido a um aumento da consciencialização dos frequentadores da Baixa para um maior respeito cívico pelo espaço. Diariamente nos circuitos de varredura são recolhidos cerca de 2,5 ton. de resíduos.

Os serviços de lavagem asseguram uma limpeza mais profunda removendo os resíduos que aderem ao pavimento e pode-se considerar que o serviço prestado responde às exigências de manutenção da limpeza do espaço.



7. Mobilidade e acessibilidade

7.1. Estacionamento

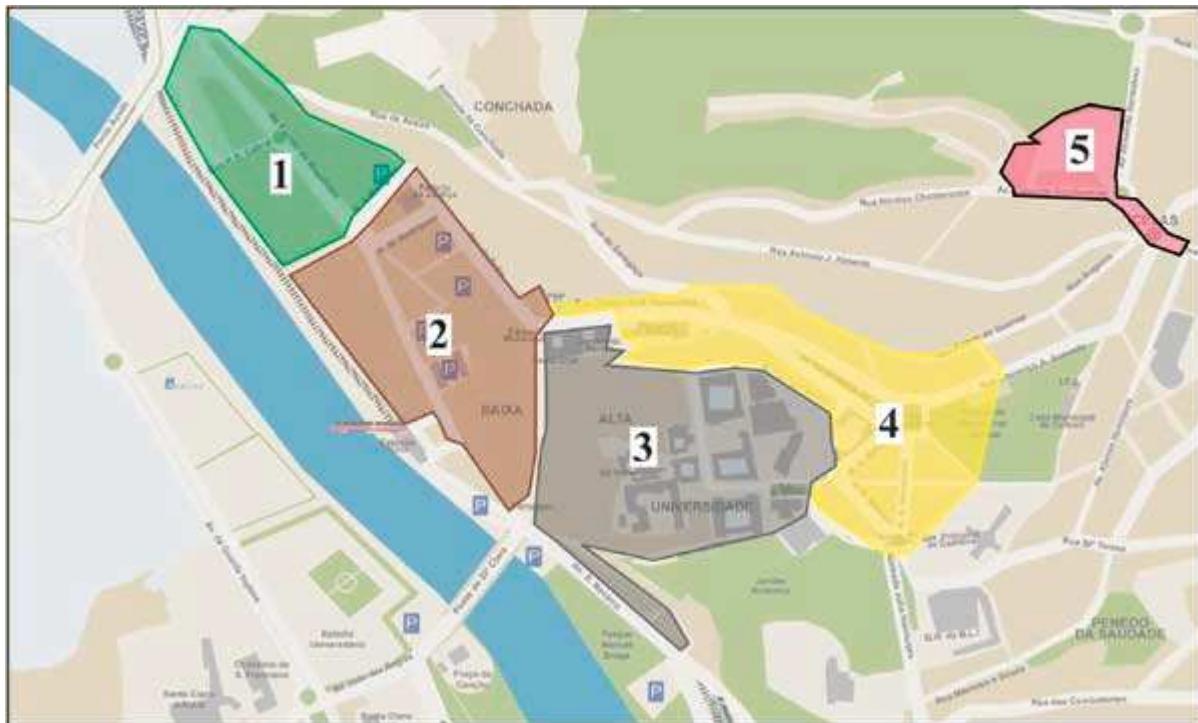
A oferta de estacionamento é um factor determinante na atractividade das zonas comerciais: a afluência de pessoas é condicionada pela facilidade com que conseguem aceder e permanecer na zona.

Em Coimbra, os estacionamentos públicos são explorados pelos Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra (S.M.T.U.C.). Existem 5 áreas de estacionamento, das quais 4, não sendo exclusivas para a zona da Baixa, a servem e são utilizadas por muitas pessoas que para aí se deslocam pontual ou diariamente (áreas 1, 2, 3 e 4 identificadas no mapa abaixo). Destas, as que verdadeiramente se integram na área delimitada para este trabalho são:

- A área 2, que engloba, entre outras, a Rua António Granjo, o Largo das Ameias, a Rua da Sota, o Largo da Portagem, a Rua Ferreira Borges, a Rua Visconde da Luz, a Praça 8 de Maio, a Rua Pedro Rocha, o Pátio da Inquisição e parte da Rua da Sofia);
- a área 3 (da qual fazem parte, dentro dos limites definidos para a Baixa, o Largo da Portagem, a Rua Ferreira Borges, a Rua Visconde da Luz, a Praça 8 de Maio, a Rua Martins de Carvalho e a Avenida Emídio Navarro até à Portagem);
- a área 4, onde se inserem a Rua Martins de Carvalho, a Rua de Montarroi e parte da Rua Pedro Rocha.



Mapa 2.10: Parques de estacionamento explorados pelos S.M.T.U.C.



Fonte: Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra

Apesar de no mapa acima se ter assinalado apenas a zona da Baixa, também na Solum há parques públicos explorados pelos S.M.T.U.C..

Dada a necessidade de regulamentar o trânsito no interior da Baixa foram definidas Zonas de Estacionamento de Duração Limitada (ZOE) e Zonas de Acesso Automóvel Condicionado. Os residentes podem solicitar um cartão para a sua viatura, designado de Cartão de Residente, que lhes possibilita estacionar sem limite de tempo e sem adquirirem o título de estacionamento emitido pelos parcómetros nas ZOE que se situem no interior da Área de Estacionamento onde se situa a sua residência.

No quadro 2.35 agruparam-se os parques segundo a sua forma de funcionamento e apresenta-se o número de lugares de cada um. Um dado muito interessante, e que vai ao encontro daquilo que foi mencionado para a Baixa (a desadequação da procura face à oferta de estacionamento disponível) é que só na Solum o número de estacionamentos gratuitos é superior ao total de parques públicos disponíveis na Baixa.



Quadro 2.35: Estacionamentos públicos

Estacionamentos	Nº de Lugares	
	Baixa	Solum
Controlados por máquinas	236	0
Bota Abaixo	143	-
Terreiro da Erva	93	-
Ecovia	0	305
Praça Heróis do Ultramar	-	305
Controlado por parcómetros	73	0
Av. Emídio Navarro	43	-
Rua da Sota	13	-
Largo das Ameias	11	-
Rua António Granjo	6	-
Gratuitos	0	420
Praça Heróis do Ultramar	-	264
Centro Comercial Girassolum	-	56
Rua João de Deus Ramos	-	37
Omala (Estádio Municipal)	-	63
Total	309	725

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Na Baixa, a oferta de estacionamento não se limita aos estacionamentos públicos sob exploração dos S.M.T.U.C.: há alguns parques de estacionamento privados, que constituem a fatia mais importante do parqueamento de veículos nesta zona da cidade. Do quadro que se segue constam os parques de estacionamento privados recenseados na Baixa, e os lugares disponibilizados por cada um.

Quadro 2.36: Estacionamentos privados

Parque de Estacionamento	Morada	Lugares
Edifício Avenida	Av. Fernão de Magalhães	95
Centro Comercial D.Dinis	Av. Fernão de Magalhães	180
Ferreira Morais e Morais, Lda	Rua do Carmo	25
Parque Horizonte	Rua do Carmo, Edifício Horizonte	400
Braga Parques	Av. Fernão de Magalhães	900
Edifício Arnado	Rua João de Ruão	246

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Os dados apresentados neste quadro mostram que a oferta de estacionamento é bastante satisfatória.

O parque de estacionamento do Edifício Arnado não se localiza dentro da área da Baixa aqui considerada, mas dada a proximidade a que se encontra das ruas em estudo, julgou-se razoável considerá-lo como parte da oferta de estacionamento que os frequentadores da Baixa têm ao seu dispor quando ali se deslocam.



7.2. Número e características das estradas

O Gráfico e o Quadro abaixo indicados traduzem os resultados dos fluxos rodoviários (UVE/h para o período entre as 7:30h -10:15h) na Baixa de Coimbra e têm como base a contagem de fluxos rodoviários na cidade de Coimbra (2002) da responsabilidade da Câmara Municipal de Coimbra.

A Baixa encontra-se rodeada por dois eixos rodoviários de tráfego intenso: a Praça 8 de Maio (zona dos semáforos na ligação da Rua da Sofia com a Rua Olímpio Nicolau) e a Av. Fernão de Magalhães (eixo Estação Nova - Arnado e a Entrada no Braga Parques).

A Praça 8 de Maio é um eixo particularmente movimentado na sequência da sua centralidade e de ser ponto de passagem para todos os que diária ou pontualmente se deslocam para a Baixa ou outras direcções dentro da cidade. No outro extremo da Baixa, também com um tráfego significativo, temos a Av. Fernão de Magalhães, principalmente utilizada pelos que se deslocam para a zona da Baixa ou para áreas externas ao centro da cidade (sobretudo os novos espaços resultantes do alargamento da cidade).

Quanto ao motivo das movimentações podemos destacar como principais: as deslocações para a Baixa (por razões de trabalho, de passeio, de compras ou usufruir da prestação de serviços), para as diversas facultades da Universidade de Coimbra, para os H.U.C e outros centros de assistência médica, para diversos espaços de comércio e prestação de serviços, para o local de trabalho, para espaços de lazer e divertimento, por passeio, ou simplesmente por necessidade de passagem para outros destinos.



Mapa 2.11: Evolução dos fluxos rodoviários



Fonte: Câmara Municipal de Coimbra



Quadro 2.37: Evolução dos fluxos ao longo do período da Manhã

Unidade de medida: UVe/h

Hora	Movimento			
	Praça 8 de Maio (2002/01/15)		Av. Fernão de Magalhães (2002/11/08)	Av. Fernão de Magalhães (2002/11/08)
	(Rua Olímpio Nicolau- Rua da Sofia)	(Rua da Sofia-Rua Olímpio Nicolau)	(Estação Nova- Arnado)	Entrada Braga Parques
7:30	467	552	404	78
7:45	322	712	574	34
8:00	582	864	616	44
8:15	792	998	734	84
8:30	840	822	566	100
8:45	784	782	666	124
9:00	832	800	662	112
9:15	698	724	696	212
9:30	783	917	556	204
9:45	691	808	522	204
10:00	794	930	552	100
10:15	609	724	562	192

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra



7.3. Zonas pedestres

Na Baixa encontramos um número significativo de ruas pedestres (ver Quadro 2.38) principalmente justificado pelas características do seu traçado.

Quadro 2.38: Ruas pedonais na Baixa de Coimbra

Rua	Dimensão (em metros)	Rua	Dimensão (em metros)
Rua Visconde da Luz	141	Rua da Gala	70
Rua Eduardo Coelho	81	Rua Simão de Évora	64
Largo da Freiria	21	Largo das Ameias	45
Travessa da Rua Velha	36	Rua das Rãs	40
Praça 8 de Maio	73	Terreiro do Mendonça	16
Rua do Corvo	128	Rua António Granjo	70
Rua Martins de Carvalho	174	Rua Direita	210
Largo do Paço do Conde	13	Rua João Cabeira	100
Rua Ferreira Borges	200	Rua da Moeda	140
Rua Paço do Conde	43	Largo das Olarias	78
Rua das Padeiras	155	Largo do Poço	19
Travessa dos Gatos	20	Largo da Maracha	15
Rua dos Gatos	27	Rua da Nogueira	64
Adro de Cima	20	Adro de Baixo	20
Praça do Comércio	130	Beco do Forno	32
Rua do Almoxarife	64	Travessa do Marmeleteiro	21
Rua Adelino Veiga	136	Beco da Boa União	25
Travessa Adelino Veiga	51	Beco dos Esteiros	21
Rua das Azeiteiras	130	Beco dos Prazeres	16
Beco do Romal	20	Travessa do Paço do	28
Largo do Romal	36	Rua da Fornalhinha	26
Beco das Canivetas	40	Rua Sargento Mor	52
Travessa das Canivetas	30	Rua do Moreno	50
Rua dos Esteireiros	82	Rua Nova	48
Beco de Santa Maria	20	Travessa da Rua Nova	20
Rua do Poço	59	Rua Arco do Ivo	39
Rua da Sota	198	Beco de S. Bartolomeu	20
Largo da Sota	25	Beco do Fanado	28
Travessa da Sota	25	Rua da Louça	216

Tem-se assim uma encruzilhada de ruas estreitas (excepção para a Rua Ferreira Borges e Rua Visconde da Luz) e sinuosas organizadas em torno da Praça do Comércio e da Praça 8 de Maio. As ruas são de calçada, muitas das vezes curtas e sombrias terminando numa pequena praça ou servindo de passagem a um beco e



rodeadas por casas de traçado e construção antiga. Verifica-se muitas das vezes que a toponímia das ruas está ligada à função que estas desempenharam no passado.

Na maioria destas ruas o fluxo pedonal é intenso principalmente entre as 8:30 e as 19h coincidindo com o período de abertura dos estabelecimentos, da deslocação para o local de trabalho, do horário dos transportes públicos e com os passeios pela Baixa.

Nas ruas da Baixa a circulação é difícil ou mesmo impossível; no caso da Rua Ferreira Borges e da Rua Visconde da Luz a circulação automóvel está condicionada a determinados períodos sendo diariamente local de passagem para o autocarro eléctrico que efectua o circuito da Linha Azul.

O roteiro pela Baixinha tem passagem obrigatória pela Rua da Louça, a Rua dos Sapateiros, a Rua das Padeiras, o Paço do Conde, a Rua Adelino Veiga, a Praça do Comércio, o Largo da Portagem, a Rua da Sofia, o Terreiro da Erva, a Rua Direita ou o Largo do Paço.

Intensidade média em quatro ruas da Baixa

Encontramos ruas na Baixa, que por razões de centralidade, são espaços privilegiados de circulação de pessoas.

Entre os dias 12 e 15 de Fevereiro de 2006 foram efectuadas contagens em dois períodos do dia ao número de pessoas que circulavam em quatro ruas da Baixa. As ruas foram seleccionadas pelo facto de constituírem importantes zonas de actividade comercial ou de prestação de serviços além da sua posição na organização da rede urbana. Os resultados da contagem, para intervalos de um quarto de hora, são apresentados no quadro seguinte. Deve-se ter em consideração que atendendo ao facto de ser desconhecido o motivo da circulação não é possível identificar o número de pessoas que se deslocaram exclusivamente a estabelecimentos da Baixa.



Quadro 2.39: Fluxo pedonal (dias 12, 13 e 14 de Fevereiro)

Horário	R. Adelino Veiga	R. da Louça	R. das Padeiras	R. Ferreira Borges
8:30h	110	120	121	267
8:45h	96	117	173	284
9:00h	130	214	183	298
9:15h	113	124	156	247
Total	449	575	633	1.096
18:00h	190	167	151	297
18:15h	250	187	267	394
18:30h	210	206	193	469
18:45h	170	148	125	224
Total	820	708	736	1.384

Na Rua Adelino Veiga estão localizadas 41 actividades económicas; de acordo com o Quadro 2.39 o fluxo pedonal é mais intenso para o período entre as 18:15h e as 18:30h. De manhã a rua começa a ser mais movimentada a partir das 9:00h o que coincide com o horário de abertura de muitas das lojas na Baixa.

Na Rua da Louça estão sedeadas 39 actividades; de acordo com os resultados das contagens verifica-se que a circulação é mais intensa ao final da tarde a partir das 18:30h ainda que próximo das 19h ocorra uma redução do número de pessoas a circular (a maioria das lojas encerra às 19h).

Na Rua das Padeiras existem 48 actividades ligadas ao comércio e serviços; os dados da contagem estão em consonância com os verificados em outras ruas ainda que neste caso seja menor a diferença entre o número transeuntes de manhã e ao final da tarde.

A Rua Ferreira Borges é uma das principais ruas da Baixa, seja pela sua centralidade, dimensão ou número de actividades fixadas neste espaço (cerca de 116). Comparativamente com os resultados observados anteriormente o fluxo pedonal é mais intenso, principalmente ao final do dia.

Ainda que não tenha sido efectuada uma contagem por um período contínuo (nestas ou noutras ruas da Baixa) podem-se verificar algumas regularidades facilmente generalizáveis às ruas da Baixa: a maioria das ruas são pedonais, a intensidade de circulação depende do número e natureza das actividades sedeadas e coincide com o horário de funcionamento dos estabelecimentos ou a deslocação para os postos de trabalho.



7.4. Equipamentos

A atractividade de um espaço, bem como a sua centralidade é avaliada pelo número e natureza de equipamentos e serviços que oferece às populações locais e circundantes. Complementarmente, as condições e estruturas de acessibilidade que sejam criadas em redor daquele espaço tendem a reforçar a procura destes serviços e consequentemente a sua dinamização.

A presença na Baixa de serviços especializados em maior número é reflexo do papel central que este espaço sempre desempenhou no conjunto da cidade. Por outro lado, o facto destes existirem em menor número nas novas áreas de expansão da cidade (como por exemplo a Solum) advém da sua função essencialmente residencial, da predominância de actividade de natureza comercial desenvolvida em centros comerciais e da presença de equipamentos (e oferta de serviços) que requerem espaços amplos.

- **Equipamento educacional**

Da avaliação do Quadro 2.40, que traduz os dados para o equipamento educacional, e tendo como referência os valores para a cidade de Coimbra, constata-se que a Baixa oferece cerca de 2,12% desses equipamentos educacionais enquanto que a Solum aproximadamente 1, 41%. Em qualquer um dos casos, um valor muito reduzido que resulta do facto de encontrarmos na cidade de Coimbra outros espaços preferenciais de localização de unidades de ensino e investigação, bem como de outras estruturas que lhe são complementares. Os resultados revelam que a Baixa não se encontra especializada na função educacional e serviços afins, não exercendo por isso, qualquer atractividade a este nível.

**Quadro 2.40: Equipamento educacional**

Descrição	Coimbra (cidade)	Baixa	Solum
Centro de Explicações	4	-	-
Educação Pré-Escolar Privada	40	2	-
Educação Pré-Escolar Pública	15	-	1
Ensino de Linguagem Gestual	2	-	-
Ensino Secundário Privado	5	-	-
Ensino Secundário Público	7	-	-
Ensino Superior Privado	6	-	-
Ensino Superior Público	42	-	1
Escola de Arte	9	-	-
Escola de Informática	6	-	-
Escola de Línguas	10	-	-
Escola do Ensino Básico Privado (1º a 9º ano)	13	1	1
Escola do Ensino Básico Público (1º a 9º ano)	43	1	1
Escola Profissional	4	-	-
Formação Profissional	31	1	-
Investigação	11	-	-
Outros – Ensino e Investigação	3	1	-
Seminário	2	-	-
Serviços Universitários e Alojamento de Estudantes (inclui Repúblicas)	30	-	-
Total Geral	283	6	4

■ Equipamento de saúde

Considere-se os dados presentes no Quadro 2.41 respeitantes ao número de equipamentos de saúde; no total de 489 equipamentos de saúde existentes na cidade de Coimbra, cerca de 15,34% encontram-se situados na Baixa de Coimbra, contra apenas 1,43% na zona da Solum. Estes resultados advêm do facto de encontrarmos na Baixa um número expressivo de consultórios médicos de diversas especialidades clínicas. Geralmente os consultórios tendem a localizar-se nas principais ruas da Baixa e enquanto que as actividades comerciais ocupam preferencialmente o rés-do-chão, aqueles ocupam os andares superiores dos prédios.



Quadro 2.41: Equipamento de saúde

Descrição	Coimbra (cidade)	Baixa	Solum
Centro de Atendimento de Toxicodependentes	3	-	-
Centro de Saúde sem Internamento	6	-	-
Clínica de Tratamento de Toxicodependência	2	-	-
Consultório Médico	235	36	-
Extensão de Centro de Saúde	4	-	-
Hospital Especializado	9	-	-
Hospital Geral	6	-	-
Hospital/Clínica/Posto Médico Particular	30	4	1
Medicina Dentária, Odontologia e Laboratórios Dentários (Próteses)	95	22	2
Outros - Estabelecimentos de Saúde	21	2	3
Posto de Enfermagem	1	1	-
Reabilitação e Fisioterapia	6	-	-
Serviços Complementares de Diagnóstico - Análises Clínicas	38	6	1
Serviços Complementares de Diagnóstico - Imagiologia e Outros	20	3	-
Serviços de Psicologia	13	1	-
Total	489	75	7

Os dados para os equipamentos culturais indicam que, face ao total de 145 actividades no conjunto da cidade de Coimbra, cerca de 6,89% desses equipamentos estão localizados na Baixa e 4,83% estão disponíveis na zona da Solum. Dada a natureza de muitas das actividades culturais consideradas e as suas necessidades de espaço, na Baixa tendem a predominar estruturas associadas a Clubes ou Associações recreativas, desportivas ou culturais. Na Solum, o Cinema ocupa as mesmas instalações de outras actividades económicas (centro comercial).



Quadro 2.42: Equipamentos culturais

Descrição	Coimbra (cidade)	Baixa	Solum
Arquivo	1	-	-
Biblioteca Aberta ao Público	4	-	-
Cinema	2	-	1
Clube / Associação Recreativa, Desportiva ou Cultural	87	7	1
Galeria de Arte	5	1	1
Local de Diversão Nocturna	6	-	-
Museu	10	1	-
Outros - Cultura e Lazer	12	1	1
Parque / Jardim Público	1	-	-
Parque de Exposições	1	-	-
Sala de Espectáculos, Conferências e Congressos	2	-	-
Sala de Jogo (bilhar, máquinas)	13	-	2
Total Geral	145	10	7

No que concerne aos equipamentos desportivos, cujos dados são apresentados no Quadro 2.43, observa-se a sua inexistência na Baixa e a presença de cerca de 7,10% do total da cidade na zona da Solum. Tal como noutro tipo de equipamentos, necessidades de espaço justificam a localização destas actividades em áreas amplas e cujo processo de ocupação urbana se tenha iniciado mais recentemente. Destacar o facto de ser na zona da Solum que se encontra o Estádio Cidade de Coimbra e o Complexo Olímpico de Piscinas.

Quadro 2.43: Equipamentos desportivos

Descrição	Coimbra (cidade)	Baixa	Solum
Campo de Golf	1	-	-
Campo de Ténis	1	-	-
Centro de Equitação	2	-	-
Ginásio	21	-	2
Grande Campo de Jogos	35	-	1
Outros - Desporto	1	-	-
Pavilhão Desportivo Polivalente	86	-	2
Pequeno Campo de Jogos	23	-	4
Piscina Coberta	3	-	1
Piscina Descoberta	2	-	1
Pista de Atletismo	4	-	2
Pista de Motocross/Autocross	2	-	-
Pistas / Caminhos para Bicicletas	2	-	-
Total	183	0	13



Após a apresentação do tipo e número de equipamentos disponíveis na zona da Baixa pode concluir-se que a oferta apenas é expressiva ao nível dos equipamentos de saúde, dado que a prestação de serviços educacionais e culturais é reduzida e ao nível desportivo inexistente. Exceptuando os serviços na área da saúde, a Baixa não consegue competir com outras áreas da Cidade na oferta de um conjunto de equipamentos básicos para a população.

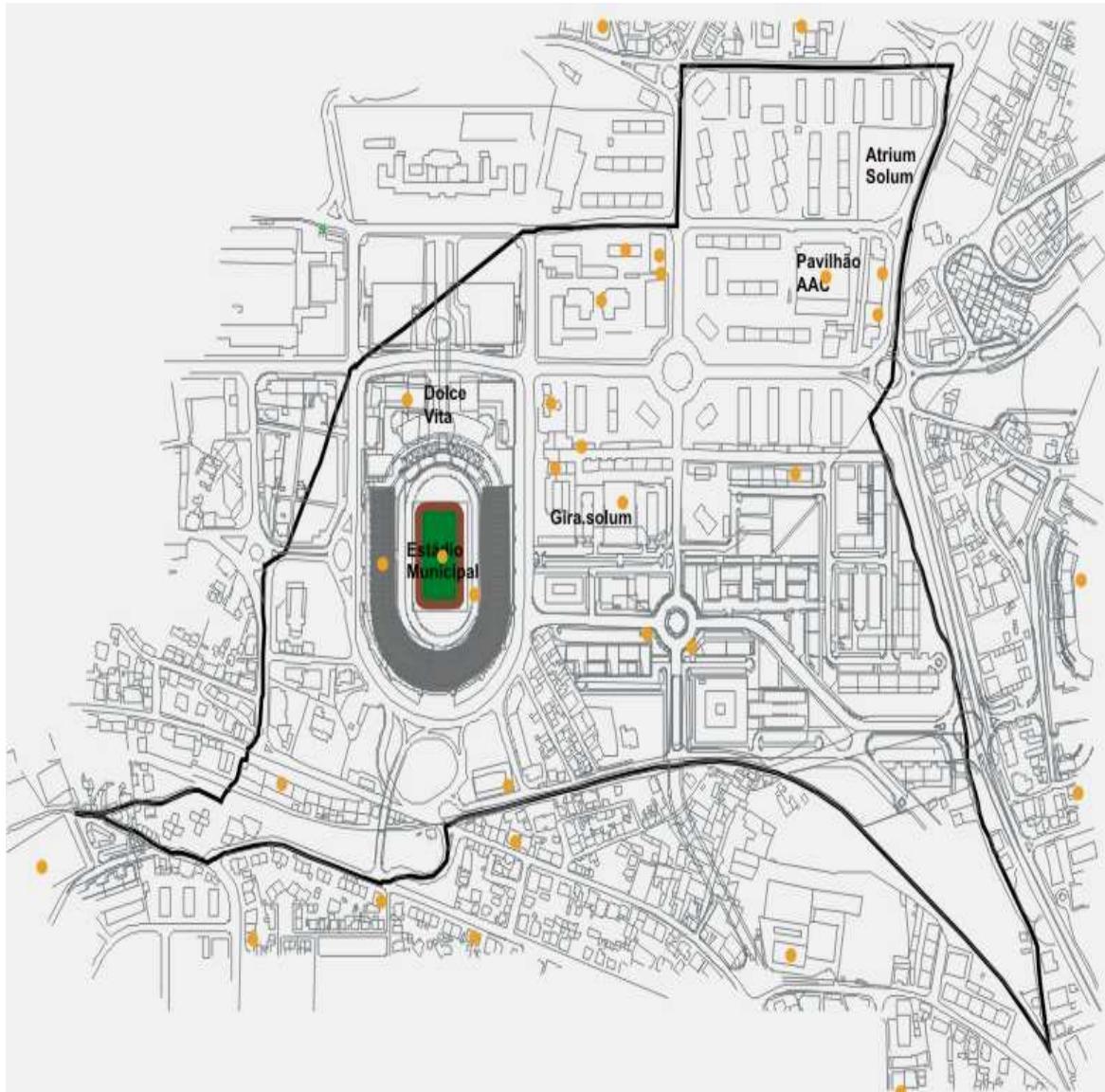
Com o intuito de completar a informação apresenta-se graficamente a distribuição de equipamentos na zona da Baixa e da Solum (não se encontram identificados):

Mapa 2.12: Total de equipamentos na Baixa





Mapa 2.13: Total de equipamentos na Solum





8. Património cultural e histórico

O património histórico e cultural cria a identidade de uma cidade e de todos aqueles que se revêem nela; através dele a cidade estrutura-se e projecta-se no futuro. A preocupação pela preservação do património é uma exigência cada vez mais latente, com o risco da sua negligência desvalorizar a herança histórica e cultural. A este nível é de todo o interesse analisar o património cultural da Baixa, quais os efeitos e impactos que os factores culturais têm no desenvolvimento espacial, bem como a utilização, gestão e protecção coerente dos activos culturais com o intuito de assegurar o desenvolvimento económico sustentável, policêntrico e equilibrado de todo o espaço.

Um olhar mais atento pelas ruas da Baixa permite visualizar um importante e antiquíssimo património; um legado através do qual se pode reconstruir a história da cidade de Coimbra.

Num quadro muito breve é possível fazer algumas referências ao património edificado, a espaços que identificam a Baixa e a percursos que nos fazem deambular pelo Centro Histórico de Coimbra.

O Edifício do Chiado, localizado na Rua Ferreira Borges, está classificado como monumento de interesse público. Com uma estrutura em ferro, o Edifício do Chiado foi construído entre 1909 e 1910 e constituiu um espaço comercial de grande relevância na cidade de Coimbra. Já na posse da Câmara Municipal de Coimbra, na década de 90 do século passado, foram concretizadas importantes obras de requalificação, passando a desempenhar a função de espaço cultural polivalente.

Ainda que o nosso estudo apenas abranja uma parte do seu troço, a Rua da Sofia está classificada como imóvel de interesse público (troço entre a Praça 8 de Maio e a Rua da Figueira-da-Foz). A sua invulgar amplitude e regularidade para o século XVI tornaram-na numa referência e permitiram a instalação dos colégios da Universidade, só vindo a desempenhar a função comercial no século XIX.

Localizada na Praça do Comércio, a Igreja de Santiago está classificada como monumento nacional. De construção românica, a igreja foi solenemente sagrada em 1206. Os acrescentos concretizados ao longo do tempo e o processo de restauro acentuado na primeira metade do século XX (entre 1908 e 1932) têm dificultado a definição da cronologia desta igreja.



A Cerca de Coimbra, nomeadamente o Arco de Almedina, está classificado como monumento nacional e é legado da presença de uma muralha, que na época medieval envolveu a cidade de Coimbra.

A construção da igreja de S. Bartolomeu, na Rua dos Esteiros, remonta ao século X, onde existiu outro templo de origem românica. Tem uma primeira reconstrução no século XVII; na 2ª metade do século XVIII foi demolida e no mesmo espaço, ainda que com outra orientação, edificou-se a igreja que presentemente existe.

Na confluência da Rua Sargento Mor com a Rua dos Gatos e a do Adro de Cima encontramos um exemplo de uma casa tipicamente medieval caracterizada pela irregularidade do lote e situada numa esquina. O edifício encontra-se em bom estado de conservação e facilmente identificável.

Situado na Praça do Comércio, o Hospital Real foi fundado em 1508 por D. Manuel I, ainda que tenha sido sujeito a um conjunto de transformações no final do século XVI e início do século XVIII. O claustro, capela e outras dependências são actualmente ocupados por casas comerciais; os traços característicos do edifício encontram-se em bom estado de conservação.

A Praça 8 de Maio e a Praça do Comércio são espaços característicos de confluência de actividades e da malha urbana circundante. Dada a sua centralidade, através deles, estrutura-se toda a Baixa; são pontos de partida e de chegada na encruzilhada de ruas estreitas e sinuosas; são espaços privilegiados para o contacto humano, servem de palco à concretização de actividades lúdicas e culturais, além do carácter histórico bastante peculiar que atribuem à Baixa. Ambas foram objecto de intervenções por parte das entidades competentes destinadas a reforçar a sua função central, sendo visíveis os sinais de uma manutenção regular com o intuito de assegurar a beleza dos espaços.

Tendo como cenário a Baixa e todo o património cultural e arquitectónico circundante é possível enumerar um conjunto de passeios turísticos que nos levam através da história.

O ponto de partida é, sem dúvida, o deambular pela Baixinha, num emaranhado de ruas, com uma toponímia em consonância com o tipo de função em que a rua se especializou no decorrer dos tempos; são de passagem obrigatória a Rua da Louça, a Rua dos Sapateiros, a Rua das Padeiras, o Paço do Conde, a Rua Adelino Veiga, a



Praça do Comércio, o Largo da Portagem, a Rua da Sofia, o Terreiro da Erva, a Rua Direita, o Largo do Paço.

O circuito de Coimbra fortificada tem passagem obrigatória pelo Arco de Almedina. Como exemplo do estilo Românico podemos apreciar a igreja de Santiago. Os Colégios de S. Bernardo e de S. Boaventura integram o conjunto de Colégios da Baixa que se fixaram na Rua da Sofia no século XVI.

Para ser devidamente apreciado e valorizado, o património arquitectónico deve manter os seus traços característicos bem conservados, deve ser objecto de intervenções adequadas e planeadas e principalmente deve ser divulgado, quer através de sinalética, quer de actividades culturais que devolvam a esse espaço a sua dignidade e lhe dêem vida.

Os edifícios apresentam um bom estado de conservação e tem havido uma preocupação com a sua revitalização, dinamização, divulgação e identificação, onde, como exemplo, temos a sinalética ou a integração em circuitos turísticos orientados.

Quadro 2.44: Monumentos localizados na Baixa

Monumentos	Localização
Edifício Chiado	Rua Ferreira Borges
Troço da Rua da Sofia	Entre a Praça 8 de Maio e a Rua da Figueira-da-Foz
Igreja de Santiago	Praça do Comércio
Arco de Almedina	Rua Ferreira Borges
Igreja de S. Bartolomeu	Rua dos Esteireiros
Hospital Real	Praça do Comércio
Casa Medieval	Rua Sargento Mor



9. Segurança

A atractividade de uma zona é, em muito, condicionada pela percepção que os utentes têm do seu nível de segurança. A opção entre zonas distintas para consumo e lazer faz-se com base em factores como a diversidade de oferta, por exemplo, mas também em variáveis como o grau de segurança; uma zona é tanto mais atractiva quanto mais os agentes sentirem que o nível de vigilância policial é satisfatório e que a criminalidade não é uma ameaça ao seu bem-estar.

Para concluir acerca do nível de segurança nas duas zonas da cidade de Coimbra em confronto neste estudo, a Baixa e a Solum, recolheram-se, junto da Área de Operações e Segurança do Comando de Polícia de Coimbra, alguns dados, relativos aos últimos 5 anos, e que se referem aos furtos de viaturas e no seu interior, aos furtos em estabelecimentos e em habitações, aos roubos, e aos assaltos por esticão. A diferença entre estas duas últimas formas de delito reside no facto de na segunda não haver qualquer intenção de agressão à vítima, por oposição ao roubo, em que, para além de haver intenção de furto de bens, há também contacto entre agressor e agredido.

Note-se que os dados disponibilizados não se referem exactamente às áreas que desde início têm vindo a ser consideradas: no caso da Baixa, os valores abrangem uma zona que para o nosso estudo não é relevante; inversamente, a área que a Polícia de Segurança Pública (P.S.P.) tomou como Solum para a compilação de dados deixa de fora uma pequena parte da área total por nós considerada. Este facto não é, contudo, significativo, já que, de acordo com informações obtidas junto do comando da P.S.P., o desvio face aos valores que seriam obtidos se tivesse sido tomada a área a que desde início temos cingido a nossa análise não é relevante.

Os quadros 2.45 e 2.46 resumem os números da criminalidade nas duas áreas desde 2000 até ao ano passado.



Quadro 2.45: Furtos na Baixa

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Viatura	10	13	13	9	11	12
Interior viatura	33	42	36	23	36	40
Estabelecimentos	37	22	18	26	50	14
Habitação	7	2	0	3	2	6
Esticão	8	11	6	16	11	15
Roubo	11	16	31	19	24	20
Total	106	106	104	96	134	107

Fonte: Polícia de Segurança Pública, 2006

Na Baixa, os valores da criminalidade têm vindo a manter-se relativamente constantes desde 2000, à excepção de 2003, em que sofreram uma ligeira quebra, e de 2004, em que aumentaram de forma considerável, não só em relação ao ano anterior, como também em relação aos outros anos.

Quadro 2.46: Furtos na Solum

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Viatura	9	2	11	17	6	9
Interior viatura	17	29	26	49	57	56
Estabelecimentos	4	2	3	9	11	22
Habitação	2	1	2	2	1	5
Esticão	1	0	1	2	2	6
Roubo	4	3	7	4	6	34
Total	37	37	50	83	83	132

Fonte: Polícia de Segurança Pública, 2006

Na Solum, o número de furtos tem vindo a aumentar de ano para ano. Aliás, em 2005 ultrapassou, pela primeira vez, o número de ocorrências registadas na Baixa para os mesmos tipos de crime. No entanto, à excepção do último ano, o número de furtos assinalados para a Baixa é sempre, em termos absolutos, superior ao que se conhece para a Solum.

O furto no interior de viaturas é o delito mais frequente na Solum, correspondendo, regra geral, a mais de metade da totalidade de ocorrências. Na Baixa, a par deste tipo de furto, os estabelecimentos são os alvos preferidos para assalto; aliás, estes dois tipos de roubo representam, em conjunto, e em todos os anos, mais de metade do total de furtos registados nessa zona. Na Solum, o número de assaltos a estabelecimentos é mais diminuto, porque o número de lojas nessa zona é francamente menor. Nota-se, todavia, um aumento desses valores a partir de 2004, justificado pela abertura de novos



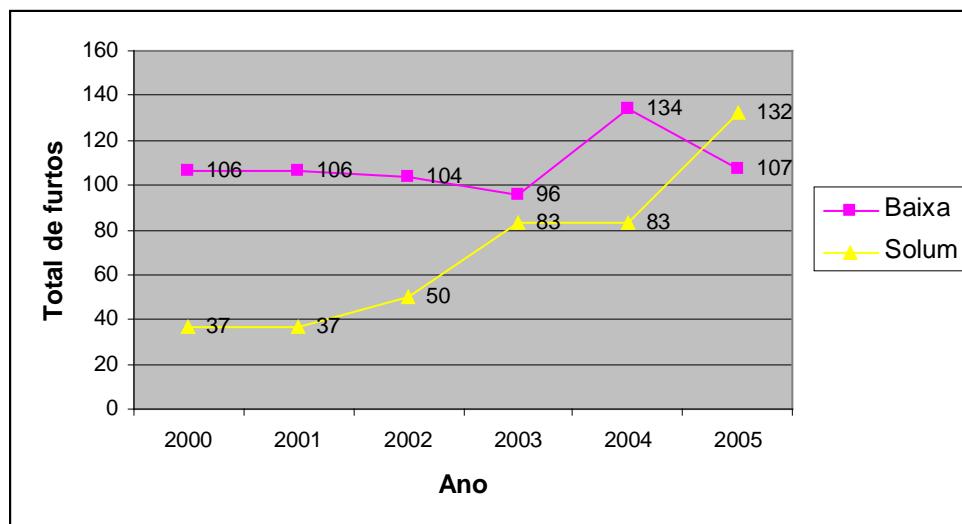
espaços comerciais induzida pela renovação do Estádio Municipal para o Campeonato Europeu de Futebol e pela construção de novas urbanizações, onde novas lojas se instalaram.

Quanto ao roubo de viaturas, as maiores oscilações verificam-se na zona da Solum: em 2000, 2002 e 2003 representou cerca de um quinto de todos os furtos aí registados, enquanto nos outros anos aqui considerados, essa percentagem desceu para cerca de 7%. Na Baixa, o peso desta infracção mantém-se relativamente estável ao longo destes 6 anos, não ultrapassando os 12.5% do total de crimes (valor máximo registado em 2002).

O assalto por esticão e o roubo têm maior relevância no total de crimes ocorridos na Baixa do que na Solum; este facto não é surpreendente se compararmos o grau de concentração de pessoas nas ruas da Baixa com o de outras zonas; na Baixa, o número de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços é muito superior ao da Solum, o que se reflecte no número de agentes económicos que frequentam as duas zonas, e que justifica que a Baixa seja mais propensa a este tipo de crime.

No gráfico 1 pode ver-se a trajectória de evolução da criminalidade nestas duas zonas, desde o ano 2000.

Gráfico 2.10: Evolução da criminalidade na Baixa e na Solum



Fonte: Polícia de Segurança Pública, 2006



ANEXOS FASE 2

Anexo 2.1: Superfície média e total das actividades predominantes na Baixa

Anexo 2.2: Superfície total ocupada por actividade e por rua

Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial

Anexo 2.4: Número de estabelecimentos agrupados por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua

Anexo 2.5: Percentagem de estabelecimentos da área em relação a outras zonas do município e ao município, por actividade

Anexo 2.6: Principais Poluentes Atmosféricos

Anexo 2.7, 2.8 e 2.9: Gráficos da evolução diária da presença de poluentes



Anexo 2.1: Superfície média e total das actividades da Baixa

CAE 4	Descrição	Outlets	Sup.média	Sup.total
		(nº)	(m ²)	
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	1	33,0	33
1581	Panificação e pastelaria	12	116,2	1.394
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	1	75,0	75
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	1	11,0	11
1822	Confecção de outro vestuário exterior	12	39,7	476
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	1	11,0	11
2211	Edição de livros	1	75,0	75
2212	Edição de jornais	2	150,0	300
2222	Impressão, n.e.	9	61,2	551
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	1	75,0	75
2621	Fabricação de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental	1	150,0	150
2812	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	1	11,0	11
2852	Actividades de mecânica em geral	1	150,0	150
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	1	33,0	33
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	9	56,3	507
3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	1	75,0	75
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	3	11,0	33
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	4	19,8	79
4521	Construção geral de edifícios e engenharia civil	3	39,7	119
5020	Manutenção e reparação de veículos automóveis	4	67,3	269
5030	Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	4	61,8	247
5040	Comércio, manutenção e reparação de motociclos, de suas peças e acessórios	1	75,0	75
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	3	100,0	300
5141	Comércio por grosso de têxteis	3	150,0	450
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	3	64,7	194
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	2	33,0	66
5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	3	100,0	300
5153	Comércio por grosso de madeira, materiais de construção e equipamento	3	111,0	333
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	1	75,0	75
5187	Com. por grosso de outras máquinas e equip. para a ind., com. e navegação	1	33,0	33
5188	Comércio por grosso de máquinas agrícolas e outros equipamentos agrícolas	1	33,0	33
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com	19	46,2	877
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem	12	61,9	743
5221	Comércio a retalho de fruta e de produtos hortícolas	2	22,0	44
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	9	57,6	518
5223	Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos	3	72,0	216
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	3	61,0	183
5225	Comércio a retalho de bebidas	1	33,0	33
5226	Comércio a retalho de tabaco	21	8,9	186
5230	Com. a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	1	11,0	11
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	10	69,0	690
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	4	48,5	194
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	7	26,4	185
5241	Comércio a retalho de têxteis	17	57,7	981
5242	Comércio a retalho de vestuário	128	58,3	7.466
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	47	51,8	2.433
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e outros artigos para o	36	103,4	3.723
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão,	10	61,5	615
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos	7	96,4	675
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	19	56,3	1.069
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos	94	46,6	4.379
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão em estabelecimentos	4	54,0	216
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	7	28,3	198
5272	Reparação de electrodomésticos	3	39,7	119
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	3	53,7	161



CAE 4	Descrição	Outlets (nº)	Sup.média (m ²)	Sup.total
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	5	135,0	675
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	16	131,3	2.100
5530	Restaurantes	60	74,9	4.492
5540	Estabelecimentos de bebidas	31	79,5	2.463
6010	Caminhos de ferro	1	150,0	150
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	8	150,0	1.200
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	4	54,0	216
6420	Telecomunicações	2	80,5	161
6511	Banco central	1	150,0	150
6512	Outra intermediação monetária	16	131,3	2.100
6522	Outras actividades de crédito	1	150,0	150
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	1	150,0	150
6720	Actividades auxiliares de seguros e fundos de pensões	4	43,5	174
7010	Actividades imobiliárias por conta própria	1	11,0	11
7012	Compra e venda de bens imobiliários	1	33,0	33
7031	Mediação e avaliação imobiliária	6	59,5	357
7110	Aluguer de veículos automóveis	1	11,0	11
7220	Consultoria e programação informática	1	11,0	11
7411	Actividades jurídicas	52	45,1	2.344
7412	Actividades de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal	7	41,6	291
7414	Actividades de consultoria para os negócios e a gestão	1	n.d.	n.d.
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	2	112,5	225
7430	Actividades de ensaios e análises técnicas	1	75,0	75
7487	Outras actividades de serviços prestados principalmente às empresas, n.e.	2	22,0	44
7511	Administração pública – geral	5	135,0	675
7512	Administração pública – activid sociais e culturais, excepto seg. social	2	112,5	225
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	4	131,3	525
8041	Escolas de condução e pilotagem	1	150,0	150
8042	Ensino para adultos e outras actividades educativas, n.e.	2	91,5	183
8511	Actividades dos estabelecimentos de saúde com internamento	2	150,0	300
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	34	68,5	2.330
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	11	48,3	531
8514	Outras actividades de saúde humana	8	80,5	644
8530	Actividades de acção social	2	75,0	150
8531	Acção social com alojamento	2	80,5	161
8532	Acção social sem alojamento	6	125,0	750
9111	Organizações económicas e patronais	1	75,0	75
9112	Organizações profissionais	1	150,0	150
9120	Actividades de organizações sindicais	6	94,8	569
9132	Organizações políticas	1	150,0	150
9133	Actividades associativas, n.e.	4	112,5	450
9231	Actividades de teatro, música e outras actividades artísticas e literárias	1	75,0	75
9250	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	1	150,0	150
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	1	150,0	150
9260	Actividades desportivas	3	72,0	216
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	3	64,7	194
9301	Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	3	57,3	172
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	54	36,2	1.956
9303	Actividades funerárias e conexas	2	43,0	86
9305	Outras actividades de serviços, n.e.	1	n.d.	n.d.

Nota: n.d.: não disponível



Anexo 2.2: Superfície total ocupada por actividade e por rua

Rua	CAE 4	Sup. Total
Adro de Baixo	5248	33
Adro de Cima	5242	75
	5248	11
Adro de Santa Justa	5272	75
	9302	33
Arco de Almedina	5247	75
Av. Emídio Navarro	2211	75
	2222	183
	5226	44
	5242	300
	5247	46
	5248	75
	5511	150
	5512	150
	5540	216
	6010	150
	6321	300
	6512	150
	8041	150
	8511	300
	8512	33
	9120	33
Av. Fernão de Magalhães	1581	75
	3340	75
	5121	75
	5211	33
	5224	75
	5241	150
	5242	366
	5248	194
	5511	150
	5512	450
	5540	150
	6321	300
	6330	75
	6720	33
	7031	33
	7110	11
	7411	33
	7412	11
	7487	33
	7512	150
	8010	75
	8512	633
	9120	11
	9302	108
Avenida Central	5540	150
Beco das Canivetas	5212	33
Beco de Santa Maria	5540	33
Beco do Fanado	5020	11
	5242	33
	5530	75
	7412	75
	9302	75

Rua	CAE 4	Sup. Total
Beco do Forno	5530	33
Beco do Saldanha	5142	11
Beco dos Esteireiros	5540	33
Escadas de S. Bartolomeu	5242	33
	8513	33
	9302	75
Escadas de S. Tiago	5243	33
	5248	33
	9302	33
Ladeira do Carmo, Cerca de S. Bernardo	8042	150
Largo da Freiria	5141	150
	5242	108
	5250	75
	5530	75
	9302	33
Largo da Maracha	5248	75
Largo da Portagem	2225	75
	3310	75
	5226	11
	5241	75
	5245	33
	5247	77
	5248	86
	5271	2
	5512	150
	5540	300
	6511	150
	6512	375
	6522	150
	6712	150
	6720	33
	7411	33
	7420	150
	8512	291
	8513	108
	8514	150
	9133	150
	9260	33
	9302	66
Largo da Sota	5157	75
	5271	11
	5530	183
Largo das Ameias	1581	33
	5244	150
	5511	150
	5540	75
Largo das Olarias	5244	150
	5512	150
Largo do Paço do Conde	5212	75
	5242	108
Largo do Poço	1822	11
	5030	11
	5242	161
	5248	75



Anexo 2.2: Superfície total ocupada por actividade e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Sup. Total
Largo do Poço (Cont.)	5530	150
Largo do Romal	5250	33
	5530	33
	8531	11
Pátio da Inquisição	2222	44
	5530	75
	7511	525
	8010	150
	9250	150
Praça 8 de Maio	5226	8
	5231	33
	5232	75
	5242	150
	5244	75
	5245	150
	5247	150
	5248	483
	5512	150
	5530	225
	7012	33
	7411	410
	7511	150
	8512	183
	8514	225
Praça do Comércio	3310	183
	5226	11
	5230	11
	5231	33
	5241	33
	5242	280
	5243	11
	5244	1.191
	5248	357
	5271	75
	5530	333
	6512	150
	8010	150
	8514	75
	8531	150
	9302	33
Quintal do Prior	2621	150
	8532	150
Rua Adelino Veiga	1822	11
	5030	11
	5212	33
	5233	33
	5241	86
	5242	538
	5243	311
	5244	258
	5247	11
	5248	218
	5512	150
	8512	33
Rua Adelino Veiga (Cont.)	9302	11
Rua Almoxarife	5211	33
	5244	33
	5530	11
Rua António Granjo	5211	75
	5222	33
	5242	11
	5244	150
	7512	75
Rua Corpo de Deus	1822	33
	2222	33
	2863	33
	5211	11
	5242	44
	5248	66
	5250	33
	5273	86
	8532	75
	9303	11
Rua da Fornalhinha	5243	99
	5244	75
Rua da Gala	1581	150
	5121	75
	5211	33
	5212	108
	5242	97
	5245	33
	5540	33
	9301	11
Rua da Louça	1581	11
	3310	108
	3622	11
	5211	300
	5222	75
	5226	22
	5241	150
	5242	747
	5243	408
	5244	300
	5245	75
	5246	150
	5248	130
	5271	33
	5540	11
	7031	75
Rua da Moeda	1581	600
	5121	150
	5187	33
	5211	11
	5222	108
	5223	150
	5242	183
	5244	150
	5245	75



Anexo 2.2: Superfície total ocupada por actividade e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Sup. Total	Rua	CAE 4	Sup. Total
Rua da Moeda (Cont.)			Rua das Azeiteiras (Cont.)		
	5246	225		5211	66
	5247	150		5222	33
	5512	150		5512	300
	5530	75		5530	399
	5540	183		9302	11
	8532	150			
	9112	150	Rua das Padeiras		
	9302	75		1411	33
Rua da Nogueira	2812	11		1822	108
	5020	108		3310	33
	6321	300		4521	11
Rua da Sofia	1581	450		5211	33
	1810	75		5212	150
	2212	150		5222	75
	3310	33		5223	66
	5211	11		5226	2
	5212	225		5231	33
	5222	150		5232	119
	5226	22		5241	183
	5231	333		5242	335
	5233	11		5243	326
	5241	33		5244	150
	5242	527		5246	150
	5243	75		5248	132
	5246	150		5530	75
	5247	236		5540	33
	5248	527		8042	33
	5271	33		8513	75
	5530	150		8514	75
	5540	300		9302	55
	6330	75	Rua das Rás		
	6512	450		5147	75
	7031	183		5530	44
	7411	1.046		5540	11
	8010	150	Rua de Montarroi		
	8512	551		2222	75
	9111	75		5271	11
	9132	150		5530	150
	9302	183		8532	75
Rua da Sota	3663	33		9133	75
	5153	300		9260	33
	5188	33		9302	33
	5245	75	Rua de Saragoça		
	5248	225		5020	150
	5511	150		5211	75
	5512	300		9301	150
	5530	450	Rua Direita		
	6330	33		3663	33
	7411	33		5141	150
	7412	11		5211	33
	8513	33		5221	33
	9231	75		5248	150
	9302	44		5530	419
Rua das Azeiteiras	2222	183		5540	366
				7411	150
				8530	75
				9302	66
			Rua do Carmo		
				4521	33
				5147	75
				5244	75



Anexo 2.2: Superfície total ocupada por actividade e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Sup. Total
Rua do Carmo (Cont.)	5272	33
	6321	150
	7031	33
	7412	11
	8513	33
Rua do Corvo	5141	150
	5142	33
	5241	75
	5242	161
	5243	75
	5248	205
	5530	33
Rua do Montarrio	5211	33
	5241	33
	5242	33
Rua do Moreno	1581	75
	9133	150
Rua do Poço	5511	75
	5540	33
Rua dos Esteireiros	1822	75
	5222	11
	5241	75
	5242	33
	5244	75
	5247	11
	5248	75
	9302	11
	9303	75
Rua dos Gatos	5241	33
	5242	33
	5244	33
	5247	33
	5530	108
	8513	33
	9302	33
Rua Eduardo Coelho	1821	11
	5145	33
	5212	86
	5226	11
	5242	674
	5243	436
	5244	33
	5248	44
Rua Ferreira Borges	1822	108
	3622	11
	3663	2
	4521	75
	5224	108
	5226	22
	5231	258
	5233	108
	5241	11
	5242	1.462
	5243	366

Rua	CAE 4	Sup. Total
Rua Ferreira Borges (Cont.)	5245	108
	5247	269
	5248	573
	5250	75
	5271	33
	5540	150
	6420	161
	6512	450
	6720	108
	7031	33
	7220	11
	7411	324
	7412	108
	7420	75
	7430	75
	8512	540
	8513	216
	8514	108
	9120	225
	9252	150
	9260	150
	9271	161
	9301	11
	9302	575
Rua João Cabreira	2852	150
	5030	75
	5211	75
	5540	150
	8532	150
	9133	75
Rua Martins de Carvalho	1822	33
	1824	11
	3622	11
	3663	11
	5212	33
	5242	44
	5243	99
	5244	75
	5247	11
	5248	90
	5272	11
	5530	33
	7487	11
	8530	75
	9302	110
Rua Nova	5530	75
	5540	75
Rua Paço do Conde	5211	22
	5221	11
	5244	150
	5530	161
Rua Pedro Rocha	2212	150
	5226	11
	5248	22



Anexo 2.2: Superfície total ocupada por actividade e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Sup. Total
Rua Pedro Rocha (Cont.)	5530	150
Rua Sargento Mor	5142	150
	5153	33
	5211	33
	5222	33
	5225	33
	5241	33
	5242	66
	5248	11
	5512	150
	5530	300
Rua Simão de Évora	5040	75
	5540	75
Rua Velha	5540	11
Rua Visconde da Luz	1822	22
	5226	22
	5233	33
	5241	11
	5242	864
	5243	194
	5244	600
	5245	33
	5248	414
	5273	75
	6330	33
	6512	525
	7010	11
	7411	66

Rua	CAE 4	Sup. Total
Rua Visconde da Luz (Cont.)	7412	75
	8512	66
	8514	11
	9302	185
Terreiro da Erva	2222	33
	5030	150
	5245	33
	5248	75
	5530	258
	6321	150
	7411	99
	9120	150
Terreiro do Marmeiro	5145	33
Terreiro do Mendonça	5147	150
	9302	33
Travessa da Rua Nova	5530	150
	9120	150
Travessa da Rua Velha	1822	75
	5530	11
	7411	150
	9302	75
Travessa do Marmeiro	5530	150
Travessa do Montarrio	5530	75
	8532	150
Travessa do Paço do Conde	3310	75
Travessa dos Gatos	5530	33
	5540	75
	9271	33
Total		61.048



Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial

CAE 4	Descrição		Escalão de superfície					Total
			1	2	3	4	5	
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	Coimbra	0	0	1	0	1	2
		Baixa	0	0	1	0	0	1
		%	-	-	100,0	-	0,0	100,0
		Coimbra	0	3	19	31	43	96
1581	Panificação e pastelaria	Baixa	0	1	1	2	8	12
		%	-	33,3	5,3	6,5	18,6	63,7
		Coimbra	0	0	0	1	0	1
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	-	100,0	-	100,0
		Coimbra	0	2	0	0	0	2
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	50,0	-	-	-	50,0
		Coimbra	0	19	17	7	3	46
1822	Confecção de outro vestuário exterior	Baixa	0	4	4	4	0	12
		%	-	21,1	23,5	57,1	0,0	101,7
		Coimbra	0	1	0	0	0	1
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	100,0	-	-	-	100,0
		Coimbra	0	0	1	1	4	6
2211	Edição de livros	Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	0,0	100,0	0,0	100,0
		Coimbra	0	1	1	3	4	9
2212	Edição de jornais	Baixa	0	0	0	0	2	2
		%	-	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0
		Coimbra	0	16	26	14	12	68
2222	Impressão, n.e.	Baixa	0	1	5	1	2	9
		%	-	6,3	19,2	7,1	16,7	49,3
		Coimbra	0	0	5	1	3	9
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	0,0	100,0	0,0	100,0
		Coimbra	0	0	0	3	7	10
2621	Fabricação de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental	Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	0,0	14,3	14,3
		Coimbra	0	1	6	13	30	50
2812	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
		Coimbra	0	0	2	1	5	8
2852	Actividades de mecânica em geral	Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	0,0	0,0	20,0	20,0
		Coimbra	0	0	2	1	0	3
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	Baixa	0	0	1	0	0	1
		%	-	-	50,0	0,0	-	50,0
		Coimbra	0	0	6	10	2	18
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	Baixa	0	0	4	5	0	9
		%	-	-	66,7	50,0	0,0	116,7
		Coimbra	0	0	0	1	1	2
3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	-	100,0	0,0	100,0
		Coimbra	0	3	0	0	0	3
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	Baixa	0	3	0	0	0	3
		%	-	100,0	-	-	-	100,0

Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial (cont.)

CAE 4	Descrição		Escalão de superfície	Total
-------	-----------	--	-----------------------	-------



			1	2	3	4	5	
			Coimbra	Baixa	%	Coimbra	Baixa	
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	Coimbra	1	1	6	0	1	9
		Baixa	1	1	2	0	0	4
		%	100,0	100,0	33,3	-	0,0	233,3
4521	Construção geral de edifícios e engenharia civil	Coimbra	0	13	39	38	46	136
		Baixa	0	1	1	1	0	3
		%	-	7,7	2,6	2,6	0,0	12,9
5020	Manutenção e reparação de veículos automóveis	Coimbra	0	4	24	62	118	208
		Baixa	0	1	1	1	1	4
		%	-	25,0	4,2	1,6	0,8	31,6
5030	Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	Coimbra	0	5	6	20	58	89
		Baixa	0	2	0	1	1	4
		%	-	40,0	0,0	5,0	1,7	46,7
5040	Comércio, manutenção e reparação de motociclos, de suas peças e acessórios	Coimbra	0	2	5	8	13	28
		Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	0,0	0,0	12,5	0,0	12,5
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	Coimbra	0	0	3	9	16	28
		Baixa	0	0	0	2	1	3
		%	-	-	0,0	22,2	6,3	28,5
5141	Comércio por grosso de têxteis	Coimbra	0	0	0	0	6	6
		Baixa	0	0	0	0	3	3
		%	-	-	-	-	50,0	50,0
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	Coimbra	0	1	2	1	9	13
		Baixa	0	1	1	0	1	3
		%	-	100,0	50,0	0,0	11,1	161,1
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	Coimbra	0	0	4	3	2	9
		Baixa	0	0	2	0	0	2
		%	-	-	50,0	0,0	0,0	50,0
5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	Coimbra	0	0	4	3	13	20
		Baixa	0	0	0	2	1	3
		%	-	-	0,0	66,7	7,7	74,4
5153	Comércio por grosso de madeira, materiais de construção e equipamento sanitário	Coimbra	0	1	8	15	48	72
		Baixa	0	0	1	0	2	3
		%	-	0,0	12,5	0,0	4,2	16,7
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	Coimbra	0	0	0	2	2	4
		Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	-	50,0	0,0	50,0
5187	Comércio por grosso de outras máquinas e equipamentos para a indústria, comércio e navegação	Coimbra	0	0	4	14	28	46
		Baixa	0	0	1	0	0	1
		%	-	-	25,0	0,0	0,0	25,0
5188	Comércio por grosso de máquinas agrícolas e outros equipamentos agrícolas	Coimbra	0	0	1	4	4	9
		Baixa	0	0	1	0	0	1
		%	-	-	100,0	0,0	0,0	100,0
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	Coimbra	0	51	170	121	56	398
		Baixa	0	5	9	3	2	19
		%	-	9,8	5,3	2,5	3,6	21,1
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	Coimbra	0	7	12	17	6	42
		Baixa	0	1	4	6	1	12
		%	-	14,3	33,3	35,3	16,7	99,6
5221	Comércio a retalho de fruta e de produtos hortícolas	Coimbra	26	8	11	1	5	51
		Baixa	0	1	1	0	0	2
		%	0,0	12,5	9,1	0,0	0,0	21,6

Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial (cont.)

CAE 4	Descrição		Escalão de superfície					Total
			1	2	3	4	5	
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à	Coimbra	0	52	69	17	12	150



		Baixa	0	1	4	3	1	9
		%	-	1,9	5,8	17,6	8,3	33,7
5223	Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos	Coimbra	33	10	8	3	3	57
		Baixa	0	0	2	0	1	3
		%	0,0	0,0	25,0	0,0	33,3	58,3
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	Coimbra	0	10	7	8	4	29
		Baixa	0	0	1	2	0	3
		%	-	0,0	14,3	25,0	0,0	39,3
5225	Comércio a retalho de bebidas	Coimbra	0	1	2	1	6	10
		Baixa	0	0	1	0	0	1
		%	-	0,0	50,0	0,0	0,0	50,0
5226	Comércio a retalho de tabaco	Coimbra	7	33	6	1	1	48
		Baixa	5	16	0	0	0	21
		%	71,4	48,5	0,0	0,0	0,0	119,9
5230	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	Coimbra	0	1	0	0	0	1
		Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	100,0	-	-	-	100,0
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	Coimbra	0	1	19	17	11	48
		Baixa	0	0	5	3	2	10
		%	-	0,0	26,3	17,6	18,2	62,1
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	Coimbra	0	3	4	8	2	17
		Baixa	0	1	1	2	0	4
		%	-	33,3	25,0	25,0	0,0	83,3
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	Coimbra	0	7	12	6	2	27
		Baixa	0	4	2	1	0	7
		%	-	57,1	16,7	16,7	0,0	90,5
5241	Comércio a retalho de têxteis	Coimbra	0	14	16	8	6	44
		Baixa	0	3	6	6	2	17
		%	-	21,4	37,5	75,0	33,3	167,3
5242	Comércio a retalho de vestuário	Coimbra	0	93	172	93	48	406
		Baixa	0	16	55	41	16	128
		%	-	17,2	32,0	44,1	33,3	126,6
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	Coimbra	0	17	38	18	6	79
		Baixa	0	6	24	13	4	47
		%	-	35,3	63,2	72,2	66,7	237,3
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	Coimbra	0	23	70	64	98	255
		Baixa	0	0	6	13	17	36
		%	-	0,0	8,6	20,3	17,3	46,2
5245	Com. a retalho de electrodom., aparelhos de rádio e T.V., instrumentos musicais, discos e prod. similares	Coimbra	1	10	31	28	19	89
		Baixa	0	0	5	4	1	10
		%	0,0	0,0	16,1	14,3	5,3	35,7
5246	Com. a retalho de ferragens, tintas, vidros, equip. sanitário, ladrilhos e similares	Coimbra	0	7	14	20	36	77
		Baixa	0	0	0	5	2	7
		%	-	0,0	0,0	25,0	5,6	30,6
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	Coimbra	11	56	50	14	16	147
		Baixa	2	6	3	4	4	19
		%	18,2	10,7	6,0	28,6	25,0	88,5
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	Coimbra	4	101	174	86	62	427
		Baixa	1	30	34	19	10	94
		%	25,0	29,7	19,5	22,1	16,1	112,5

Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial (cont.)

CAE 4	Descrição		Escalão de superfície					Total
			1	2	3	4	5	
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão em estabelecimentos	Coimbra	0	1	7	7	2	17
		Baixa	0	0	2	2	0	4
		%	-	0,0	28,6	28,6	0,0	57,1



CAE 4	Descrição	Coimbra	1	11	12	1	1	26
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	Baixa	1	2	3	1	0	7
		%	100,0	18,2	25,0	100,0	0,0	243,2
5272	Reparação de electrodomésticos	Coimbra	0	2	8	4	3	17
		Baixa	0	1	1	1	0	3
		%	-	50,0	12,5	25,0	0,0	87,5
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	Coimbra	0	3	0	2	0	5
		Baixa	0	1	0	2	0	3
		%	-	33,3	-	100,0	-	133,3
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	Coimbra	0	0	1	1	12	14
		Baixa	0	0	0	1	4	5
		%	-	-	0,0	100,0	33,3	133,3
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	Coimbra	0	0	0	5	29	34
		Baixa	0	0	0	4	12	16
		%	-	-	-	80,0	41,4	121,4
5530	Restaurantes	Coimbra	0	11	75	141	127	354
		Baixa	0	5	14	29	12	60
		%	-	45,5	18,7	20,6	9,4	94,1
5540	Estabelecimentos de bebidas	Coimbra	0	48	199	172	108	527
		Baixa	0	3	10	8	10	31
		%	-	6,3	5,0	4,7	9,3	25,2
6010	Caminhos de ferro	Coimbra	0	0	0	2	4	6
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	0,0	25,0	25,0
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	Coimbra	0	0	0	3	79	82
		Baixa	0	0	0	0	8	8
		%	-	-	-	0,0	10,1	10,1
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	Coimbra	0	5	4	6	2	17
		Baixa	0	0	2	2	0	4
		%	-	0,0	50,0	33,3	0,0	83,3
6420	Telecomunicações	Coimbra	0	4	8	13	11	36
		Baixa	0	1	0	0	1	2
		%	-	25,0	0,0	0,0	9,1	34,1
6511	Banco central	Coimbra	0	0	0	0	1	1
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	-	100,0	100,0
6512	Outra intermediação monetária	Coimbra	0	2	15	25	42	84
		Baixa	0	0	0	4	12	16
		%	-	0,0	0,0	16,0	28,6	44,6
6522	Outras actividades de crédito	Coimbra	0	0	0	3	1	4
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	0,0	100,0	100,0
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	Coimbra	0	0	0	0	1	1
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	-	100,0	100,0
6720	Actividades auxiliares de seguros e fundos de pensões	Coimbra	0	6	19	13	8	46
		Baixa	0	0	3	1	0	4
		%	-	0,0	15,8	7,7	0,0	23,5

Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial (cont.)

CAE 4	Descrição		Escalão de superfície					Total
			1	2	3	4	5	
7010	Actividades imobiliárias por conta própria	Coimbra	0	10	0	3	1	14
		Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	10,0	-	0,0	0,0	10,0
7012	Compra e venda de bens imobiliários	Coimbra	0	2	9	2	0	13
		Baixa	0	0	1	0	0	1



		%	-	0,0	11,1	0,0	-	11,1
7031	Mediação e avaliação imobiliária	Coimbra	0	4	36	25	7	72
		Baixa	0	0	4	1	1	6
		%	-	0,0	11,1	4,0	14,3	29,4
7110	Aluguer de veículos automóveis	Coimbra	0	4	0	4	5	13
		Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	25,0	-	0,0	0,0	25,0
7220	Consultoria e programação informática	Coimbra	0	1	10	13	10	34
		Baixa	0	1	0	0	0	1
		%	-	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
7411	Actividades jurídicas	Coimbra	0	29	183	58	14	284
		Baixa	0	8	32	8	4	52
		%	-	27,6	17,5	13,8	28,6	87,4
7412	Actividades de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal	Coimbra	0	8	45	38	16	107
		Baixa	0	3	1	3	0	7
		%	-	37,5	2,2	7,9	0,0	47,6
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	Coimbra	0	2	14	18	10	44
		Baixa	0	0	0	1	1	2
		%	-	0,0	0,0	5,6	10,0	15,6
7430	Actividades de ensaios e análises técnicas	Coimbra	0	0	1	4	2	7
		Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	0,0	25,0	0,0	25,0
7487	Outras actividades de serviços prestados principalmente às empresas, n.e.	Coimbra	0	6	9	10	22	47
		Baixa	0	1	1	0	0	2
		%	-	16,7	11,1	0,0	0,0	27,8
7511	Administração pública – geral	Coimbra	0	0	5	14	28	47
		Baixa	0	0	0	1	4	5
		%	-	-	0,0	7,1	14,3	21,4
7512	Administração pública – actividades sociais e culturais, excepto segurança social "obrigatória"	Coimbra	0	0	3	5	24	32
		Baixa	0	0	0	1	1	2
		%	-	-	0,0	20,0	4,2	24,2
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	Coimbra	0	1	9	39	107	156
		Baixa	0	0	0	1	3	4
		%	-	0,0	0,0	2,6	2,8	5,4
8041	Escolas de condução e pilotagem	Coimbra	0	0	1	3	9	13
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	0,0	0,0	11,1	11,1
8042	Ensino para adultos e outras actividades educativas, n.e.	Coimbra	0	1	11	19	31	62
		Baixa	0	0	1	0	1	2
		%	-	0,0	9,1	0,0	3,2	12,3
8511	Actividades dos estabelecimentos de saúde com internamento	Coimbra	0	0	0	0	17	17
		Baixa	0	0	0	0	2	2
		%	-	-	-	-	11,8	11,8
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	Coimbra	0	14	163	64	57	298
		Baixa	0	1	18	7	8	34
		%	-	7,1	11,0	10,9	14,0	43,2

Anexo 2.3: Número de estabelecimentos por actividade e superfície comercial (cont.)

CAE 4	Descrição		Escalão de superfície					Total
			1	2	3	4	5	
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	Coimbra	0	0	36	35	9	80
		Baixa	0	0	7	4	0	11
		%	-	-	19,4	11,4	0,0	30,9
8514	Outras actividades de saúde humana	Coimbra	0	6	16	30	38	90
		Baixa	0	1	1	4	2	8
		%	-	16,7	6,3	13,3	5,3	41,5
8530	Actividades de acção social	Coimbra	0	0	2	2	12	16



		Baixa	0	0	0	2	0	2
		%	-	-	0,0	100,0	0,0	100,0
8531	Acção social com alojamento	Coimbra	0	1	0	2	28	31
		Baixa	0	1	0	0	1	2
		%	-	100,0	-	0,0	3,6	103,6
8532	Acção social sem alojamento	Coimbra	0	4	8	24	36	72
		Baixa	0	0	0	2	4	6
		%	-	0,0	0,0	8,3	11,1	19,4
9111	Organizações económicas e patronais	Coimbra	0	1	4	5	8	18
		Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	0,0	0,0	20,0	0,0	20,0
9112	Organizações profissionais	Coimbra	0	3	4	4	7	18
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	0,0	0,0	0,0	14,3	14,3
9120	Actividades de organizações sindicais	Coimbra	0	3	5	13	10	31
		Baixa	0	1	1	1	3	6
		%	-	33,3	20,0	7,7	30,0	91,0
9132	Organizações políticas	Coimbra	0	0	0	1	3	4
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	0,0	33,3	33,3
9133	Actividades associativas, n.e.	Coimbra	0	2	6	32	48	88
		Baixa	0	0	0	2	2	4
		%	-	0,0	0,0	6,3	4,2	10,4
9231	Actividades de teatro, música e outras actividades artísticas e literárias	Coimbra	0	0	2	4	5	11
		Baixa	0	0	0	1	0	1
		%	-	-	0,0	25,0	0,0	25,0
9250	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	Coimbra	0	0	0	0	2	2
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	-	50,0	50,0	50,0
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	Coimbra	0	0	1	0	8	9
		Baixa	0	0	0	0	1	1
		%	-	-	0,0	-	12,5	12,5
9260	Actividades desportivas	Coimbra	0	0	9	18	214	241
		Baixa	0	0	2	0	1	3
		%	-	-	22,2	0,0	0,5	22,7
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	Coimbra	0	2	1	0	2	5
		Baixa	0	1	1	0	1	3
		%	-	50,0	100,0	-	50,0	200,0
9301	Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	Coimbra	0	8	10	11	3	32
		Baixa	0	2	0	0	1	3
		%	-	25,0	0,0	0,0	33,3	58,3
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	Coimbra	0	54	136	46	7	243
		Baixa	0	15	27	12	0	54
		%	-	27,8	19,9	26,1	0,0	73,7
9303	Actividades funerárias e conexas	Coimbra	0	4	5	2	1	12
		Baixa	0	1	0	1	0	2
		%	-	25,0	0,0	50,0	0,0	75,0



Anexo 2.4: Número de estabelecimentos por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets
Adro de Baixo	5248	3	1
Adro de Cima	5242	4	1
	5248	2	1
Adro de Santa Justa	5272	4	1
	9302	3	1
Arco de Almedina	5247	4	1
Av. Emídio Navarro	2211	4	1
	2222	3	1
		5	1
	5226	2	4
	5242	5	2
	5247	1	1
		2	1
		3	1
	5248	4	1
	5511	5	1
	5512	5	1
	5540	3	2
		5	1
	6010	5	1
	6321	5	2
	6512	5	1
	8041	5	1
	8511	5	2
	8512	3	1
	9120	3	1
Av. Fernão de Magalhães	1581	4	1
	3340	4	1
	5121	4	1
	5211	3	1
	5224	4	1
	5241	5	1
	5242	3	2
		4	1
		5	1
	5248	2	1
		3	1
		5	1
	5511	5	1
	5512	4	2
		5	2
	5540	5	1
	6321	5	2
	6330	4	1
	6720	3	1
	7031	3	1
	7110	2	1
	7411	3	1
	7412	2	1
	7487	3	1
	7512	5	1
	8010	4	1
	8512	3	1
		5	4

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets
Av. Fernão de Magalhães (Cont.)	9120	2	1
	9302	3	1
		4	1
Av. Central	5540	5	1
Beco das Canivetas	5212	3	1
Beco de Santa Maria	5540	3	1
Beco do Fanado	5020	2	1
	5242	3	1
	5530	4	1
	7412	4	1
	9302	4	1
Beco do Forno	5530	3	1
Beco do Saldanha	5142	2	1
Beco dos Esteireiros	5540	3	1
Escadas de S. Bartolomeu	5242	3	1
	8513	3	1
	9302	4	1
Escadas de S. Tiago	5243	3	1
	5248	3	1
	9302	3	1
Ladeira Carmo, Cerca S. Bernardo	8042	5	1
Largo da Freiria	5141	5	1
	5242	3	1
		4	1
	5250	4	1
	5530	4	1
	9302	3	1
Largo da Maracha	5248	4	1
Largo da Portagem	2225	4	1
	3310	4	1
	5226	2	1
	5241	4	1
	5245	3	1
	5247	1	1
		4	1
	5248	2	1
		4	1
	5271	1	1
	5512	5	1
	5540	5	2
	6511	5	1
	6512	4	1
		5	2
	6522	5	1
	6712	5	1
	6720	3	1
	7411	3	1
	7420	5	1
	8512	3	2
		4	1
		5	1
	8513	3	1
		4	1
	8514	5	1



Anexo 2.4: Número de estabelecimentos por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets	Rua	CAE 4	Escalão	Outlets
Largo da Portagem (Cont.)	9133	5	1	Praça do Comércio	3310	3	1
	9260	3	1			4	2
	9302	3	2		5226	2	1
Largo da Sota	5157	4	1		5230	2	1
	5271	2	1		5231	3	1
	5530	3	1		5241	3	1
		5	1		5242	2	2
Largo das Ameias	1581	3	1			3	1
	5244	5	1			4	1
	5511	5	1			5	1
	5540	4	1		5243	2	1
Largo das Olarias	5244	5	1		5244	3	2
	5512	5	1			4	5
Largo do Paço do Conde	5212	4	1	Quintal do Prior		5	5
	5242	3	1		5248	3	4
		4	1			4	1
Largo do Poço	1822	2	1			5	1
	5030	2	1		5271	4	1
	5242	2	1		5530	3	1
		5	1			5	2
	5248	4	1		6512	5	1
Largo do Romal	5530	5	1		8010	5	1
	5250	3	1		8514	4	1
	5530	3	1		8531	5	1
Pátio da Inquisição	8531	2	1		9302	3	1
	2222	2	1	Rua Adelino Veiga	2621	5	1
		3	1		8532	5	1
	5530	4	1		1822	2	1
	7511	4	1		5030	2	1
		5	3		5212	3	1
	8010	5	1		5233	2	3
	9250	5	1		5241	2	1
Praça 8 de Maio	5226	1	4			4	1
	5231	3	1		5242	2	2
	5232	4	1			3	2
	5242	4	2			4	6
	5244	4	1		5243	2	1
	5245	5	1			4	4
	5247	5	1		5244	3	1
	5248	3	1			4	1
		5	3			5	1
	5512	5	1		5247	2	1
	5530	4	1		5248	2	7
		5	1			3	2
	7012	3	1			4	1
	7411	2	1		5512	4	2
		3	3		8512	3	1
		4	2		9302	2	1
		5	1	Rua Almoxarife	5211	3	1
	7511	5	1		5244	3	1
	8512	3	1		5530	2	1
		4	2	Rua António Granjo	5211	4	1
	8514	4	1		5222	3	1
		5	1		5242	2	1



Anexo 2.4: Número de estabelecimentos por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets	Rua	CAE 4	Escalão	Outlets
Rua António Granjo (Cont.)	5244	5	1	Rua da Moeda	5222	3	1
	7512	4	1			4	1
Rua Corpo de Deus	1822	3	1		5223	5	1
	2222	3	1		5242	3	1
	2863	3	1			5	1
	5211	2	1		5244	5	1
	5242	2	1		5245	4	1
		3	1		5246	4	1
	5248	2	3			5	1
		3	1		5247	5	1
	5250	3	1		5512	5	1
	5273	2	1		5530	4	1
		4	1		5540	3	1
	8532	4	1			5	1
	9303	2	1		8532	5	1
Rua da Fornalhinha	5243	3	3		9112	5	1
	5244	4	1		9302	4	1
Rua da Gala	1581	5	1	Rua da Nogueira	2812	2	1
	5121	4	1		5020	3	1
	5211	3	1			4	1
	5212	3	1		6321	5	2
		4	1	Rua da Sofia	1581	5	3
	5242	2	2		1810	4	1
		4	1		2212	5	1
	5245	3	1		3310	3	1
	5540	3	1		5211	2	1
	9301	2	1		5212	4	1
Rua da Louça	1581	2	1			5	1
	3310	3	1		5222	5	1
		4	1		5226	2	2
	3622	2	1		5231	3	1
	5211	5	2			5	2
	5222	4	1		5233	2	1
	5226	2	2		5241	3	1
	5241	5	1		5242	2	1
	5242	3	9			3	2
		4	2			4	4
		5	2			5	1
	5243	3	1		5243	4	1
		4	1		5246	5	1
		5	2		5247	2	1
	5244	5	2			4	1
	5245	4	1			5	1
	5246	4	2		5248	2	1
	5248	2	2			3	2
		3	1			4	2
		4	1			5	2
	5271	3	1		5271	3	1
	5540	2	1		5530	4	2
	7031	4	1		5540	5	2
Rua da Moeda	1581	5	4		6330	4	1
	5121	5	1		6512	5	3
	5187	3	1		7031	3	1
	5211	2	1			5	1



Anexo 2.4: Número de estabelecimentos por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets	Rua	CAE 4	Escalão	Outlets	
Rua da Sofia (Cont.)	7411	2	7	Rua das Padeiras (Cont.)	5242	2	1	
		3	18			3	3	
		4	3			4	3	
		5	1		5243	2	1	
	8010	5	1			3	5	
	8512	2	1			5	1	
		3	5		5244	5	1	
		4	1		5246	4	2	
		5	2		5248	3	4	
	9111	4	1		5530	4	1	
	9132	5	1		5540	3	1	
	9302	3	1		8042	3	1	
		4	2		8513	4	1	
Rua da Sota	3663	3	1			8514	4	1
	5153	5	2			9302	2	2
	5188	3	1				3	1
	5245	4	1	Rua das Rás	5147	4	1	
	5248	4	1		5530	2	1	
		5	1			3	1	
	5511	5	1		5540	2	1	
	5512	5	2	Rua de Montarroi	2222	4	1	
	5530	4	2		5271	2	1	
		5	2		5530	5	1	
	6330	3	1		8532	4	1	
	7411	3	1		9133	4	1	
	7412	2	1		9260	3	1	
	8513	3	1		9302	3	1	
	9231	4	1	Rua de Saragoça	5020	5	1	
	9302	2	1		5211	4	1	
		3	1		9301	5	1	
Rua das Azeiteiras	2222	3	1	Rua Direita	3663	3	1	
		5	1		5141	5	1	
	5211	3	2		5211	3	1	
	5222	3	1		5221	3	1	
	5512	5	2		5248	5	1	
	5530	3	3		5530	2	1	
		4	4			3	1	
	9302	2	1			4	3	
Rua das Padeiras	1411	3	1				5	1
	1822	3	1		5540	3	2	
		4	1			4	2	
	3310	3	1			5	1	
	4521	2	1		7411	5	1	
	5211	3	1		8530	4	1	
	5212	4	2		9302	2	3	
	5222	4	1			3	1	
	5223	3	2	Rua do Carmo	4521	3	1	
	5226	1	1		5147	4	1	
	5231	3	1		5244	4	1	
	5232	2	1		5272	3	1	
		3	1		6321	5	1	
		4	1		7031	3	1	
	5241	3	1		7412	2	1	
		4	2		8513	3	1	



Anexo 2.4: Número de estabelecimentos por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets	Rua	CAE 4	Escalão	Outlets
Rua do Corvo	5141	5	1	Rua Ferreira Borges (Cont.)	5224	4	1
	5142	3	1		5226	2	2
	5241	4	1		5231	3	1
	5242	2	1			4	3
		4	2		5233	3	1
	5243	4	1			4	1
	5248	2	2		5241	2	1
		3	1		5242	2	2
		4	2			3	5
	5530	3	1			4	7
Rua do Montarrio	5211	3	1			5	5
	5241	3	1		5243	3	2
	5242	3	1			4	4
Rua do Moreno	1581	4	1		5245	3	1
	9133	5	1			4	1
Rua do Poço	5511	4	1		5247	2	1
	5540	3	1			3	1
Rua dos Esteireiros	1822	4	1			4	1
	5222	2	1			5	1
	5241	4	1		5248	2	3
	5242	3	1			3	5
	5244	4	1			4	3
	5247	2	1			5	1
	5248	4	1		5250	4	1
	9302	2	1		5271	3	1
	9303	4	1		5540	4	2
					6420	2	1
Rua dos Gatos	5241	3	1			5	1
	5242	3	1		6512	5	3
	5244	3	1		6720	3	1
	5247	3	1			4	1
	5530	3	1		7031	3	1
		4	1		7220	2	1
	8513	3	1		7411	3	3
	9302	3	1			4	1
Rua Eduardo Coelho	1821	2	1			5	1
	5145	3	1		7412	3	1
	5212	2	1			4	1
		4	1		7420	4	1
	5226	2	1		7430	4	1
	5242	2	1		8512	3	5
		3	11			4	3
		4	4			5	1
	5243	2	2		8513	3	2
		3	8			4	2
		4	2		8514	3	1
	5244	3	1			4	1
	5248	2	1		9120	4	1
		3	1			5	1
Rua Ferreira Borges	1822	3	1		9252	5	1
		4	1		9260	5	1
	3622	2	1		9271	2	1
	3663	1	1			5	1
	4521	4	1		9301	2	1
	5224	3	1				



Anexo 2.4: Número de estabelecimentos por tipo de actividade, por intervalo de superfície comercial e por rua (cont.)

Rua	CAE 4	Escalão	Outlets	Rua	CAE 4	Escalão	Outlets
Rua Ferreira Borges (Cont.)	9302	2	1	Rua Visconde da Luz	1822	2	2
		3	8		5226	2	2
		4	4		5233	3	1
Rua João Cabreira	2852	5	1		5241	2	1
	5030	4	1		5242	3	8
	5211	4	1			4	4
	5540	5	1			5	2
	8532	5	1		5243	2	1
	9133	4	1			3	1
Rua Martins de Carvalho	1822	3	1			5	1
	1824	2	1		5244	5	4
	3622	2	1		5245	3	1
	3663	2	1		5248	2	3
	5212	3	1			3	7
	5242	2	1			4	2
		3	1		5273	4	1
	5243	3	3		6330	3	1
	5244	4	1		6512	4	3
	5247	2	1			5	2
	5248	1	1		7010	2	1
		2	2		7411	3	2
		3	2		7412	4	1
	5272	2	1		8512	3	2
	5530	3	1		8514	2	1
	7487	2	1		9302	2	4
	8530	4	1			3	2
	9302	2	1			4	1
		3	3				
Rua Nova	5530	4	1	Terreiro da Erva	2222	3	1
	5540	4	1		5030	5	1
Rua Paço do Conde	5211	2	2		5245	3	1
	5221	2	1		5248	4	1
	5244	4	2		5530	3	1
	5530	2	1			4	1
		4	2			5	1
					6321	5	1
Rua Pedro Rocha	2212	5	1		7411	3	3
	5226	2	1		9120	5	1
	5248	2	2	Terreiro do Marmeleteiro	5145	3	1
	5530	4	2		5147	5	1
					9302	3	1
Rua Sargento Mor	5142	5	1	Travessa da Rua Nova	5530	5	1
	5153	3	1		9120	5	1
	5211	3	1				
	5222	3	1	Travessa da Rua Velha	1822	4	1
	5225	3	1		5530	2	1
	5241	3	1		7411	4	2
	5242	3	2		9302	4	1
	5248	2	1	Travessa do Marmeleteiro	5530	4	2
	5512	5	1		5530	4	1
	5530	4	2		8532	5	1
		5	1	Travessa do Paço do Conde	3310	4	1
Rua Simão de Évora	5040	4	1		5530	3	1
	5540	4	1		5540	4	1
Rua Velha	5540	2	1		9271	3	1
				Total			945



**Anexo 2.5: Percentagem de estabelecimentos da área em relação a outras zonas
do município e ao município, por actividade**

CAE 4	Descrição	Baixa	Solum	Município	Baixa / Solum	Baixa / Município
1411	Extracção de rochas ornamentais e de outras pedras para construção	1		2		50,00
1581	Panificação e pastelaria	12	4	96	300,00	12,50
1810	Confecção de artigos de vestuário em couro	1		1		100,00
1821	Confecção de vestuário de trabalho e de uniformes	1		2		50,00
1822	Confecção de outro vestuário exterior	12	3	46	400,00	26,09
1824	Confecção de outros artigos e acessórios de vestuário, n.e.	1		1		100,00
2211	Edição de livros	1		6		16,67
2212	Edição de jornais	2		9		22,22
2222	Impressão, n.e.	9	1	68	900,00	13,24
2225	Actividades auxiliares relacionadas com a impressão, n.e.	1		9		11,11
2621	Fabricação de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental	1		10		10,00
2812	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	1		50		2,00
2852	Actividades de mecânica em geral	1		8		12,50
2863	Fabricação de fechaduras, dobradiças e de outras ferragens	1		3		33,33
3310	Fabricação de material médico-cirúrgico e ortopédico	9		18		50,00
3340	Fabricação de material óptico, fotográfico e cinematográfico	1		2		50,00
3622	Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares, n.e.	3		3		100,00
3663	Outras indústrias transformadoras, n.e.	4		9		44,44
4521	Construção geral de edifícios e engenharia civil	3	5	136	60,00	2,21
5020	Manutenção e reparação de veículos automóveis	4	1	208	400,00	1,92
5030	Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	4	2	89	200,00	4,49
5040	Comércio, manutenção e reparação de motociclos, de suas peças e acessórios	1		28		3,57
5121	Comércio por grosso de cereais, sementes e alimentos para animais	3		28		10,71
5141	Comércio por grosso de têxteis	3		6		50,00
5142	Comércio por grosso de vestuário e de calçado	3		13		23,08

**Anexo 2.5: Percentagem de estabelecimentos da área em relação a outras zonas do
município e ao município, por actividade (cont.)**



CAE4	Descrição	Baixa	Solum	Município	Baixa / Solum	Baixa / Município
5145	Comércio por grosso de perfumes e de produtos de higiene	2		9		22,22
5147	Outro comércio por grosso de bens de consumo	3	1	20	300,00	15,00
5153	Comércio por grosso de madeira, materiais de construção e equipamento sanitário	3		72		4,17
5157	Comércio por grosso de desperdícios e sucatas	1		4		25,00
5187	Comércio por grosso de outras máquinas e equipamentos para a indústria, comércio e navegação	1		46		2,17
5188	Comércio por grosso de máquinas agrícolas e outros equipamentos agrícolas	1		9		11,11
5211	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	19	6	398	316,67	4,77
5212	Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco	12	5	42	240,00	28,57
5221	Comércio a retalho de fruta e de produtos hortícolas	2		51		3,92
5222	Comércio a retalho de carne e de produtos à base de carne	9	2	150	450,00	6,00
5223	Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos	3	1	57	300,00	5,26
5224	Comércio a retalho de pão, produtos de pastelaria e de confeitoraria	3		29		10,34
5225	Comércio a retalho de bebidas	1		10		10,00
5226	Comércio a retalho de tabaco	21		48		43,75
5230	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	1		1		100,00
5231	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos (farmácias)	10	2	48	500,00	20,83
5232	Comércio a retalho de artigos médicos e ortopédicos	4		17		23,53
5233	Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene	7	4	27	175,00	25,93
5241	Comércio a retalho de têxteis	17	2	44	850,00	38,64
5242	Comércio a retalho de vestuário	128	29	406	441,38	31,53
5243	Comércio a retalho de calçado e de artigos de couro	47	6	79	783,33	59,49
5244	Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar	36	17	255	211,76	14,12
5245	Comércio a retalho de electrodomésticos, aparelhos de rádio e televisão, instrumentos musicais, discos e	10	2	89	500,00	11,24
5246	Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares	7	1	77	700,00	9,09



**Anexo 2.5: Percentagem de estabelecimentos da área em relação a outras zonas
do município e ao município, por actividade (cont.)**

CAE4	Descrição	Baixa	Solum	Município	Baixa / Solum	Baixa / Município
5247	Comércio a retalho de livros, jornais e artigos de papelaria	19	8	147	237,50	12,93
5248	Outro comércio a retalho de produtos novos em estabelecimentos especializados	94	29	427	324,14	22,01
5250	Comércio a retalho de artigos em segunda mão em estabelecimentos	4		17		23,53
5271	Reparação de calçado e de outros artigos de couro	7	1	26	700,00	26,92
5272	Reparação de electrodomésticos	3	1	17	300,00	17,65
5273	Reparação de relógios e de artigos de joalharia	3		5		60,00
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante	5		14		35,71
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante	16		34		47,06
5530	Restaurantes	60	11	354	545,45	16,95
5540	Estabelecimentos de bebidas	31	13	527	238,46	5,88
6010	Caminhos de ferro	1		6		16,67
6321	Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres	8		82		9,76
6330	Agências de viagens e de turismo e de outras actividades de apoio turístico	4	1	17	400,00	23,53
6420	Telecomunicações	2	3	36	66,67	5,56
6511	Banco central	1		1		100,00
6512	Outra intermediação monetária	16	12	84	133,33	19,05
6522	Outras actividades de crédito	1		4		25,00
6712	Mediação na negociação e gestão de carteiras de activos	1		1		100,00
6720	Actividades auxiliares de seguros e fundos de pensões	4	1	46	400,00	8,70
7010	Actividades imobiliárias por conta própria	1	1	14	100,00	7,14
7012	Compra e venda de bens imobiliários	1		13		7,69
7031	Mediação e avaliação imobiliária	6	7	72	85,71	8,33
7110	Aluguer de veículos automóveis	1		13		7,69
7220	Consultoria e programação informática	1		34		2,94
7411	Actividades jurídicas	52		284		18,31
7412	Actividades de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal	7	3	107	233,33	6,54
7420	Actividades de arquitectura, de engenharia e técnicas afins	2		44		4,55
7430	Actividades de ensaios e análises técnicas	1		7		14,29
7487	Outras actividades de serviços prestados principalmente às empresas, n.e.	2	2	47	100,00	4,26
7511	Administração pública – geral	5	1	47	500,00	10,64

**Anexo 2.5: Percentagem de estabelecimentos da área em relação a outras zonas do município e ao município, por actividade (cont.)**

CAE 4	Descrição	Baixa	Solum	Município	Baixa / Solum	Baixa / Município
7512	Administração pública – actividades sociais e culturais, excepto segurança social “obrigatória”	2		32		6,25
8010	Educação pré-escolar e ensino básico (1º ciclo)	4	2	156	200,00	2,56
8041	Escolas de condução e pilotagem	1		13		7,69
8042	Ensino para adultos e outras actividades educativas, n.e.	2		62		3,23
8511	Actividades dos estabelecimentos de saúde com internamento	2		17		11,76
8512	Actividades de prática clínica em ambulatório	34		298		11,41
8513	Actividades de medicina dentária e odontologia	11	2	80	550,00	13,75
8514	Outras actividades de saúde humana	8	2	90	400,00	8,89
8530	Actividades de acção social	2		16		12,50
8531	Acção social com alojamento	2		31		6,45
8532	Acção social sem alojamento	6		72		8,33
9111	Organizações económicas e patronais	1		18		5,56
9112	Organizações profissionais	1		18		5,56
9120	Actividades de organizações sindicais	6		31		19,35
9132	Organizações políticas	1		4		25,00
9133	Actividades associativas, n.e.	4	1	88	400,00	4,55
9231	Actividades de teatro, música e outras actividades artísticas e literárias	1	1	11	100,00	9,09
9250	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais	1		2		50,00
9252	Actividades dos museus e conservação de locais e de monumentos históricos	1		9		11,11
9260	Actividades desportivas	3	9	241	33,33	1,24
9271	Lotarias e outros jogos de aposta	3		5		60,00
9301	Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	3	2	32	150,00	9,38
9302	Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	54	10	243	540,00	22,22
9303	Actividades funerárias e conexas	2		12		16,67
	Total	945	217	6.947		



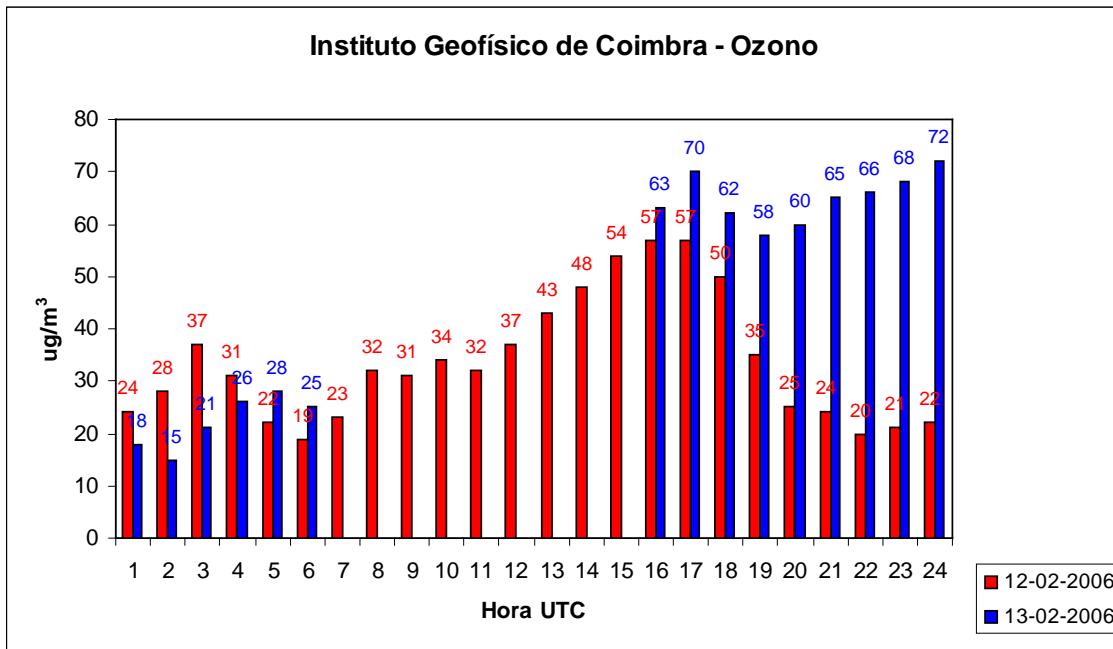
Anexo 2.6: Principais Poluentes Atmosféricos

	Características	Fontes	Efeitos
Dióxido e Enxofre (SO₂)	<ul style="list-style-type: none">- incolor e inodoro em baixas concentrações- cheiro intenso em concentrações elevadas	<ul style="list-style-type: none">- laboração industrial	<ul style="list-style-type: none">- problemas no tacto respiratório, especialmente em grupos sensíveis como asmáticos- é um poluente acidificante contribuindo para fenómenos como as chuvas ácidas
Dióxido de Azoto (NO₂)	<ul style="list-style-type: none">- castanho claro	<ul style="list-style-type: none">- tráfego- laboração industrial	<ul style="list-style-type: none">- problemas de foro respiratório, especialmente em crianças (asma ou tosse convulsa)- acidificante
Monóxido e carbono (CO)	<ul style="list-style-type: none">- incolor- inidoro	<ul style="list-style-type: none">- tráfego(principalmente veículos sem catalisador)- laboração industrial	<ul style="list-style-type: none">- afecta os sistema cardiovascular e nervoso (susceptível de provocar tonturas, dores de cabeça e fadiga)
Partículas (PM_{2.5})	<ul style="list-style-type: none">- as de origem mineral apresentam-se na forma sólida- as de origem orgânica resultam de condensação de gases	<ul style="list-style-type: none">- tráfego- laboração industrial- construção civil- actividades agrícolas- vulcões- fogos florestais- acção do vento sobre o solo	<ul style="list-style-type: none">- danos no sistema respiratórios- diminuição de troca gasosa em espécies vegetais
Ozono (O₃)	<ul style="list-style-type: none">- incolor- poderoso oxidante	<ul style="list-style-type: none">- ao nível do solo resulta de reacções químicas entre óxidos de azoto e os compostos orgânicos voláteis na presença de luz e calor e de temperaturas elevadas	<ul style="list-style-type: none">- irrita o tracto respiratório, podendo provocar dificuldades respiratórias- é responsável por perdas agrícolas e danos na vegetação

Fonte: CCDRC, "Qualidade do Ar – Proteger a Saúde Humana"

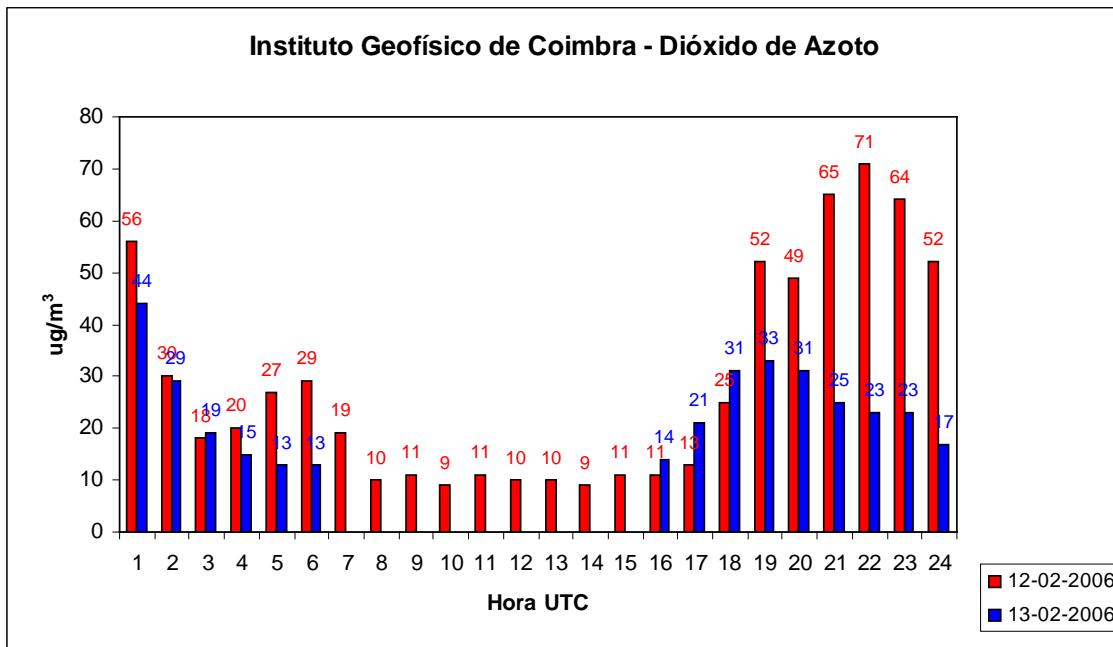


Anexo 2.7: Evolução da presença de Ozono em Coimbra (2006)



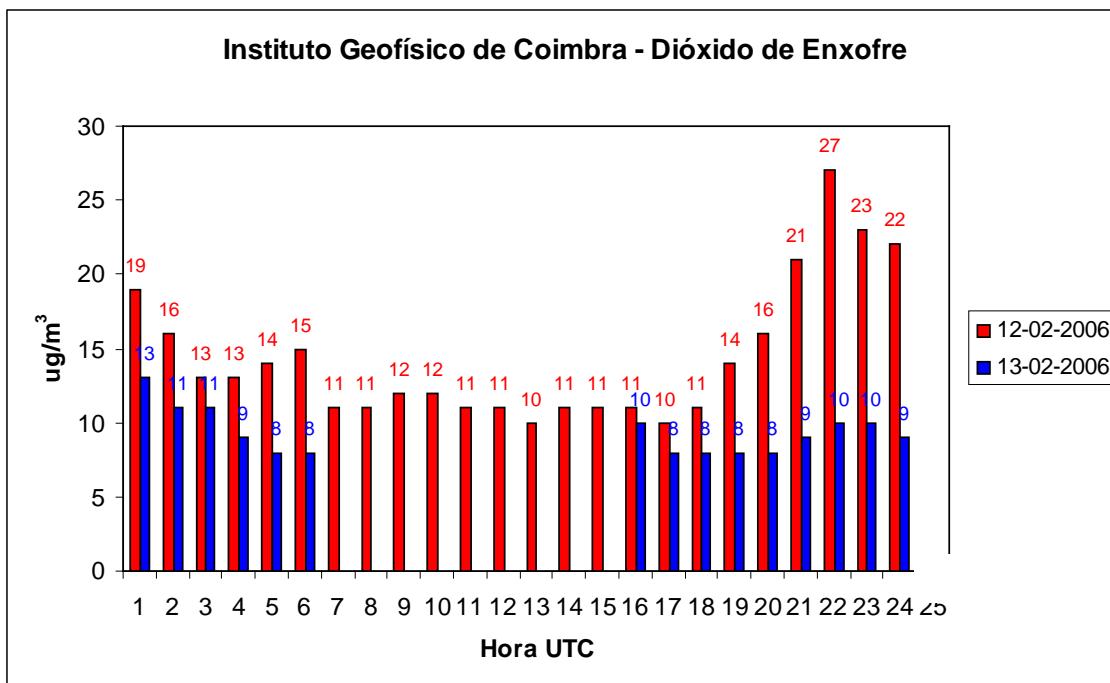
Fonte: Instituto do Ambiente

Anexo 2.8: Evolução da presença de Dióxido de Azoto em Coimbra (2006)





Anexo 2.9: Evolução da presença de Dióxido de Enxofre em Coimbra (2006)



Fonte: Instituto do Ambiente



FASE 3

AVALIAÇÃO DOS FACTORES QUALITATIVOS

Com a pretensão de recolher informação sobre o comportamento dos comerciantes, residentes e visitantes bem como das suas percepções face à Baixa e à Solum foram concretizados inquéritos nestes espaços durante o período de uma semana.

É importante aferir o potencial de mercado da área urbana através da avaliação do comportamento dos transeuntes. Do mesmo modo é necessário confrontar as necessidades de mercado, com a actuação dos comerciantes, a sua percepção relativa do espaço onde estão sedeados e respectivas respostas face às exigências da procura. Pretendeu-se ainda aferir qual a opinião dos residentes sobre o espaço onde vivem, as actividades económicas presentes e quais as suas opções face ao consumo.

1. Percepção pública das zonas (Baixa e Solum) e análise do consumo local

1.1. Inquérito aos visitantes/passantes

O inquérito foi realizado para uma amostra de 200 pessoas que se encontravam de passagem ou visitavam cada uma das zonas de estudo (Baixa e Solum).

Procedendo a uma análise sócio-demográfica observa-se que na Baixa cerca de 51% dos inquiridos é do sexo masculino enquanto que na Solum aproximadamente 54,5% é do sexo feminino (Quadro 3.1).

Quadro 3.1: Sexo do entrevistado

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Masculino	91	45,5%	102	51,0%
Feminino	109	54,5%	98	49,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Desagregando pela estrutura etária verifica-se que a maior percentagem dos entrevistados tinha idade compreendida entre os 18 e os 24 anos (33,5% na Solum e



24% na Baixa). Enquanto que na Baixa a faixa etária com menos peso foi entre os 55 e os 64 anos (7%) na Solum foi a faixa com 65 ou mais anos (cerca de 4,5%).

Quadro 3.2: Estrutura etária

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
18 a 24 anos	67	33,5%	48	24,0%
25 a 34 anos	48	24,0%	39	19,5%
35 a 44 anos	29	14,5%	22	11,0%
45 a 54 anos	23	11,5%	37	18,5%
55 a 64 anos	24	12,0%	14	7,0%
65 ou mais anos	9	4,5%	40	20,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Tendo em consideração o Quadro 3.3 verifica-se que na Baixa a maior parte dos entrevistados pertence a um agregado familiar médio (48,5%) ainda que com um valor muito próximo dos que integram um agregado reduzido (46,5%). Na zona da Solum é mais significativa a diferença entre estes dois agregados, com claro destaque para a pertença a agregados de 3 a 4 membros (60%). Verifica-se que a pertença a núcleos familiares de grande dimensão é pouco significativa nas duas zonas em análise.

Quadro 3.3: Dimensão do agregado familiar

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Agregado Reduzido (1 ou 3)	61	30,5%	93	46,5%
Agregado Médio (3 ou 4)	120	60,0%	97	48,5%
Agregado Grande (5 ou +)	19	9,5%	10	5,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Avaliando o grau de instrução dos inquiridos verifica-se que na Baixa 33,5% possuem o ensino básico, apenas 9% é titular de uma licenciatura e aproximadamente 3,5% indica que não tem qualquer grau oficial de instrução. Na Solum 23,5% dos entrevistados possui o grau de Ensino superior e cerca de 0,5% mencionou a ausência de qualquer tipo de formação escolar (um valor menor comparativamente com o verificado na Baixa). Segundo uma avaliação dos dados pode-se constatar que as pessoas que circulam na Solum possuem um nível de formação académica superior ao observado na Baixa.



Quadro 3.4: Grau de instrução

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Sem grau oficial de instrução	1	0,5%	7	3,5%
Ensino básico (4 ^a classe/6 ^a classe/C,Preparatório)	35	17,5%	67	33,5%
9ºAno/5ºano dos Liceus	36	18,0%	49	24,5%
12ºAno/7º ano dos Liceus/Curso médio	39	19,5%	35	17,5%
Frequência universitária ou de Curso superior	42	21,0%	24	12,0%
Licenciatura ou grau superior	47	23,5%	18	9,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Conforme o Quadro 3.5, do total da amostra dos passantes, 74 entrevistados na Baixa e 97 na Solum refere ser trabalhador dependente. De acordo com os resultados o número de reformados a circular na Baixa é ligeiramente superior (21%) o mesmo se verificando para os desempregados. O Quadro 3.5 revela ainda que a percentagem de trabalhadores por conta própria na Solum (8,5%) é inferior ao registado para a Baixa (13,5%), ainda que a percentagem de estudantes seja superior (26%).

Quadro 3.5: Situação perante a actividade

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Activo, por conta própria	17	8,5%	27	13,5%
Activo por conta de outrem	97	48,5%	74	37,0%
Não activo, estudante	52	26,0%	36	18,0%
Não activo, desempregado	16	8,0%	21	10,5%
Não activo, reformado	18	9,0%	42	21,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Constata-se que a maioria das pessoas que circula na Baixa e na zona da Solum residem na cidade de Coimbra; seguidamente com maior peso encontramos pessoas que não vivem na região do Baixo Mondego, possivelmente justificado pelos que se encontram a estudar, a trabalhar ou de passeio por Coimbra.



Quadro 3.6: Concelho de residência

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Coimbra	153	76,5%	153	76,5%
Concelho limítrofe	23	11,5%	11	5,5%
Outro concelho Baixo Mondego	1	0,5%	8	4,0%
Outro concelho de outra Região	23	11,5%	28	14,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

No Quadro 3.7 questiona-se a frequência de passagem semanal dos entrevistados em cada uma das zonas de estudo; 42% dos inquiridos mencionou que circulava na zona da Solum quase todos os dias, sendo esse valor de 55% para a Baixa. Verifica-se que o peso daqueles que apenas ocasionalmente circulam na Baixa (33%) e na Solum (26,5%) é significativo, demonstrando que existe um motivo específico que justifica a deslocação a cada um destes espaços.

Quadro 3.7: Frequência de visita/passagem à semana

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Todos os (5) dias da semana ou quase	84	42,0%	110	55,0%
2/3 vezes por semana	35	17,5%	16	8,0%
1 vez por semana	28	14,0%	8	4,0%
Apenas ocasionalmente	53	26,5%	66	33,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Com o intuito de complementar a informação anterior questiona-se aos passantes quais os principais motivos para a sua deslocação a cada uma destas áreas. As principais razões de deslocação à Baixa são: efectuar comprar, por motivos de passeio ou lazer, como local de passagem para casa ou para o emprego dentro da cidade, espaço de convívio. Considerando os resultados para a Solum, verifica-se que a deslocação surge na sequência de um encontro com colegas ou familiares, a ida a um centro comercial, por passeio e nas deslocações de trânsito diárias na cidade. Nas duas zonas o item menos mencionado foi a passagem naquele espaço a caminho de casa/emprego fora da cidade.



Quadro 3.8: Motivo habitual de passagens/visitas

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Exclusivamente em trânsito a caminho de casa/emprego nesta zona da cidade	45	30,6%	39	29,1%
Exclusivamente em trânsito a caminho de casa/emprego noutra zona da cidade	25	17,0%	3	2,2%
Exclusivamente em trânsito a caminho de casa/emprego fora da cidade	3	2,0%	1	0,7%
Tratar de assuntos de trabalho pessoal/profissional nesta zona	15	10,2%	32	23,9%
Encontro com colegas/amigos/familiares em algum estabelecimento comercial desta zona (café, restaurante, loja, centro comercial, etc)	83	56,5%	34	25,4%
Fazer alguma compra em algum estabelecimento comercial desta zona	68	46,3%	55	41,0%
Passeio/lazer/ver montras	46	31,3%	53	39,6%
Outro motivo	0	0,0%	7	5,2%

Nota: Base: 147 observações e 285 citações (resposta múltipla) – Solum

Base: 134 observações e 224 citações (resposta múltipla) – Baixa

Tendo apenas em consideração a circulação ao fim-de-semana conclui-se que na Baixa 68% e na Solum 45% dos inquiridos apenas ocasionalmente frequentam estas zonas ao fim-de-semana.

Mesmo assim, mais de um quinto revelou que circulava nestes espaços quase todos os fins-de-semana ainda que os motivos da passagem sejam diferentes para cada uma das áreas. Ou seja, na Baixa 68,8% dos entrevistados menciona deslocar-se a este espaço para passear ou para efectuar compras (37,5%), enquanto que na Solum 66,4% prefere esta área como espaço de convívio com os amigos e/ou familiares e 55,5% aproveitam o fim-de-semana para fazer compras. Os resultados surgem na sequência das características dominantes em cada um destes espaços; na Solum estão localizados centros comerciais abertos ao fim-de-semana enquanto que na Baixa a maioria das actividades encerra ao sábado à tarde e ao domingo.

Quadro 3.9: Frequência de visita/passagem ao fim-de-semana

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Todos os fins-de-semana (sábado e/ou domingo) ou quase	49	24,5%	46	23,0%
2/3 fins-de-semana por mês	38	19,0%	15	7,5%
1 fim-de-semana por mês	23	11,5%	3	1,5%
Apenas ocasionalmente	90	45,0%	136	68,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%



Quadro 3.10: Motivo habitual de passagens ao fim-de-semana

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Exclusivamente em trânsito a caminho de casa/emprego nesta zona da cidade	23	20,9%	12	18,8%
Exclusivamente em trânsito a caminho de casa/emprego noutra zona da cidade	9	8,2%	1	1,6%
Exclusivamente em trânsito a caminho de casa/emprego fora da cidade	0	0,0%	0	0,0%
Tratar de assuntos de trabalho pessoal/profissional nesta zona	5	4,5%	8	12,5%
Encontro com colegas/amigos/familiares em algum estabelecimento comercial desta zona (café, restaurante, loja, centro comercial, etc)	73	66,4%	19	29,7%
Fazer alguma compra em algum estabelecimento comercial desta zona	61	55,5%	24	37,5%
Passeio/lazer/ver montras	43	39,1%	44	68,8%
Outro motivo	0	0,0%	1	1,6%

Nota: Base: 110 observações e 214 citações (resposta múltipla) – Solum

Base: 64 observações e 109 citações (resposta múltipla) - Baixa

Um aspecto interessante de avaliação do comportamento dos visitantes consiste em aferir se existe por parte destes alguma intenção de consumo e qual o seu tempo de permanência em cada um destes espaços.

Assim, de acordo com o Quadro 3.11, na Solum 67,5% dos visitantes afirmaram que na sua passagem tencionavam fazer alguma despesa pessoal em produtos ou serviços nalgum estabelecimento comercial; na Baixa cerca de metade da amostra demonstrou esse interesse.

Quadro 3.11: Intenção de efectuar alguma despesa aquando da passagem pela zona

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Sim	135	67,5%	100	50,0%
Não	65	32,5%	100	50,0%
NS	0	0,0%	0	0,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

O tipo de estabelecimento comercial (Quadro 3.12) a que os visitantes pretendem deslocar-se para efectuar as suas compras está em consonância com a natureza do comércio praticado em cada uma das zonas. De acordo com os dados, 63% dos



visitantes mencionaram que as suas compras seriam efectuadas em lojas localizadas em Centros Comerciais; na Baixa 83% dos inquiridos referiram que as suas aquisições seriam realizadas em estabelecimentos de comércio tradicional de produtos e serviços.

Quadro 3.12: Tipo de estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Comércio tradicional de produtos e serviços	38	28,1%	83	83,0%
Lojas de Marca de produtos e serviços, não instaladas em Centros Comerciais/Shopings	9	6,7%	14	14,0%
Lojas instaladas em Centros Comerciais/Shopings	85	63,0%	3	3,0%
NS	3	2,2%	0	0,0%
Total	135	100,0%	100	100,0%

Para uma descrição mais detalhada do padrão de consumo, procurou-se saber junto dos passantes quais os principais tipos de produtos/serviços adquiridos. Na Baixa a escolha dos consumidores dirige-se para os serviços de restauração, vestuário/calçado, produtos de alimentação e bebidas. Na Solum a natureza do consumo é semelhante ainda que a percentagem de aquisição de vestuário/calçado seja menos significativa e os produtos relacionados com papelaria, jornais e revistas tenham uma procura maior.



Quadro 3.13: Tipo de produtos/serviços adquiridos

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Alimentar (almoço/jantar)	39	28,9%	47	47,0%
Café	76	56,3%	43	43,0%
Lanche/Pequeno-almoço	14	10,4%	5	5,0%
Alimentação e bebidas (produtos)	23	17,0%	19	19,0%
Vestuário/ Calçado	20	14,8%	30	30,0%
Higiene/cosmética	2	1,5%	1	1,0%
Papelaria/jornais/revistas	21	15,6%	6	6,0%
Telecomunicações/Informática	4	3,0%	2	2,0%
Cinema	4	3,0%	0	0,0%
Utilidades/adereços do lar	0	0,0%	0	0,0%
Utilidades/adereços pessoais	0	0,0%	0	0,0%
Outro tipo	0	0,0%	0	0,0%
NS	0	0,0%	0	0,0%

Base: 135 observações e 203 citações (resposta múltipla) - Solum

Base: 100 observações e 153 citações (resposta múltipla) – Baixa

Um dado complementar ao padrão de consumo dos visitantes consiste em conhecer qual o montante geralmente despendido aquando do momento da aquisição (Quadro 3.14). Vem que, 36% dos passantes na Baixa admitiu gastar entre 5 e 25 € em compras, face aos 48,9% na Solum que tencionava gastar até 5€. Pode-se considerar que a pretensão dos inquiridos em efectuar compras num montante superior a 50€ era muito reduzida (3% na Solum e 8% na Baixa).

Quadro 3.14: Montante gasto

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Até 5 Euros	66	48,9%	35	35,0%
Entre 5 e 25 Euros	51	37,8%	36	36,0%
Entre 25 e 50 Euros	12	8,9%	18	18,0%
Mais de 50 Euros	4	3,0%	8	8,0%
NS	2	1,5%	3	3,0%
Total	135	100,0%	100	100,0%

De acordo com os resultados obtidos e na sequência das questões anteriores verificou-se que, quer na Baixa (53,5%) quer na Solum (56,5%), os inquiridos tencionavam permanecer na zona menos de uma hora (foi excluída a hipótese da pessoa morar/trabalhar/estudar nesta zona). Uma percentagem insignificante demonstrou intenção de permanecer na zona entre 3 a 6 horas.



Quadro 3.15: Tempo de permanência

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 1 hora	113	56,5%	107	53,5%
1 a 3 horas	66	33,0%	71	35,5%
3 a 6 horas	6	3,0%	11	5,5%
Mais de 6 horas	15	7,5%	10	5,0%
NS	0	0,0%	1	0,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

É interessante avaliar qual a percepção dos visitantes quanto ao estado da oferta de comércio em cada uma das zonas por onde circulam. Assim com base na experiência de cliente ou da imagem que têm dos estabelecimentos comerciais localizados na zona procurou-se saber qual a sua opinião sobre vários aspectos (a escala de valoração varia entre Muito mal e Muito bem) relacionados com o posicionamento comercial da zona.

Quadro 3.16: Número de estabelecimentos

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	3	1,5%	2	1,0%
Mal	23	11,5%	28	14,0%
Razoável	55	27,5%	43	21,5%
Bem	83	41,5%	42	21,0%
Muito bem	35	17,5%	83	41,5%
NS	1	0,5%	2	1,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

No que concerne ao número de estabelecimentos sedeados na zona 41,5% dos visitantes que circulam na Baixa classificam-no como “muito bem”; dos visitantes da Solum, 41,5% consideram que o número de estabelecimentos comerciais é bom. Os resultados provam que para os passantes o número de estabelecimentos existentes se adequa às suas necessidades de consumo e a respectiva procura.

**Quadro 3.17: Qualidade dos estabelecimentos**

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	0	0,0%	1	0,5%
Mal	11	5,5%	6	3,0%
Razoável	69	34,5%	52	26,0%
Bem	105	52,5%	62	31,0%
Muito bem	13	6,5%	75	37,5%
NS	2	1,0%	4	2,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Os resultados de opinião quanto à qualidade dos estabelecimentos revelam que a maioria (37,5%) dos visitantes da Baixa a consideram de muito boa, enquanto que para a Solum a maioria (52,5%) opina que a qualidade é boa. Verifica-se que só cerca de 6,5% dos inquiridos na Solum atribui a classificação de “muito bem” à qualidade dos estabelecimentos e na Baixa 0,5% consideram que a qualidade é “muito mal”.

Quadro 3.18: Diversidade dos estabelecimentos

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	5	2,5%	3	1,5%
Mal	42	21,0%	31	15,5%
Razoável	64	32,0%	39	19,5%
Bem	57	28,5%	42	21,0%
Muito bem	31	15,5%	83	41,5%
NS	1	0,5%	2	1,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

A procura de uma zona depende da sua capacidade de oferta e resposta face às exigências dos clientes. A maioria dos passantes da Baixa atribuem a classificação de “muito bem” à diversidade dos estabelecimentos presentes nesta zona; na Solum 32% consideram que a diversidade é “razoável”. Como se pode verificar apenas 15,5% dos passantes na Solum defendem que a diversidade é muito boa, o que corresponde a um número muito aquém do registado para a Baixa, em claro sinal da vantagem desta sobre aquela neste aspecto.



Quadro 3.19: Experiência e profissionalismo do pessoal

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	4	2,0%	2	1,0%
Mal	9	4,5%	7	3,5%
Razoável	82	41,0%	37	18,5%
Bem	90	45,0%	70	35,0%
Muito bem	10	5,0%	74	37,0%
NS	5	2,5%	10	5,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Quando se questiona qual a percepção sobre o nível de experiência e profissionalismo do pessoal que se encontra nos estabelecimentos comerciais, 37% dos passantes na Baixa atribui a classificação de “muito bem”, com apenas 1% a defini-la de “muito mal”. Para 45% dos que circulam na Solum este aspecto é qualificado como “bem”, ainda que somente 5% o considere de muito bom.

Quadro 3.20: Afabilidade e personalização de contacto

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	3	1,5%	2	1,0%
Mal	10	5,0%	9	4,5%
Razoável	73	36,5%	29	14,5%
Bem	95	47,5%	70	35,0%
Muito bem	18	9,0%	81	40,5%
NS	1	0,5%	9	4,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Do total da amostra, 81 entrevistados da Baixa consideraram que a grau de afabilidade e a personalização do contacto do pessoal a trabalhar nos estabelecimentos comerciais é muito boa, sendo muito reduzido o número daqueles que a classificam de “muito mal”. Os dados para a Solum mostraram que 95 inquiridos da amostra valorizam este critério em “bom”.



Quadro 3.21: Níveis médios de preços

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	12	6,0%	7	3,6%
Mal	46	23,1%	14	7,2%
Razoável	108	54,3%	87	44,8%
Bem	30	15,1%	78	40,2%
Muito bem	3	1,5%	8	4,1%
NS	0	0,0%	0	0,0%
Total	199	100,0%	194	100,0%

Quanto ao nível médio de preços praticados em cada uma das zonas a opinião maioritária é coincidente, ou seja, 54,3% na Solum e 44,8% na Baixa classifica-o de “razoável”. Mesmo assim a percentagem dos que consideram o nível médio de preços de “muito bem” é superior na Baixa (4,1% contra 1,5% na Solum).

Quadro 3.22: Avaliação comercial

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito melhor do que a maior parte	16	8,0%	68	34,0%
Melhor do que a maior parte	64	32,0%	34	17,0%
Equivalente à maior parte	84	42,0%	41	20,5%
Pior do que a maior parte	35	17,5%	48	24,0%
Muito pior do que a maior parte	1	0,5%	1	0,5%
NS	0	0,0%	8	4,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Em termos puramente comerciais (diversidade, qualidade, modernidade, pessoal ao serviço) pretendeu-se saber qual a classificação atribuída a esta zona relativamente a outras existentes na cidade de Coimbra. Assim, 34% dos que se deslocavam na Baixa defenderam que esta zona era muito melhor que a maior parte, sendo apenas residual o valor daqueles que consideravam a Baixa de “muito pior do que a maior parte”. Não evidenciando uma opinião tão valorativa os visitantes da Solum consideram-na de “equivalente à maior parte” (42%), com apenas 8% a considerar esta zona “muito melhor que outras na cidade de Coimbra.

Com o intuito de proceder a uma avaliação mais completa procurou-se saber qual a razão de ser da opinião “Muito melhor do que a maior parte” e “Muito pior do que a maior parte”. Do total de inquéritos para a Baixa os que classificaram a zona como “Melhor ou muito melhor que a maior parte” apontaram as seguintes razões:



- a diversidade do espaço e do tipo de produtos/serviços oferecidos;
- o facto de ser um espaço aberto;
- a presença de comércio tradicional e de atendimento personalizado;
- a proximidade entre lojas e face ao lugar de habitação;
- preços acessíveis.

Por outro lado, foi mencionada a opinião de “Pior ou muito pior que a maior parte” porque:

- são visíveis os sinais de degradação do espaço;
- o problema do estacionamento;
- os horários de abertura dos estabelecimentos;
- as grandes superfícies concentram maior diversidade de produtos a preços mais acessíveis e são modernas.

Na Solum a razões referidas para justificar a opinião de “Melhor ou muito melhor que a maior parte” foram as seguintes:

- a modernidade do espaço e do seu ambiente agradável;
- o estacionamento;
- a presença de centros comerciais;
- maior diversidade de escolha;
- a prática de preços acessíveis.

Aquando da consideração da zona como “Pior ou, muito pior que a maior parte” foram avançados os seguintes argumentos:

- zona elitista;
- exceptuando os centros comerciais existe pouca diversidade de oferta;
- falta de infra-estruturas;
- prática de preços elevados;
- necessidade de maior dinamismo.



Tendo como referência um conjunto de aspectos gerais relativos à zona (paisagem urbanística, segurança, acessibilidades e mobilidade, sinalização, limpeza, entre outros) pretende-se avaliar qual o posicionamento global de cada uma das zonas com base na experiência de visita e da opinião dos entrevistados (escala de opinião entre muito mal e muito bem).

Quadro 3.23: Paisagem urbanística

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	18	9,0%	2	1,0%
Mal	54	27,0%	38	19,0%
Razoável	55	27,5%	80	40,0%
Bem	50	25,0%	61	30,5%
Muito bem	22	11,0%	18	9,0%
NS	1	0,5%	1	0,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Quanto à avaliação atribuída ao enquadramento urbanístico (casas, espaços verdes, monumentos) traduzida no Quadro 3.23, 40% dos que circulam na Baixa e 27,5% na Solum classificam-na de “razoável”. Confrontando os extremos, tem-se que 9% dos entrevistados na Solum consideram a paisagem de “muito mal” (cerca de 1% na Baixa) e 11% atribuem-lhe a valoração máxima (na Baixa esse valor ronda os 9%).

Quadro 3.24: Segurança de pessoas e bens

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	9	4,5%	25	12,5%
Mal	23	11,5%	44	22,0%
Razoável	52	26,0%	58	29,0%
Bem	86	43,0%	42	21,0%
Muito bem	26	13,0%	30	15,0%
NS	4	2,0%	1	0,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Os resultados da inquirição demonstram que 43% dos transeuntes na Solum se sentem seguros (atribuem a classificação de “bom” a este item); na Baixa 29% sente que o nível de segurança é razoável. Destaque para o facto de 12,5% dos inquiridos considerarem que o nível de segurança na Baixa é “muito mal” (esse valor é de apenas 4,5% na Solum).



Quadro 3.25: Acessibilidades e mobilidade

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	5	2,5%	29	14,5%
Mal	32	16,0%	60	30,0%
Razoável	48	24,0%	45	22,5%
Bem	78	39,0%	41	20,5%
Muito bem	37	18,5%	19	9,5%
NS	0	0,0%	6	3,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

A facilidade com que desloca para e numa zona tende a influenciar o seu grau de atractividade. Um aspecto negativo apontado na Baixa por 30% dos entrevistados está relacionado com a questão da acessibilidade e mobilidade (meios de transporte, estacionamento, trânsito); apenas 9,5% mencionam estar totalmente satisfeitos a este nível. Os dados do quadro revelam que para 39% a acessibilidade e a mobilidade na zona da Solum é boa; apenas 2,5% defendem total desagrado a este nível.

Quadro 3.26: Sinalização/Sinalética

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	3	1,5%	5	2,5%
Mal	19	9,5%	16	8,0%
Razoável	62	31,0%	61	30,5%
Bem	63	31,5%	71	35,5%
Muito bem	48	24,0%	38	19,0%
NS	5	2,5%	9	4,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

No que respeita à distribuição da sinalização e sinalética (Quadro 3.26) presente em cada uma das zonas os resultados da amostra são semelhantes para as duas zonas, 31,5% na Solum e 35,5% na Baixa qualificaram este aspecto de “bom”.



Quadro 3.27: Limpeza/Higiene

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	4	2,0%	17	8,5%
Mal	34	17,0%	37	18,5%
Razoável	81	40,5%	61	30,5%
Bem	69	34,5%	44	22,0%
Muito bem	11	5,5%	39	19,5%
NS	1	0,5%	2	1,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

A percepção dos inquiridos quanto à questão da limpeza e higiene nos dois espaços é de razoável (40,5% na Solum e 30,5% na Baixa). Se a Baixa é a zona que possui maior percentagem de respostas de “muito mal” quanto ao estado da limpeza também é em simultâneo a que tem maior valor na escala de “muito bem”.

Quadro 3.28: Iluminação

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	3	1,5%	5	2,5%
Mal	10	5,0%	19	9,5%
Razoável	52	26,0%	47	23,5%
Bem	81	40,5%	44	22,0%
Muito bem	44	22,0%	74	37,0%
NS	10	5,0%	11	5,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Segundo o Quadro 3.28, 37% dos caminhantes na Baixa aponta como de muito bom a qualidade da iluminação; na Solum predomina a opinião de “bem” quanto a este aspecto da caracterização global da zona. Constatata-se que são reduzidas as opiniões negativas quanto à qualidade ou distribuição do sistema de iluminação.

O ambiente social e humano é considerado de muito bom para 32,5% dos que responderam às questões do inquérito para a zona da Baixa, sendo esta escala apontada por apenas 7% na zona Solum (predomina a opinião de “bem”). Os resultados devem ser interpretadas tendo em consideração as características intrínsecas de cada um dos espaços em termos sociológicos.



Quadro 3.29: Ambiente social e humano

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	6	3,0%	1	0,5%
Mal	16	8,0%	30	15,0%
Razoável	57	28,5%	53	26,5%
Bem	103	51,5%	51	25,5%
Muito bem	14	7,0%	65	32,5%
NS	4	2,0%	0	0,0%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Finalmente para completar a avaliação de cada uma das zonas procurou-se saber qual a opinião dos inquiridos quanto à oferta de infra-estruturas públicas, nomeadamente distribuição e natureza dos serviços de água, gás, electricidade, saneamento, comunicações. Como é possível aferir é significativa a percentagem dos que não têm qualquer tipo de opinião; mesmo assim na Solum 33,5% definem-nas como “bem” e na Baixa 27,5% de “muito bem”.

Quadro 3.30: Infra-estruturas públicas

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	2	1,0%	2	1,0%
Mal	12	6,0%	11	5,5%
Razoável	38	19,0%	24	12,0%
Bem	67	33,5%	41	20,5%
Muito bem	56	28,0%	55	27,5%
NS	25	12,5%	67	33,5%
Total	200	100,0%	200	100,0%

Considerando a opinião particular de cada um dos entrevistados pediu-se para destacar qual o aspecto que mais o agrada, e em oposição que menos agrada, na zona em que foi abordado. Apesar da diversidade de respostas é possível destacar as que foram mencionadas em maior número.

Assim, os entrevistados na zona da Baixa consideram que a zona lhes agrada devido:

- à sua singularidade;
- ao ambiente universitário e social;
- ao património histórico e urbanístico;
- à intensidade de estabelecimentos comerciais;



- ser um lugar agradável para passear;
- ter estruturas de estacionamento;
- ser um espaço aberto de convívio.

Os aspectos negativos apontados na Baixa são:

- a degradação da zona;
- a falta de civismo e respeito;
- a falta de segurança;
- a presença de problemas sociais graves;
- o traçado e o tipo de piso;
- a mendicidade;
- o horário dos estabelecimentos;
- a necessidade de uma limpeza mais regular de algumas das ruas;
- a ausência de estacionamento,
- o ruído e a poluição.

Para a Solum foram mencionados os seguintes aspectos positivos da zona:

- os centros comerciais;
- o facto de ser um espaço novo, moderno e tranquilo;
- as infra-estruturas desportivas;
- os espaços verdes;
- o enquadramento urbanístico;
- a acessibilidade e mobilidade;

Os piores aspectos da zona da Solum citados são:

- a intensidade de trânsito;
- o desenquadramento urbanístico;
- a necessidade de uma melhor limpeza das ruas;
- os arrumadores de carros;



- a falta de espaços verdes;
- a falta de estacionamento;
- o ruído;
- a ausência de diversidade de lojas;
- a ausência de passeios nalgumas ruas;

1.2. Inquérito aos residentes

Para a caracterização sócio-demográfica dos residentes das áreas em estudo, foram inquiridas 50 pessoas em cada uma delas. Na Baixa, inquiriram-se 33 mulheres e 17 homens; na Solum, 27 residentes do sexo feminino e 23 do sexo masculino.

Quadro 3.31: Estrutura etária

Idade	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
18 a 24 anos	16	32,0%	3	6,0%
25 a 34 anos	13	26,0%	5	10,0%
35 a 44 anos	4	8,0%	5	10,0%
45 a 54 anos	2	4,0%	7	14,0%
55 a 64 anos	12	24,0%	13	26,0%
65 ou mais anos	3	6,0%	17	34,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Na Solum, os jovens até 34 anos representam quase 60% dos inquiridos; por outro lado, na Baixa, 60% dos residentes que responderam ao inquérito tinham 55 anos ou mais. Esta discrepância denota o envelhecimento da população da Baixa face à zona da Solum, onde habitam agregados familiares mais jovens.

A estrutura etária dos residentes de ambas as zonas tem reflexos na dimensão dos agregados familiares (cujos dados se apresentam no quadro abaixo). Na Solum predominam os agregados familiares compostos por 3 ou 4 pessoas (que se percebe tratar-se de casais com filhos ainda crianças ou jovens); na Baixa, predominam agregados familiares de dimensão reduzida, ou seja, compostos por 1 ou 2 pessoas, no máximo. Atendendo ao que já se disse acerca da idade destes residentes, pode concluir-se que os prédios da Baixa são maioritariamente habitados por pessoas de idade avançada, que vivem já sozinhas.



Quadro 3.32: Composição do agregado familiar

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Agregado Reduzido (1 ou 2)	19	38,0%	30	60,0%
Agregado Médio (3 ou 4)	31	62,0%	17	34,0%
Agregado Grande (5 ou mais)	0	0,0%	3	6,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

No Quadro 3.33 está patente mais uma das consequências da estrutura etária dos que habitam na Baixa: a percentagem de reformados corresponde a quase metade dos inquiridos (e o mesmo se passa em relação ao principal elemento do agregado familiar), e o peso dos estudantes é diminuto; na outra área em análise, por sua vez, predominam os trabalhadores por conta própria e por conta de outrem.

Quadro 3.33: Situação perante a actividade

	Solum				Baixa			
	Entrevistado		Princ,elemento		Entrevistado		Princ,elemento	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Activo, por conta própria	6	12,0%	17	34,0%	9	18,0%	9	18,0%
Activo por conta de outrem	15	30,0%	23	46,0%	12	24,0%	14	28,0%
Não activo, estudante	20	40,0%	0	0,0%	3	6,0%	2	4,0%
Não activo, desempregado	1	2,0%	1	2,0%	3	6,0%	3	6,0%
Não activo, reformado	8	16,0%	9	18,0%	23	46,0%	22	44,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%	50	100,0%	50	100,0%

Apurou-se que 92% dos inquiridos na Solum estudaram, no mínimo até ao 12º ano de escolaridade (antigo 7º ano dos Liceus), e, desses, a grande maioria frequenta a Universidade ou possui já Licenciatura ou grau de ensino superior; os principais elementos do agregado são maioritariamente licenciados ou detentores de grau académico superior. O contraste destes valores com os que se referem à Baixa é grande: entre a população envelhecida que habita na Baixa, o grau de ensino mais frequente é o básico, e a percentagem de pessoas sem grau oficial de instrução corresponde a um quinto dos inquiridos. Neste caso, os dados relativos ao entrevistado e ao principal elemento são muito semelhantes, o que pode ser explicado pelo facto já atrás referido de que grande parte destes residentes mora sozinha.



Quadro 3.34: Grau de instrução completo

	Solum				Baixa			
	Entrevistado		Princ, elemento		Entrevistado		Princ, elemento	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Sem grau oficial de instrução	0	0,0%	0	0,0%	8	16,0%	10	20,0%
Ensino básico (4 ^a classe/6 ^a classe/ Curso Preparatório)	3	6,0%	7	14,0%	25	50,0%	22	44,0%
9 ^º Ano/5 ^º ano dos Liceus	1	2,0%	5	10,0%	8	16,0%	7	14,0%
12 ^º Ano/7 ^º ano dos Liceus/Curso médio	9	18,0%	11	22,0%	3	6,0%	4	8,0%
Frequência universitária ou de Curso superior	19	38,0%	0	0,0%	2	4,0%	2	4,0%
Licenciatura ou grau superior	18	36,0%	27	54,0%	4	10,0%	5	10,0%
Total	50	100,0 %	50	100,0 %	50	100,0 %	50	100,0 %

A qualidade de vida e a opinião dos inquiridos relativamente ao sítio onde moram foi avaliada através de diversas questões, cujas respostas se apresentam nos quadros que se seguem.

Quadro 3.35: Opinião sobre o sítio onde vive

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
É muito agradável para viver	42	84,0%	20	40,0%
É suficientemente agradável para viver	8	16,0%	21	42,0%
Não é muito agradável para viver	0	0,0%	5	10,0%
Não é nada agradável para viver	0	0,0%	2	4,0%
NS/SOP	0	0,0%	2	4,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Enquanto a grande maioria dos habitantes da Solum, e que constituem a amostra deste inquérito, considera a zona muito agradável para viver (na verdade, não se encontraram opiniões desfavoráveis), na Baixa, essa opinião não é tão consensual, uma vez que quase metade dos entrevistados apenas a considera uma zona suficientemente agradável.

Conhecida a opinião global que os moradores têm da sua área de residência, foram colocadas questões relativas a aspectos concretos, tidos, com certeza, em conta quando se pronunciaram sobre a ideia que fazem da Solum e da Baixa enquanto zonas



residenciais. Nos quadros que se seguem apresentam-se os resultados relativos a cada uma delas.

Quadro 3.36: “É uma zona com encanto, bonita”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	21	42,0%	32	64,0%
Mais ou menos de acordo	22	44,0%	13	26,0%
Não muito de acordo	4	8,0%	1	2,0%
Nada de acordo	3	6,0%	4	8,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Sobre este aspecto (Quadro 3.36), inverte-se o cenário apontado para a questão anterior: muitos dos residentes na Baixa a consideram uma zona com encanto e bonita; já os habitantes da Solum não consideram que esse seja o factor que mais contribui para a agradabilidade da zona.

Nem os residentes na Baixa nem os residentes na Solum pensam que a zona onde moram não tem personalidade nem alma (Quadro 3.37). Curiosamente, e ao contrário do que seria de esperar, tendo em atenção as características de ambas as zonas (já que a Solum é mais recente, essencialmente residencial e acolhe um número muito superior de moradores, enquanto na Baixa se concentra o comércio tradicional, os prédios antigos, algum património histórico, num ambiente, apesar de tudo, mais familiar), os residentes da Solum discordam ainda mais desse aspecto dos que os da Baixa.

Quadro 3.37: “É uma zona sem personalidade, sem alma”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	1	2,0%	7	14,0%
Mais ou menos de acordo	4	8,0%	3	6,0%
Não muito de acordo	22	44,0%	17	34,0%
Nada de acordo	23	46,0%	23	46,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Mais de 90% dos inquiridos (tanto na Solum como na Baixa) admitem gostar de passear na zona onde moram; apenas 2 pessoas das 50 entrevistadas na Baixa discordam totalmente dessa opinião.



Conforme se constata mediante a leitura dos quatro quadros que se seguem, os habitantes da Solum consideram-na uma zona com vida, movimentada, nada fechada sobre si mesma, e onde gostam de passear. Das mesmas opiniões partilham os que residem na Baixa: apesar de nem tantos a considerarem uma zona muito movimentada, reconhecem tratar-se de um espaço aberto ao exterior, que apreciam frequentar, e onde as pessoas se conhecem. Este último aspecto apresenta resultados um pouco diferentes na Solum; é preciso não esquecer que se trata de uma zona essencialmente residencial, onde habita um número claramente mais elevado de pessoas do que na Baixa, e a que os moradores afluem no fim do dia de trabalho, dificultando os contactos inter-pessoais; por outro lado, o surgimento, ao longo dos tempos, de novas urbanizações que vão atraindo novos moradores, constitui um obstáculo a que todos se conhecem.

Quadro 3.38: “É uma zona que tem vida / com muito movimento”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	43	86,0%	34	68,0%
Mais ou menos de acordo	6	12,0%	10	20,0%
Não muito de acordo	1	2,0%	6	12,0%
Nada de acordo	0	0,0%	0	0,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.39: “É uma zona muito fechada sobre si mesma”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	0	0,0%	0	0,0%
Mais ou menos de acordo	4	8,0%	7	14,0%
Não muito de acordo	20	40,0%	18	36,0%
Nada de acordo	26	52,0%	25	50,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.40: “É uma zona onde gosto de passear e estar com as pessoas”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	39	78,0%	34	68,0%
Mais ou menos de acordo	10	20,0%	12	24,0%
Não muito de acordo	1	2,0%	2	4,0%



Nada de acordo	0	0,0%	2	4,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.41: “É uma zona onde as pessoas se conhecem”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	18	36,0%	32	64,0%
Mais ou menos de acordo	23	46,0%	14	28,0%
Não muito de acordo	6	12,0%	3	6,0%
Nada de acordo	3	6,0%	1	2,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Na Solum, que se afirmou desde sempre como o principal polo residencial da cidade de Coimbra, a opinião é unânime: trata-se de uma zona onde as famílias e os jovens podem sentir-se bem; quanto aos idosos, o consenso não é tão generalizado, ainda que 72% a avalie como uma zona atractiva para esta classe etária da população.

Na Baixa, os entrevistados manifestaram pontos de vista um pouco diferentes; a maioria vê-a como uma zona onde as famílias e jovens podem sentir-se bem (ainda que não tão convictamente quanto os residentes da outra zona), mas não estão completamente de acordo quanto ao facto de que reúna todas as condições para que os idosos possam sentir o mesmo.

Quadro 3.42: “É uma zona onde as famílias e os filhos podem sentir-se bem”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	45	90,0%	22	44,0%
Mais ou menos de acordo	3	6,0%	15	30,0%
Não muito de acordo	1	2,0%	6	12,0%
Nada de acordo	0	0,0%	4	8,0%
NS/SOP	1	2,0%	3	6,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.43: “É uma zona onde os jovens podem sentir-se bem”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	47	94,0%	24	48,0%
Mais ou menos de acordo	3	6,0%	11	22,0%
Não muito de acordo	0	0,0%	9	18,0%



Nada de acordo	0	0,0%	3	6,0%
NS/SOP	0	0,0%	3	6,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.44: “É uma zona onde as pessoas idosas podem sentir-se bem”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	36	72,0%	8	16,0%
Mais ou menos de acordo	14	28,0%	26	52,0%
Não muito de acordo	0	0,0%	10	20,0%
Nada de acordo	0	0,0%	4	8,0%
NS/SOP	0	0,0%	2	4,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Estas opiniões explicam-se também pela percepção do nível de segurança que os inquiridos têm da zona onde moram. Quase 90% dos entrevistados na Solum considera que é uma zona segura; 64% dos inquiridos está, aliás, completamente de acordo com esta afirmação. Na Baixa, são mais os que discordam desta opinião; apenas 34% dos 50 que responderam a este inquérito concordam plenamente que a zona é segura. Apesar das informações recolhidas junto da Polícia de Segurança Pública, que reconhece que os níveis de criminalidade em ambas as zonas aqui mencionadas são baixos, mais de metade dos residentes entrevistados na Baixa tem a percepção de que a zona não é muito segura, como pode ler-se no Quadro 3.45.

Quadro 3.45: “É uma zona segura”

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	32	64,0%	17	34,0%
Mais ou menos de acordo	12	24,0%	7	14,0%
Não muito de acordo	6	12,0%	13	26,0%
Nada de acordo	0	0,0%	13	26,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Uma vez mais, quando se aborda a questão da circulação de trânsito e o estacionamento, a opinião dos residentes na Baixa é mais desfavorável do que a dos residentes da Solum: na Baixa, uma maioria significativa de inquiridos defende que a circulação de tráfego é difícil naquelas ruas e que os estacionamentos são insuficientes;



apenas 2 pessoas manifestaram uma opinião relativamente menos desfavorável sobre esta matéria.

Na Solum, são em menor número os que pensam que a circulação e o estacionamento são aspectos verdadeiramente problemáticos da zona onde moram; ainda assim, também não são muitos os que acham que o trânsito e o estacionamento não constitui qualquer entrave à boa qualidade de vida na zona.

Quadro 3.46: É uma zona onde é difícil circular e o estacionamento é escasso

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	24	48,0%	38	76,0%
Mais ou menos de acordo	19	38,0%	10	20,0%
Não muito de acordo	6	12,0%	2	4,0%
Nada de acordo	1	2,0%	0	0,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Muito favorável, nos dois casos, é a ideia que os habitantes fazem do funcionamento das infra-estruturas públicas (água, electricidade, gás, saneamento e comunicações). Na Solum a opinião é ainda mais unânime do que na Baixa, o que se comprehende na medida em que, sendo as construções mais recentes, é natural que sejam dotadas de infra-estruturas relativamente mais modernas, sem quaisquer problemas de funcionamento.

Quadro 3.47: É uma zona onde as infra-estruturas públicas funcionam bem

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Completamente de acordo	49	98,0%	43	86,0%
Mais ou menos de acordo	0	0,0%	3	6,0%
Não muito de acordo	1	2,0%	4	8,0%
Nada de acordo	0	0,0%	0	0,0%
NS/SOP	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quando questionadas acerca da entidade em quem depositam mais confiança para desenvolver e tornar mais agradável no futuro a zona/bairro onde vivem, uma parte muito significativa dos inquiridos, tanto na Baixa como na Solum, referiu a Câmara Municipal. Na Baixa há também quem considere que o Governo é quem mais poderá contribuir para a melhoria do ambiente urbano.



Quadro 3.48: Agentes de desenvolvimento

Opinião	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
A Câmara	45	90,0%	38	76,0%
O Estado/Governo	0	0,0%	9	18,0%
As empresas locais	0	0,0%	1	2,0%
Os próprios residentes	1	2,0%	1	2,0%
Nenhuma destas alternativas	2	4,0%	0	0,0%
NS/SOP	2	4,0%	1	2,0%
Total	50	100,0 %	50	100,0%

Relativamente aos aspectos que mais agradam aos entrevistados que habitam na Baixa, destacaram-se:

- o comércio, tradicional e diversificado;
- o património e a beleza da zona,
- a sua centralidade,
- a agitação e convívio entre quem a frequenta.

Pelo lado negativo, os aspectos mais vezes referidos foram:

- a falta de segurança e policiamento, (necessário para combater o ambiente de toxicodependência e prostituição);
- a falta de luminosidade das ruas;
- o estado de degradação do edificado;
- as (más) relações de vizinhança.

Os moradores inquiridos na Solum apontam, como os aspectos que mais lhes agradam na zona:

- a tranquilidade;
- a proximidade de tudo;
- o centro comercial.

Referem, muitos deles, o trânsito intenso e algum ruído como o que menos lhes apraz na área.



Os comportamentos de consumo dos residentes foram também alvo de análise: quis saber-se onde fazem habitualmente as suas compras, e os resultados constam dos quadros que se seguem.

Quadro 3.49: Alimentação e bebidas

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (mercearias, minimercados, pequenos supermercados, lojas alimentares, etc)	3	6,0%	22	44,0%
Em grandes superfícies (médios/grandes supermercados e hipermercados)	47	94,0%	25	50,0%
Outro local	0	0,0%	3	6,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Na Solum, talvez devido ao facto de a maioria das pessoas desempenhar uma actividade profissional que não lhe permite frequentar as lojas de comércio tradicional, pela incompatibilidade de horários, e à proximidade de grandes superfícies, os residentes fazem as suas compras de bens alimentares neste tipo de estabelecimento comercial. Na Baixa, a repartição entre comércio tradicional e grandes supermercados é mais equilibrada.

Quadro 3.50: Vestuário e calçado

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (lojas de pronto a vestir, sapatarias)	10	20,0%	39	78,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, na rua	3	6,0%	0	0,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, inseridas em Shoppings e grandes superfícies	31	62,0%	2	4,0%
Em Hipermercados (sector têxtil/calçado)	5	10,0%	0	0,0%
Em Feiras/Mercados	1	2,0%	8	16,0%
Outro local	0	0,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Também nas compras de vestuário e calçado se reflecte a preferência dos moradores da Solum pelas grandes superfícies: apenas 20% dos entrevistados faz as suas compras no comércio tradicional; a maioria opta por lojas de marca inseridas em centros comerciais e grandes superfícies. O contraste com os moradores na Baixa é claro: quase 80% dos inquiridos faz as suas compras no comércio tradicional. É evidente que esta diferença se explica por motivos de proximidade; mas explica-se



também pela estrutura etária da população (já que os mais jovens têm maior tendência para frequentar lojas de marca) e por diferentes níveis de poder de compra.

Para as compras de produtos de limpeza, higiene pessoal e de cosmética, os resultados são semelhantes aos que se obtiveram para outros produtos. Entre os habitantes da Solum a opção pelas grandes superfícies destaca-se em todos os casos; apenas nas compras de cosméticos estas pessoas se dividem de forma mais ou menos equilibrada entre as lojas de marca dos shoppings e as perfumarias e drogarias que se encontram no comércio tradicional. Os hábitos dos moradores da Baixa dividem-se de forma relativamente equilibrada no que toca a produtos de limpeza e higiene: a percentagem dos que escolhem o comércio tradicional é próxima à dos que preferem fazer estas compras em grandes superfícies, mas não há dúvida que quando toca a produtos de cosmética e beleza recorrem essencialmente ao comércio tradicional local. Está, uma vez mais, patente entre estes residentes a eleição do comércio tradicional como local privilegiado para compras, já que apenas optam pelas grandes superfícies para aquisição de produtos meramente necessários, como os de limpeza e higiene.

Quadro 3.51: Produtos de limpeza e utilidades para o lar

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (drogarias, mercearias, lojas de utilidades, minimercados, pequenos supermercados)	3	6,0%	24	48,0%
Em grandes superfícies (médios/grandes supermercados e hipermercados)	46	92,0%	23	46,0%
Em Feiras/Mercados	1	2,0%	1	2,0%
Outro local	0	0,0%	2	4,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%



Quadro 3.52: Produtos de higiene pessoal

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (mercearias, minimercados, pequenos supermercados, farmácias, etc)	16	32,0%	29	58,0%
Em grandes superfícies (médios/grandes supermercados e hipermercados): Outro local	34	68,0%	21	42,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.53: Produtos de cosmética

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (perfumarias, drogarias, farmácias, etc)	21	42,0%	43	86,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, na rua	1	2,0%	0	0,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, inseridas em Shoppings e grandes superfícies	27	54,0%	5	10,0%
Outro local	1	2,0%	2	4,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

No que concerne aos bens duradouros, como móveis ou electrodomésticos, as respostas obtidas assemelham-se em tudo ao que tem vindo a ser dito até aqui: entre os moradores da Solum a opção mais comum é a grande superfície; entre os da Baixa, a preferência recai sobre o comércio tradicional.

Quadro 3.54: Mobiliário e outros duráveis

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (lojas de mobiliário)	20	40,0%	44	88,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, na rua	2	4,0%	1	2,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca inseridas em Shoppings e grandes superfícies	28	56,0%	4	8,0%
Outro local	0	0,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

**Quadro 3.55: Electrodomésticos**

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
No comércio tradicional local (lojas de electrodomésticos)	13	26,0%	27	54,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, na rua	8	16,0%	1	2,0%
Em Cadeias ou Lojas de Marca, inseridas em Shoppings e grandes superfícies	8	16,0%	1	2,0%
Em Hipermercados (sector electrodomésticos/electrónica)	21	42,0%	21	42,0%
Outro local	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Apelando à experiência dos inquiridos enquanto clientes, foi-lhes pedido que, numa escala entre “muito mal” e “muito bem”, avaliassem alguns aspectos do posicionamento comercial da zona. Na Baixa, os residentes estão mais satisfeitos com o volume de oferta do que na Solum, mas em ambas as zonas se pronunciaram de forma globalmente favorável, conforme se apresenta no Quadro 3.56.

Quadro 3.56: Nº de estabelecimentos comerciais existentes

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	0	0,0%	0	0,0%
Mal	1	2,0%	0	0,0%
Razoável	9	18,0%	2	4,0%
Bem	18	36,0%	6	12,0%
Muito bem	22	44,0%	42	84,0%
NS	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

O mesmo se passa em termos de diversidade (Quadro 3.57). Aliás, os moradores da Solum atribuem melhor classificação à diversidade de outlets do que propriamente ao seu número; na Baixa, a maioria dos residentes julgar que a oferta é bastante diversificada.



Quadro 3.57: Diversidade dos estabelecimentos comerciais

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	0	0,0%	0	0,0%
Mal	3	6,0%	2	4,0%
Razoável	9	18,0%	6	12,0%
Bem	14	28,0%	9	18,0%
Muito bem	24	48,0%	32	64,0%
NS	0	0,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Em termos de qualidade dos estabelecimentos, os moradores da Baixa mostram uma opinião relativamente mais favorável do que a expressada pelos residentes da Solum, mas, globalmente, todos consideram de qualidade elevada as lojas da sua área de residência.

Quadro 3.58: Qualidade dos estabelecimentos comerciais

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	0	0,0%	0	0,0%
Mal	1	2,0%	2	4,0%
Razoável	10	20,0%	5	10,0%
Bem	21	42,0%	15	30,0%
Muito bem	18	36,0%	27	54,0%
NS	0	0,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quando questionados acerca dos preços praticados pelas lojas da sua zona, os moradores da Solum revelaram uma opinião menos favorável que os da Baixa, mas as disparidades encontradas são pouco significativas e, ao mesmo tempo, tal como era de esperar, poucos foram os que atribuíram as melhores classificações possíveis a este aspecto.



Quadro 3.59: Níveis médios de preços praticados

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	1	2,1%	1	2,0%
Mal	9	18,8%	6	12,0%
Razoável	24	50,0%	23	46,0%
Bem	13	27,1%	18	36,0%
Muito bem	1	2,1%	2	4,0%
NS	0	0,0%	0	0,0%
Total	48	100,0%	50	100,0%

Também no que toca à experiência, profissionalismo e afabilidade do pessoal das lojas, as opiniões mais favoráveis residem entre os que moram na Baixa. Apesar de abordados em questões distintas, estes aspectos obtiveram respostas muito semelhantes, tanto na Baixa como na Solum. Na Baixa, a ideia geral transmitida pelos entrevistados é de grande satisfação com o nível de profissionalismo e personalização de contactos por que prima o pessoal das lojas; já na Solum, 40% dos inquiridos atribuiu o escalão 3 a estes dois itens, revelando sentir que fortes melhorias podem ainda ser conseguidas.

Quadro 3.60: Experiência/conhecimento e profissionalismo do pessoal das lojas

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	0	0,0%	0	0,0%
Mal	3	6,0%	1	2,0%
Razoável	20	40,0%	6	12,0%
Bem	19	38,0%	21	42,0%
Muito bem	8	16,0%	22	44,0%
NS	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quadro 3.61: Afabilidade e personalização de contacto pelo do pessoal das lojas

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito mal	0	0,0%	0	0,0%
Mal	2	4,0%	1	2,0%
Razoável	20	40,0%	7	14,0%
Bem	18	36,0%	19	38,0%
Muito bem	10	20,0%	23	46,0%
NS	0	0,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%



Por fim, pediu-se a opinião global dos inquiridos quanto à diversidade, qualidade e modernidade dos estabelecimentos da zona, quando comparados com os de outras zonas da cidade. Grande parte dos residentes na Baixa crê que o ambiente comercial da zona é melhor ou muito melhor que outros pontos de Coimbra. Justificam o seu ponto de vista com a centralidade da zona, a diversidade da oferta, o bom atendimento, a qualidade dos produtos e os preços mais baixos quando comparados com os que se praticam noutras zonas. Contradicitoriamente, os (poucos) que consideram a Baixa pior do que a maior parte das outras áreas apontam os preços como razão.

Os inquiridos na Solum dividem-se: são tantos os que reconhecem relativa superioridade do comércio da zona face às restantes como os que consideram que a zona é, em termos comerciais, simplesmente equivalente às demais.

Quadro 3.62: Caracterização global da zona

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Muito melhor do que a maior parte	10	20,0%	22	44,0%
Melhor do que a maior parte	11	22,0%	10	20,0%
Equivalente à maior parte	21	42,0%	6	12,0%
Pior do que a maior parte	6	12,0%	5	10,0%
Muito pior do que a maior parte	2	4,0%	0	0,0%
NS	0	0,0%	7	14,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Os que a consideram melhor que as outras zonas (em termos puramente comerciais) argumentam com a grande diversidade e concentração da oferta, Os que preferem outras áreas pensam que na Solum não se encontram todos os produtos, que os preços são mais elevados e que o comércio tradicional,

2. Análise do comércio a retalho

Para a caracterização do comércio foi realizado um Inquérito aos Comerciantes, em que se considerou uma amostra de 50 observações para cada uma das zonas, Baixa e Solum.



Tendo como objectivo primeiro proceder à caracterização dos estabelecimentos inquiridos, verifica-se que na Solum (52%) e na Baixa (54%) a maioria dos estabelecimentos são sociedades por quotas. Na Baixa tem-se uma percentagem significativa de empresários em nome individual, e no total da amostra apenas 8% correspondem a sociedade anónimas.

Quadro 3.63: Tipo de Sociedade/Negócio

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Empresário individual	20	40,0%	23	46,0%
Sociedade por quotas	26	52,0%	27	54,0%
Sociedade anónima	4	8,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Observa-se que a maioria dos estabelecimentos entrevistados não integra uma cadeia de estabelecimentos ou funciona em sistema de franquia; mesmo assim a percentagem deste tipo de estabelecimento é superior na Baixa (24%) face à Solum (6%).

Quadro 3.64: Tipo de estabelecimento – Franchising ou Cadeia de estabelecimentos

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Sim	3	6,0%	12	24,0%
Não	47	94,0%	38	76,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

O tempo da actual actividade no estabelecimento é díspar para as duas áreas e está em conformidade com as características de comércio. Na Baixa, 20% dos comerciantes que responderam ao inquérito já se encontravam no estabelecimento entre 11 a 20 anos; o mesmo valor para os que se encontram localizados entre 21 a 30 anos. A percentagem de actividades recentemente criadas na Baixa (com menos de 5 anos) é de 10%, contudo 14% já aí se encontram estabelecidas há mais de 50 anos. Com um padrão totalmente diferente constatou-se que, dos estabelecimentos comerciais inquiridos na Solum, 52% tinham menos de 5 anos, sendo muito reduzido o número de estabelecimentos entre os 31 e 50 e inexistentes com mais de 50 anos.



Quadro 3.65: Tempo da actual actividade no estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 5 anos	26	52,0%	5	10,0%
5 a 10 anos	12	24,0%	9	18,0%
11 a 20 anos	7	14,0%	10	20,0%
21 a 30 anos	4	8,0%	10	20,0%
31 a 50 anos	1	2,0%	9	18,0%
Mais de 50 anos	0	0,0%	7	14,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Encontramos resultados também diferentes entre as duas zonas quanto à idade do edifício onde é exercido o negócio e que está em consonância com as características da zona e da idade de início da actividade. Como se verifica, 90% dos inquiridos na Baixa encontram-se sedeados em edifícios muito antigos (com mais de 50 anos), sendo esse valor de apenas 2% para a Solum. Na Solum, a maioria das actividades estava localizada em edifícios de construção recente (38%), na sequência do processo de urbanização daquela zona.

Quadro 3.66: Idade do edifício onde está instalado

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 5 anos	13	26,0%	0	0,0%
5 a 10 anos	19	38,0%	0	0,0%
11 a 20 anos	10	20,0%	1	2,0%
21 a 30 anos	4	8,0%	2	4,0%
31 a 50 anos	3	6,0%	2	4,0%
Mais de 50 anos	1	2,0%	45	90,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quando se questiona os comerciantes se foi concretizada uma remodelação/restauração do edifício nos últimos 10 anos verifica-se que na Baixa (apesar de 90% dos inquiridos revelar que o prédio tem 50 ou mais anos) só cerca de metade responderam afirmativo. Na Solum, na sequência da idade das urbanizações ser mais reduzida, apenas 12% dos edifícios foi objecto de remodelação ou restauração.



Quadro 3.67: Remodelação/restauração do edifício nos últimos 10 anos

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Sim	6	12,0%	26	52,0%
Não	44	88,0%	24	48,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

A maioria dos estabelecimentos que participaram no inquérito integra no seu quadro de pessoal menos de 3 pessoas (60% na Solum e 64% na Baixa); na Solum um dos estabelecimentos tem 18 ou mais trabalhadores.

Quadro 3.68: Número de pessoas ao serviço

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 3	30	60,0%	32	64,0%
De 3 a 5	16	32,0%	14	28,0%
De 6 a 8	2	4,0%	3	6,0%
De 9 a 11	0	0,0%	1*	2,0%
De 12 a 14	1	2,0%	-	-
De 15 a 17	0	0,0%	-	-
18 e mais	1	2,0%	-	-
Total	50	100,0%	50	100,0%

*Aplica-se o critério 9 e mais pessoas ao serviço

Ainda na sequência do quadro anterior constata-se que muitas das actividades são de cariz familiar; na Baixa 54% dos entrevistados tem um familiar ao serviço e na Solum 66,7% têm 2 familiares trabalhadores.

Quadro 3.69: Número de familiares ao serviço

Solum			Baixa		
NºTrab,	Nº	%	NºTrab,	Nº	%
2	6	66,7%	1	6	54,5%
3	2	22,2%	2	4	36,4%
5	1	11,1%	3	1	9,1%
Total	9	100,0%	Total	11	100,0%

Quanto à adesão às novas tecnologias da informação para divulgar a actividade, só 6% na Baixa e 26% na Solum, responderam que dispunham de um site na Internet.



Quadro 3.70: Presença de site na Internet

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Sim	13	26,0%	3	6,0%
Não	37	74,0%	47	94,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Procurando identificar alguns aspectos referentes às características dos sócios/gerentes foram colocadas algumas questões.

Como é possível observar 36% dos comerciantes inquiridos na Solum tem idade entre os 35 e os 44 anos, sendo apenas de 2% os que têm 65 ou mais anos e inexistentes os situados na faixa etária entre os 18 e os 24 anos. Relativamente à Baixa, 26% apresentava entre 55 e 64 anos, 4% são relativamente novos e 10% tem 65 ou mais anos de idade.

Quadro 3.71: Idade do Sócio/Gerente

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
18/24 anos	0	0,0%	2	4,0%
25/34 anos	13	26,0%	6	12,0%
35/44 anos	18	36,0%	12	24,0%
45/54 anos	12	24,0%	12	24,0%
55/64 anos	6	12,0%	13	26,0%
65 ou mais anos	1	2,0%	5	10,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Questionando o grau de instrução verifica-se que na Baixa 28% têm o ensino primário e o ensino secundário. Na Solum o nível de escolaridade é superior, ou seja, 46% respondeu ter o ensino complementar e 26% frequenta ou tem o ensino superior.



Quadro 3.72: Grau de instrução do Sócio/Gerente

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Primário	4	8,0%	14	28,0%
Básico (Ciclo ou 6º classe)	5	10,0%	8	16,0%
Secundário (9ºano ou 5ºano dos Liceus)	5	10,0%	14	28,0%
Complementar (12ºano ou 7ºano dos Liceus)	23	46,0%	9	18,0%
Superior (frequência ou título universitário)	13	26,0%	5	10,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

No que respeita ao número de pessoas que integra o agregado familiar dos comerciantes inquiridos verifica-se que os resultados são semelhantes para as duas zonas em estudo. Deste modo, 36% na Solum e 34% na Baixa afirmou pertencer a um agregado familiar com três pessoas.

Quadro 3.73: Nº de pessoas do agregado familiar do sócio/gerente

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
1	2	4,0%	4	8,0%
2	16	32,0%	14	28,0%
3	18	36,0%	17	34,0%
4	12	24,0%	11	22,0%
5	1	2,0%	4	8,0%
6 ou mais	1	2,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Dos comerciantes seleccionados para responder ao inquérito, 40% na Solum e 46% na Baixa vive em outra zona da cidade. Verifica-se que 20% dos comerciantes localizados na Baixa mencionaram ser também este o seu lugar de residência (na Solum o valor é de 34%); e cerca de 12% dos que desempenham a sua actividade na Solum não pertencem ao concelho de Coimbra.

Quadro 3.74: Residência habitual do sócio/gerente

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Nesta Zona da cidade	17	34,0%	10	20,0%
Em outra zona da cidade	20	40,0%	23	46,0%
Fora da cidade, no concelho de Coimbra	7	14,0%	16	32,0%
Noutro concelho	6	12,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%



De acordo com o quadro, 34% da amostra de comerciantes da Baixa encontra-se no negócio entre 11 a 20 anos e 32% já se encontra no ramo comercial há mais de 30 anos. Na Solum, e confirmando algumas das constatações anteriores, apenas 8% dos comerciantes tem estabelecimento próprio há mais de 30 anos; em média os comerciantes estabelecidos encontram-se em actividade entre 11 a 20 anos.

Quadro 3.75: Tempo a que o sócio/gerente que se encontra na actividade comercial

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 5 anos	7	14,0%	3	6,0%
5 a 10 anos	18	36,0%	4	8,0%
11 a 20 anos	18	36,0%	17	34,0%
21 a 30 anos	3	6,0%	10	20,0%
Há mais de 30 anos	4	8,0%	16	32,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

A maioria dos comerciantes nas duas zonas respondeu que o rendimento do agregado familiar dependia em parte do negócio. Por outro lado, 36% dos comerciantes da Baixa que participaram no inquérito afirmaram que o seu rendimento depende exclusivamente deste negócio, enquanto 32% na Solum declararam que dependem principalmente do negócio (na Baixa não houve nenhuma resposta a esta opção).

Quadro 3.76: Em que medida o rendimento da família do sócio/gerente depende do negócio em causa

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Depende exclusivamente deste negócio	11	22,0%	18	36,0%
Depende principalmente deste negócio	16	32,0%	0	0,0%
Depende em parte deste negócio	23	46,0%	32	64,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Com a concretização do inquérito junto dos comerciantes pretendeu-se avaliar quais as suas percepções face ao meio envolvente em cada uma das zonas.



Quadro 3.77: Classificação do estado actual quanto ao poder de compra dos residentes nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Bom	3	6,0%	2	4,0%
Razoável	28	56,0%	5	10,0%
Sofrível	9	18,0%	19	38,0%
Mau	10	20,0%	22	44,0%
NS/SOP	0	0,0%	2	4,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Considerando as iniciativas de animação comercial, promovidas pelos comerciantes, pela Associação Comercial ou pela C.M.C., 68% dos comerciantes da Baixa atribuem-lhe uma valoração negativa, sendo muito reduzido (4%) o número daqueles que consideram que as iniciativas produzem algum impacto nas imediações do seu estabelecimento comercial. Por sua vez, os comerciantes da Solum que participaram no inquérito classificam as iniciativas de animação de razoáveis; a percentagem dos que escolheram o critério “mau” para caracterizar as iniciativas é de 38%.

Pode-se afirmar, segundo os resultados do inquérito, que a maioria dos comerciantes considera que o clima do negócio está estável, quer na Baixa (54%) quer na zona da Solum (52%). Observa-se que 32% dos entrevistados consideram que a competitividade comercial está enfraquecida na Baixa enquanto que 24% dos sedeados na Solum defendem que a zona envolvente é competitiva e dinâmica.

Quadro 3.78: Classificação do estado actual quanto à competitividade comercial nas imediações do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Dinâmico	12	24,0%	2	4,0%
Estável	26	52,0%	27	54,0%
Deprimido	11	22,0%	16	32,0%
NS/SOP	1	2,0%	5	10,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quando se pergunta aos comerciantes qual o agente em que depositam maior confiança para desenvolver os negócios dos comerciantes em cada uma das zonas em avaliação, 48% na Baixa e 36% na Solum aponta a C.M.C. Na Baixa a acção desempenhada pela Associação Comercial na dinamização do comércio recebe o apoio



de 16% comerciantes. Nas duas zonas o peso dos que não acreditam em nenhum destes organismos ronda os 16% na Solum e 12% na Baixa.

Quadro 3.79: Qual o agente institucional que os comerciantes acreditam que poderá desenvolver os negócios nesta zona

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Na Câmara	18	36,0%	24	48,0%
No Estado/Governo	5	10,0%	6	12,0%
Na iniciativa individual dos comerciantes locais	11	22,0%	5	10,0%
Na Associação Comercial	0	0,0%	8	16,0%
Nenhuma destas alternativas	8	16,0%	6	12,0%
NS/SOP	8	16,0%	1	2,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

A cada um dos comerciantes inquiridos questionou-se qual o aspecto que mais/menos lhe agrada na zona em que se encontra estabelecido.

Na Baixa os comerciantes, apresentam como “o melhor aspecto da zona”:

- o património histórico;
- o facto de ser um espaço aberto;
- a sua centralidade;
- o comércio tradicional;
- a movimentação das pessoas;
- a identidade com o espaço.

Quanto ao “pior aspecto da zona” são apontados os seguintes:

- a degradação dos edifícios;
- a insegurança;
- a ausência de limpeza;
- a mendicidade;
- a desertificação;
- os problemas sociais;
- a perda de dinamismo do comércio tradicional;
- a ausência de estacionamento.

No que respeita à Solum, os comerciantes avançaram que “o melhor aspecto da zona” é:

- a localização das lojas;



- a movimentação;
- a proximidade face aos centros comerciais;
- a qualidade de vida.

Quanto ao “pior aspecto da zona” enumeraram:

- a falta de estacionamento;
- a insegurança;
- a concorrência dos centros comerciais;
- a pouca movimentação.

Foram colocadas algumas questões acerca do negócio de cada um dos comerciantes. Em termos de clientela, tanto na Solum como na Baixa a quase totalidade dos estabelecimentos tem uma clientela relativamente fidelizada e poucos são os que recebem essencialmente visitantes ocasionais.

Quadro 3.80: Clientela

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Visitantes ocasionais	5	10,0%	8	16,0%
Clientes mais ou menos conhecidos	45	90,0%	42	84,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Quando se trata de fidelização de clientes, reconhecem-se na Solum técnicas mais modernas do que na Baixa. Os comerciantes da Solum apostam em cartões de descontos e em contas correntes que permitem aos clientes pagar em prestações, em sites na Internet que possibilitam a encomenda electrónica e na remodelação dos estabelecimentos. Na Baixa, os comerciantes limitam-se a acreditar que o atendimento personalizado e o conhecimento profissional são suficientes para fidelizar clientes. Apenas 6 recorrem ao sistema de cartões de fidelização e desconto e muito poucos remodelam a loja.

Quadro 3.81: Formas de fidelização de clientes

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Tem cartão de fidelização/descontos	6	12,0%	6	12,0%
Tem uma conta corrente, para por exemplo ir pagando em prestações	5	10,0%	0	0,0%



Tem um sistema de pontos que proporciona brindes	3	6,0%	1	2,0%
Confia na forma de acolhimento personalizado	39	78,0%	50	100,0 %
Confia na competência e conhecimento profissional	24	48,0%	48	96,0%
Tem site na Internet e encomenda electrónica	8	16,0%	0	0,0%
Faz alterações no interior ou exterior da loja	31	62,0%	3	6,0%
Outras acções	0	0,0%	0	0,0%
Total	50		50	

Nota: Soma dos percentuais diferentes de 100 em função de respostas múltiplas e das exclusões

Quanto à renovação de vitrinas, montras e aspecto exterior do estabelecimento, a maioria dos comerciantes referiu fazê-la com uma certa regularidade. Contudo, mais de 20% dos comerciantes da Baixa reconhece que nunca ou quase nunca tem essa preocupação, o que pode indicar alguma falta de atractividade desses estabelecimentos.

Quadro 3.82: Renovação de vitrinas, montras ou exterior do estabelecimento

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Nunca ou quase nunca	4	8,0%	11	22,0%
Por altura dos saldos	0	0,0%	0	0,0%
Por altura das festas (Natal, Páscoa, Carnaval, etc)	3	6,0%	1	2,0%
Com uma certa regularidade	43	86,0%	38	76,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Assim como não apostam na fidelização de clientes, os comerciantes da Baixa também não se servem de forma significativa dos diferentes tipos de comunicação para atrair clientes. Apenas 11 publicitam o seu estabelecimento na imprensa, e há também alguns que o fazem via rádio. De resto, não se conseguiu apurar neste inquérito uma preocupação generalizada com a divulgação dos negócios. Relativamente à Baixa, na Solum as diferenças são evidentes: muitos comerciantes apostam na publicidade na imprensa e em outdoors, no mailing e internet e até no patrocínio de eventos. Há, efectivamente, uma atitude diferente nestes comerciantes, muito mais ajustada ao ambiente concorrencial que hoje se vive.

Quadro 3.83: Tipos de comunicação para atrair clientes

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Publicidade na Imprensa	23	46,0%	11	22,0%
Publicidade na rádio	8	16,0%	6	12,0%



Publicidade em "outdoor"/ cartazes afixados em rua	10	20,0%	0	0,0%
Mailing/Correio	13	26,0%	3	6,0%
Patrocínio de eventos	13	26,0%	1	2,0%
Site na Internet	12	24,0%	1	2,0%
Nenhum destes tipos	12	24,0%	37	74,0%
Total	50		50	

Nota: Soma dos percentuais diferentes de 100 em função de respostas múltiplas e das exclusões

A formação foi outra das questões abordadas neste inquérito. As opiniões dos comerciantes da Baixa e da Solum coincidem no que diz respeito a necessidades de formação dos comerciantes em temas como estratégias de comunicação, recrutamento, técnicas de fidelização de clientes e de venda. O elevado número de respostas a esta pergunta evidencia a receptividade dos comerciantes a um nível mais aprofundado de formação.

Quadro 3.84: Áreas de formação aos comerciantes

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Técnicas de fidelização de clientes	36	72,0%	36	72,0%
Técnicas de Venda	32	64,0%	39	78,0%
Estratégias de Comunicação (incluindo Internet)	8	16,0%	9	18,0%
Marketing Directo	7	14,0%	21	42,0%
Recrutamento e selecção de pessoal	12	24,0%	10	20,0%
Gestão	14	28,0%	5	10,0%
Outra	0	0,0%	0	0,0%
Total	50		50	

Nota: Soma dos percentuais diferentes de 100 em função de respostas múltiplas e das exclusões

Confrontados com cenários diferentes, quis saber-se qual deles os comerciantes encarariam como melhor situação para o seu futuro.

Muitos dos comerciantes da Baixa optariam por investir no seu negócio, e na mesma zona, enquanto que uma proporção idêntica de comerciantes da Solum se decidiria por permanecer no mesmo ramo de actividade, mas com instalações noutro ponto da cidade. Mas é também na Baixa que mais inquiridos procurariam outra actividade, abandonando o comércio. Na Solum, poucos são os que tomariam tal opção, mas alguns equacionariam mudar de ramo. No quadro seguinte apresentam-se as respostas obtidas.



Quadro 3.85: “Pessoalmente e se tivesse meios/poses para isso, qual destas situações encararia melhor para o seu futuro?”

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Investir na minha área de negócio actual neste lugar/nesta zona	2	4,0%	32	64,0%
Investir na minha área de negócio actual mas noutra zona da cidade	34	68,0%	7	14,0%
Investir na minha área de negócio actual mas ir para um Shopping ou Centro Comercial	3	6,0%	0	0,0%
Mudar de ramo de comércio	5	10,0%	0	0,0%
Abandonar a actividade de comércio e dedicar-me a outra coisa	4	8,0%	11	22,0%
Outra situação	2	4,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%

Foram quase 60% do total de 50 os comerciantes da Baixa que se queixaram da regressão significativa do seu negócio em 2005 face ao ano anterior, e 34% consideram que nem progrediu nem regrediu ou que regrediu um pouco. Na realidade, escassos 8% revelaram uma evolução favorável na sua actividade neste último ano. Na Solum, essa percentagem ascende a 22%, mas também quase 60% do total de comerciantes entrevistados enfrentou um declínio na sua actividade em 2005.

Quadro 3.86: Evolução do negócio em 2005 relativamente a 2004

	Solum		Baixa	
	Nº	%	Nº	%
Progrediu bastante	3	6,0%	1	2,0%
Progrediu alguma coisa	8	16,0%	3	6,0%
Não progrediu, nem regrediu	9	18,0%	10	20,0%
Regrediu alguma coisa	18	36,0%	7	14,0%
Regrediu bastante	11	22,0%	29	58,0%
NS/SOP	1	2,0%	0	0,0%
Total	50	100,0%	50	100,0%



FASE 4

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS COM POTENCIAL DE NEGÓCIOS

Com o objectivo de caracterizar o estado da oferta e procura e identificar áreas com potencial de negócios, utilizaram-se alguns indicadores, de âmbito nacional, publicados nas estatísticas oficiais. A inexistência destes dados desagregados ao nível infra-regional não permite um exercício rigoroso sobre o tema, mas apenas abrir perspectivas metodológicas que a seu tempo serão exploradas empiricamente. Tomou-se como hipótese que a estrutura de consumo das áreas de estudo e que o rendimento disponível bruto das famílias são iguais aos correspondentes valores nacionais.

No Quadro 4.1 é apresentada a estrutura da despesa média anual dos agregados familiares para o ano 2000.

Quadro 4.1: Estrutura das despesas médias anuais dos agregados familiares em 2000, em Portugal

Classes de despesa	2000	
	Preços de 2000	
	€	%
Produtos alimentares e bebidas não alcoólicas	2.579	18,7
Bebidas alcoólicas, tabaco	391	2,8
Vestuário e calçado	912	6,6
Habitação, despesas com água, electricidade, gás e outros combustíveis	2.734	19,8
Móveis, artigos de decoração, equipamento doméstico e despesas correntes em manutenção da habitação	989	7,2
Saúde	719	5,2
Transportes	2.070	15,0
Comunicações	451	3,3
Lazer, distracção e cultura	663	4,8
Ensino	175	1,3
Hotéis, restaurantes, cafés e similares	1.307	9,5
Outros bens e serviços	837	6,1
Total	13.827	100,0

Fonte: INE, Inquérito aos orçamentos familiares, 2000



Segundo o quadro anterior, os itens de despesa com maior peso no orçamento familiar dos portugueses e, por hipótese, dos residentes da Baixa de Coimbra, são:

- Produtos alimentares e bebidas não alcoólicas;
- Transportes;
- Habitação, despesas com água, electricidade, gás e outros combustíveis.

Os que menor peso têm são:

- Ensino;
- Bebidas alcoólicas, tabaco;
- Comunicações;
- Lazer, distração e cultura.

Em 2000, o rendimento disponível bruto das famílias per capita foi, na região Centro, de 6.9 milhares de euros (valor que se assume também para a Baixa).

Na Baixa, a procura total corresponde ao somatório da procura de três tipos de agentes: residentes, passantes e visitantes. A procura dos residentes assume um padrão regular e mais ou menos fixo, que tenderá, atendendo às características sócio-demográficas da população, a diminuir, ou a manter-se constante. Por sua vez, a procura dos passantes e visitantes é relativamente variável e pode ser estimulada perante um acréscimo da oferta e políticas de animação e promoção da Baixa.

Na sequência de contagens do fluxo pedonal em quatro das principais ruas da Baixa, estima-se que, em média, circulem durante o horário de funcionamento das lojas (das 9 às 19 horas) cerca de 12.000 pessoas. Note-se que só para essas quatro ruas, se contaram cerca de 6.000 pessoas.

Dos inquéritos realizados aos passantes e visitantes, foi possível aferir que 33% das pessoas utilizam a Baixa como lugar de passagem para o trabalho e/ou casa e que os restantes 67% ali se deslocam com o objectivo de efectuar compras. Assumindo essa proporção, e sabendo que o total de residentes é de 1.673 (Censos 2001) deduz-se que, na melhor das hipóteses, os residentes da Baixa representam cerca de um quinto do total de pessoas que ali circula. A procura externa é, actualmente, a força motriz da actividade comercial e da prestação de serviços localizados na Baixa.

A afluência de pessoas é também determinada pela percepção que têm do nível de oferta e respectiva diversidade. Apurou-se que a maioria dos que frequentam a Baixa



considera a oferta ajustada às suas necessidades de consumo, avaliando positivamente a sua diversidade e o nível médio de preços praticado.

Questionados acerca do motivo principal para a sua presença na Baixa, uma amostra significativa de pessoas tencionava efectuar compras em estabelecimentos de comércio tradicional, usufruir da prestação de serviços e de lazer.

De uma avaliação mais detalhada retirou-se que os produtos mais procurados na Baixa são os restaurantes e cafés, o vestuário e calçado e a alimentação e bebidas, padrão de consumo que está em consonância com o seu tipo de especialização. Os consumidores não revelaram grande interesse na aquisição de utilidades e adereços pessoais ou para o lar, produtos de telecomunicação e informática, higiene e cosmética.

Relativamente ao montante que pretendem despender em compras, os resultados evidenciam que poucos estão dispostos a gastar mais do que 50€; em média, tencionam gastar 12,5€. Muitos dos consumidores permanecem pouco tempo (menos de uma hora) na Baixa, o que pode explicar o reduzido volume gasto.

Quanto aos residentes, consideram-se satisfeitos com a diversidade da oferta e, de maneira geral, preferem o comércio tradicional para efectuarem as suas compras (admitindo que o nível médio de preços praticado é razoável).

A identificação de novos espaços com potencial de negócio na Baixa depende, pelo menos, de três hipóteses:

- a renovação dos estabelecimentos aí localizados;
- a atracção de novos residentes, de camadas mais jovens, com maior poder de compra e diferentes necessidades de consumo, que impulsionarão a criação de novas actividades direcionadas para essa procura;
- um maior investimento na reconversão e reconstrução de áreas degradadas, criando condições para a fixação de novos negócios.

A aposta nestas medidas pode constituir o ponto de partida para a criação de um ciclo virtuoso de atracção de pessoas (visitantes e moradores) que estimularão a actividade económica e, consequentemente, o potencial de negócios da Baixa.

Apesar de a despesa em consumo ser baixa (como já se mencionou), um acréscimo na ordem dos 50% não parece estar fora do potencial comercial da zona e seria suficiente



North **EAST** South West
INTERREG IIIC



para a revitalização de uma área comercial onde os comerciantes estão claramente aquém da sua capacidade de vendas.