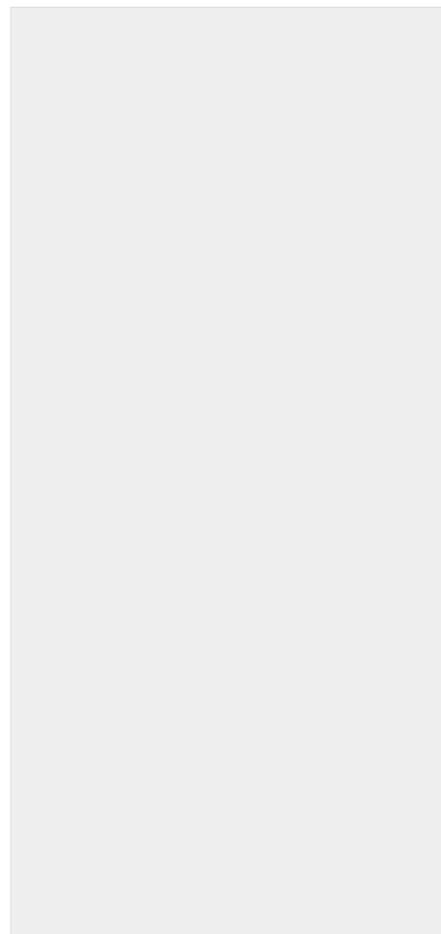




CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



PLANO ESTRATÉGICO DE COIMBRA

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR - VOLUME 2/2



DIAGNÓSTICO PRELIMINAR

VOLUME 2/2

22 de Dezembro 2006

Revisão 01

ÍNDICE (VOLUME 1/2 & VOLUME 2/2)

▪ VOLUME 1/2

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. ESTRUTURA DO DOCUMENTO E ABORDAGEM METODOLÓGICA	2
1.2. ELEMENTOS DA VISÃO PARA COIMBRA	3
1.3. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS: ÁREAS DE COMPETITIVIDADE	5
1.4. ALAVANCAS ESTRATÉGICAS	7
1.5. ÂMBITO GEOGRÁFICO DO PLANO ESTRATÉGICO DE COIMBRA	9
2. BASE ECONÓMICA E SOCIAL	15
2.1. CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-DEMOGRÁFICA	18
2.2. CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA	39
2.3. PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	46
3. EMPREENDEDORISMO E INOVAÇÃO	49
3.1. PROJECTOS DE INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE COIMBRA CO-FINANCIADOS ATRAVÉS DO IAPMEI NO ÂMBITO DO QCA III (2000-DEZ06)	53
3.2. INCENTIVOS AO INVESTIMENTO - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICA NACIONAL (QREN)	58
3.3. VALÊNCIAS DE COIMBRA EM CONHECIMENTO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E A INOVAÇÃO	60
3.4. LIGAÇÃO MUNDO ACADÉMICO VS MUNDO EMPRESARIAL – INSTITUTO PEDRO NUNES	73
3.5. PARQUES TECNOLÓGICOS & INCUBADORAS, PARQUES INDUSTRIAIS E OUTROS	76
3.6. PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	84

4. MOBILIDADE, ACESSIBILIDADE E TRANSPORTES	86
4.1 ACESSIBILIDADES	88
4.2. MOBILIDADE E TRANSPORTES	100
4.3. PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	113
5. AMBIENTE	115
5.1 PATRIMÓNIO NATURAL DO MUNICÍPIO E DA REGIÃO	118
5.2 ESPAÇOS VERDES DO CENTRO URBANO	122
5.3. NÍVEL DE RUÍDO, QUALIDADE DO AR E QUALIDADE DA ÁGUA DO RIO MONDEGO	125
5.4. SOUSELAS E A CO-INCINERAÇÃO DE RESÍDUOS INDUSTRIAIS PERIGOSOS	128
5.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	130
▪ <u>VOLUME 2/2</u>	
6. PATRIMÓNIO EDIFICADO	132
6.1 ENQUADRAMENTO NACIONAL	134
6.2 PATRIMÓNIO DE COIMBRA	135
6.3. CANDIDATURA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA A PATRIMÓNIO MUNDIAL	140
6.4. ASPECTOS A CONSOLIDAR	142
6.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	143
7. CULTURA E ENTRETENIMENTO	144
7.1 ENQUADRAMENTO	146
7.2 EQUIPAMENTOS, ORGANIZAÇÕES E EVENTOS	153
7.3. GASTRONOMIA E ARTESANATO	158
7.4. COIMBRA, CAPITAL NACIONAL DA CULTURA 2003	159
7.5 VECTORES DE AVALIAÇÃO DA GESTÃO CULTURAL	161

7.6 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	163
8. TURISMO.....	164
8.1 ENQUADRAMENTO.....	166
8.2 COIMBRA NO CONTEXTO IBÉRICO	172
8.3 TIPOLOGIAS DE TURISMO EM COIMBRA	181
8.4. ESTRUTURA HOTELEIRA E DE RESTAURAÇÃO	190
8.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	193
9. MARCA “COIMBRA”	199
9.1 MARCA COIMBRA EM SENTIDO LATO	196
9.2 MARCA COIMBRA EM SENTIDO ESTRITO – O LOGOTIPO	203
9.3 GESTÃO DA MARCA COIMBRA	204
9.4. PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	205
10. DINÂMICAS URBANAS.....	206
10.1 DINÂMICA IMOBILIÁRIA.....	209
10.2 ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DE COIMBRA	222
10.3 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT	246

6. PATRIMÓNIO EDIFICADO

Coimbra detém um conjunto patrimonial e arquitectónico vasto e historicamente valioso, capaz de rivalizar com muitas cidades da Península Ibérica. Do património existente destaca-se a Universidade e um conjunto de monumentos religiosos de diversos estilos arquitectónicos. Estes activos patrimoniais, alguns dos quais se detalham ao longo do capítulo por se tratarem de “âncoras”, constituem igualmente a base para posicionar Coimbra como um destino turístico de “história” e cultura por excelência.

A candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial UNESCO poderá tornar-se num factor importante para o sector do Turismo e valorização do Património, assim como, do relançamento da Marca Coimbra na sua vertente de “Cidade do Património”.

6.1 ENQUADRAMENTO NACIONAL

Coimbra está dotada de um conjunto patrimonial de relevo nacional, quer pela concentração de património histórico no seu centro urbano, quer pelo número total de monumentos nacionais aqui localizados.

Conforme se pode observar no gráfico seguinte, Coimbra é a terceira localidade de Portugal em número de referências do IPPAR como Monumentos Nacionais. Este facto suporta uma componente importante de Coimbra como “Cidade do Património”.

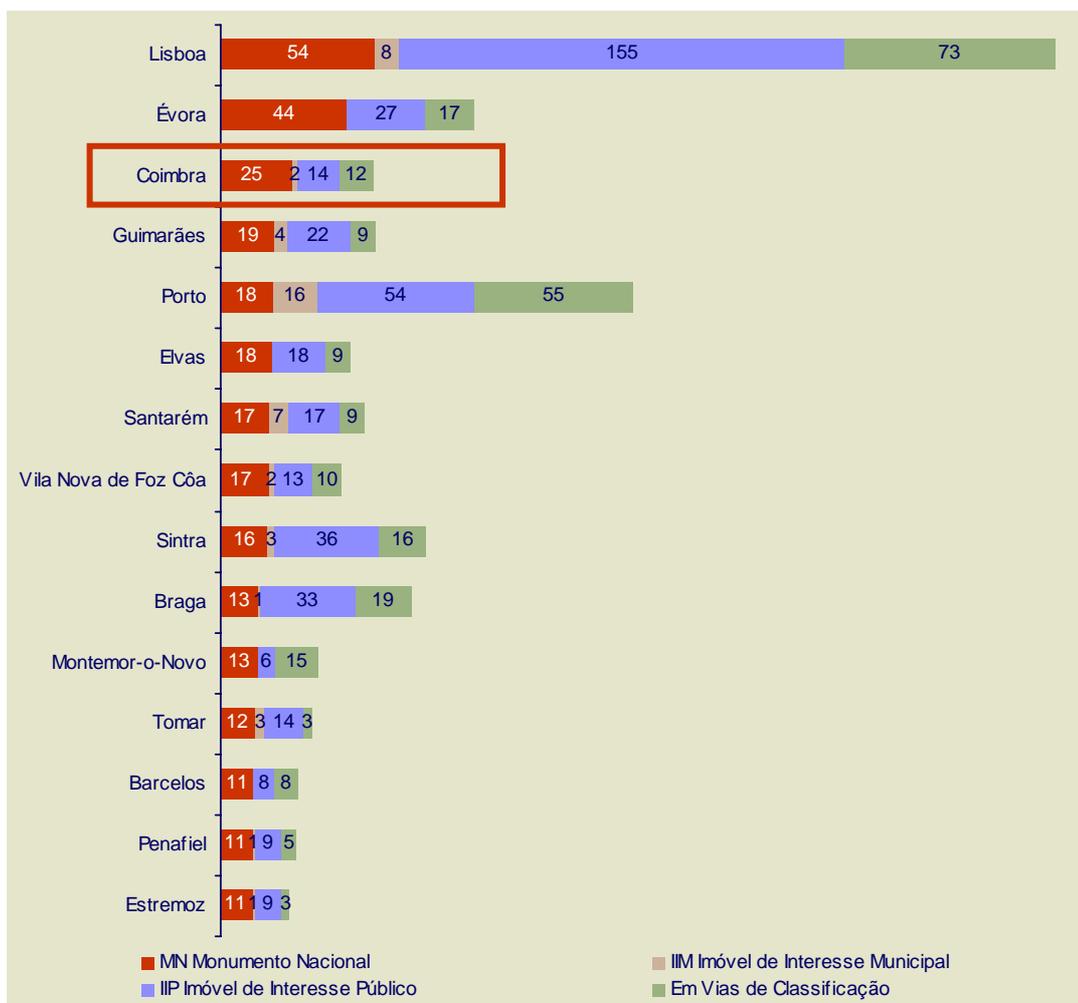


Figura: Top-15 das localidades do país com um maior número de monumentos nacionais registados (Fonte: IPPAR)

6.2 PATRIMÓNIO DE COIMBRA

O conjunto patrimonial de Coimbra pode ser decomposto em três coroas definidas em torno de um dos elementos mais marcantes do acervo histórico, o Paço da Universidade de Coimbra. As três coroas podem ser definidas geograficamente da seguinte forma:

- Coroa 1: envolve o Paço da Universidade, Pólo I, Alta da Cidade, Baixa, Ferreira Borges e a Igreja de Santa Cruz;
- Coroa 2: compreende o Parque de Santa Cruz, Praça da República, Jardim Botânico, Rua da Sofia, Mosteiros de Santa Clara-a-Nova e Santa Clara-a-Velha e Portugal dos Pequenitos;
- Coroa 3: com uma delimitação mais subjectiva e alargada, compreende todos os restantes elementos patrimoniais dispersos pelo Município, assim como, outros localizados para além dos seus limites, como é o exemplo do núcleo arqueológico de Conímbriga.

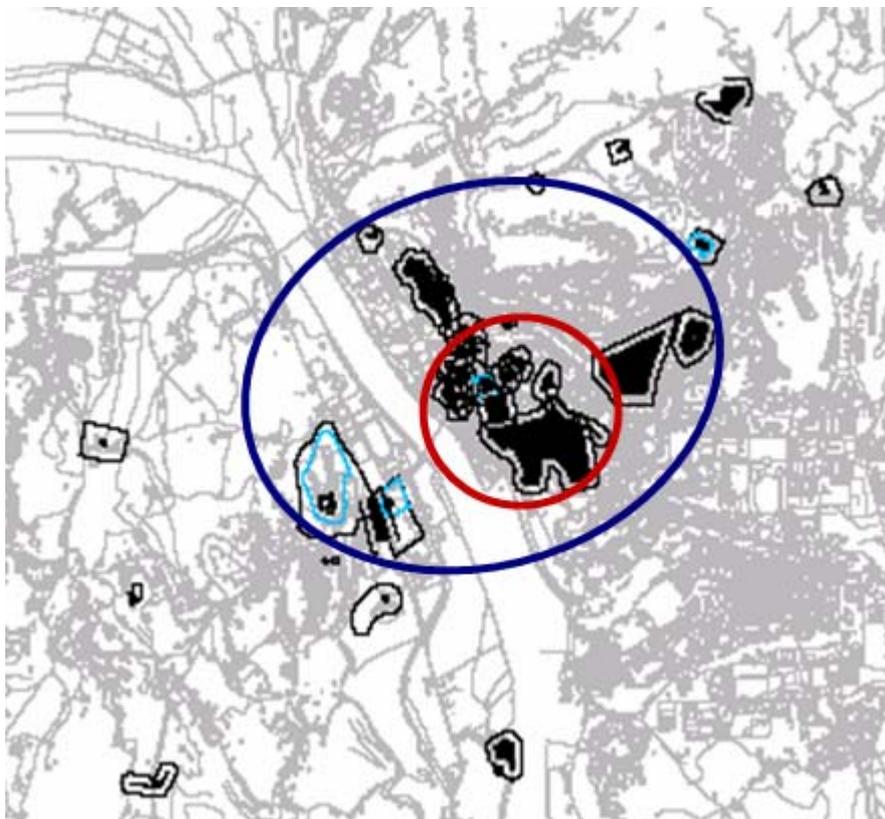


Figura: Localização do conjunto patrimonial inserido no núcleo urbano de Coimbra e o seu enquadramento dentro dos limites das duas primeiras coroas (Fonte: Câmara Municipal de Coimbra, análise Deloitte)

Sendo o património de Coimbra valioso pelo valor histórico e cultural que representa, é na actividade do turismo que este activo estratégico tem maior influência.

As Coroas 1 e 2, antes apresentadas, representam a área onde a actividade de turismo é mais intensa, dada a concentração de património observada. Porém, é na Coroa 1 que estão concentrados os percursos turísticos mais comuns e estruturados, nomeadamente, no eixo Pólo Universitário/Alta da Cidade e Rua Ferreira Borges/Visconde da Luz. A Coroa 2, menos densa em percursos turísticos, tem potencial para ser enquadrada nos percursos turísticos que se limitam à Coroa 1, permitindo assim, a fusão destas duas coroas em termos patrimoniais e de percursos turísticos.

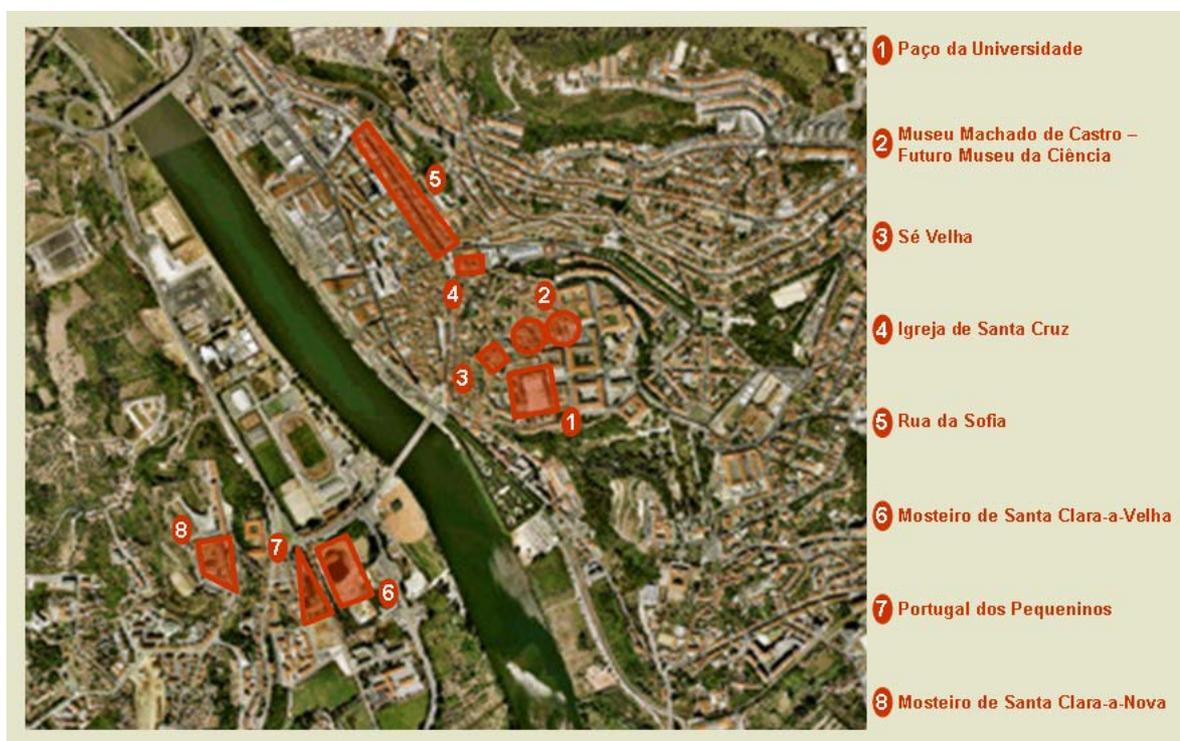


Figura: Elementos patrimoniais considerados estruturantes na óptica da consolidação turística para o núcleo urbano de Coimbra

Apesar da vastidão do conjunto patrimonial de Coimbra, é possível seleccionar um conjunto de elementos patrimoniais que funcionam como “âncora”.

1. Paço da Universidade

O Paço da Universidade é ponto de visita obrigatório de qualquer percurso turístico em Coimbra. Esta Paço corresponde ao núcleo central da Universidade de Coimbra e está situado sobre a antiga alcáçova do castelo da Cidade. Destaca-se a Biblioteca Joanina (com aproximadamente 250 mil visitantes anuais), a Torre da Universidade e a Sala dos Capelos.

2. Museu Machado de Castro e Museu da Ciência

O Museu Machado de Castro é considerado um dos principais museus do país, encontrando-se sob gestão do Instituto Português de Museus. O Museu está instalado sobre o antigo Paço Episcopal e reabre as suas portas ao público em 2007, após profundas obras de requalificação. Este museu possui colecções de pintura, escultura, ourivesaria, cerâmica e têxteis, desde o período romano até ao século XX.



Figura: Intervenção de recuperação no Museu Machado de Castro

O Museu da Ciência da Universidade Coimbra, está instalado no “Laboratório Chímico” desde o final de 2006, visa afirmar-se como um dos mais dinâmicos museus a nível nacional, prevendo colocar todo o seu espólio acessível via Internet. O principal activo deste futuro Museu é o riquíssimo património histórico da Universidade de Coimbra ligado à Ciência e à Técnica.

Em conjunto, estes dois núcleos museológicos poderão ser integrados numa futura rede de museus de Coimbra, tornando mais vasto os pontos de interesse para o turista.

3. Sé Velha

Construída em 1162, está catalogada como monumento nacional desde 1910 e é considerada o expoente da arquitectura românica em Portugal.

A sua localização entre a Alta e a Baixa de Coimbra confere-lhe um carácter tático na configuração de percursos turísticos, podendo funcionar como “bússola” dos percursos turísticos que dispersam após a conclusão da visita ao núcleo universitário.

4. Igreja de Santa Cruz

Esta Igreja é Panteão Nacional e alberga os túmulos de D. Afonso Henriques e D. Sancho I, remetendo o visitante para o período em que Coimbra funcionou como Capital do Reino.

Pela sua localização, à semelhança da Sé Velha, pode ter um papel de “bússola” dos percursos turísticos realizados ao longo da Baixa e das Ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz.

5. Rua da Sofia

A Rua da Sofia encerra em si o núcleo histórico da localização inicial da Universidade de Coimbra. O seu carácter de “campus universitário em linha” assegura-lhe uma unicidade histórica que hoje é pouco potenciada. Constituída por um conjunto de Colégios, estes apresentam sinais de degradação e não estão acessíveis ao turista – esta situação é agravada pelo facto de se tratar de uma importante artéria de tráfego automóvel. A Rua da Sofia integra a candidatura da Universidade a Património Mundial.

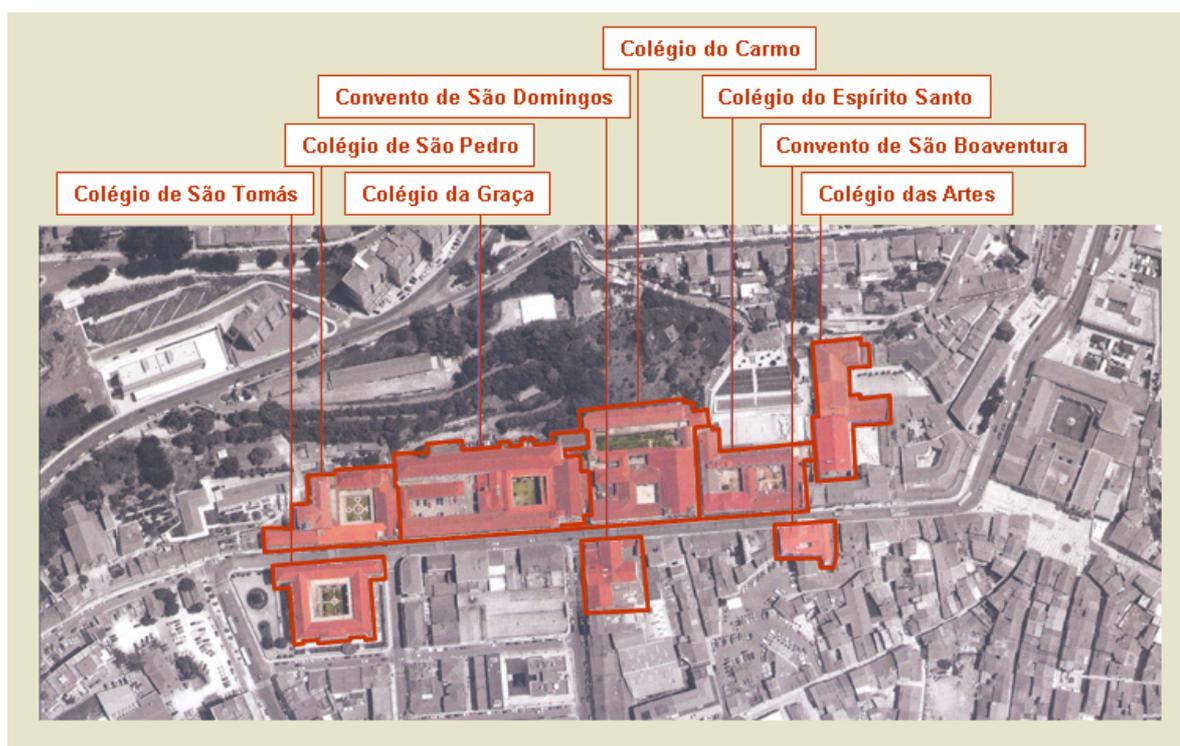


Figura: Rua da Sofia e espaços alvo de intervenção no âmbito do Processo de Candidatura da Universidade a Património da Mundial

A integração da Rua da Sofia nos roteiros turísticos mais percorridos é desejável, pois aqui foi iniciada a actividade de uma das universidades mais antigas do mundo, a Universidade de Coimbra.

6. Mosteiro de Santa Clara-a-Velha

O Mosteiro de Santa Clara-a-Velha foi fundado no século XIV por D. Isabel de Aragão – Santa Isabel, padroeira da Cidade. Com o tempo, os alicerces do Mosteiro foram afundando lentamente na margem do rio Mondego, o que motivou durante alguns anos o seu abandono. O Mosteiro foi recentemente sujeito a obras de recuperação devendo futuramente dar lugar à instalação de um museu que vai tirar partido do diverso espólio arqueológico recolhido em Coimbra.

É um elemento “âncora” para o alargamento dos roteiros turísticos à Margem Esquerda.

7. Portugal dos Pequenitos

Com mais de 400 mil visitas anuais, o Portugal dos Pequenitos é o ponto de interesse turístico do Município que regista mais visitas¹, na sua maioria crianças. Este equipamento conjuga a cultura com o lúdico e é direccionado para uma faixa etária sem oferta similar em Portugal.

O volume de visitas registadas ao Portugal dos Pequenitos pode fazer deste local uma porta de entrada para o “convite” à visita do restante património de Coimbra.

8. Mosteiro de Santa Clara-a-Nova

Concluído no século XVII e destinado a substituir o Mosteiro de Santa Clara-a-Velha, alberga o túmulo da Rainha Santa Isabel e constitui o ponto mais importante de turismo religioso de todo o Município.

A projecção deste monumento pode ser articulada com o futuro Centro de Exposições do Convento de São Francisco e é um elemento relevante para a criação de um “espaço crítico” de visita na Margem Esquerda.

Núcleo Arqueológico de Conímbriga (Município de Condeixa)

Datada do século I A.C., as Ruínas de Conímbriga correspondem à antiga cidade romana aí localizada. Posteriormente, aquando das invasões bárbaras, esta “cidade” foi deslocalizada para o espaço hoje ocupado por Coimbra.

Este núcleo arqueológico é um dos mais importantes da Península Ibérica e está enquadrado por um Museu em funcionamento desde 1962. Recebe anualmente mais de 200 mil visitantes, dos quais 50 mil enquadrados em grupos escolares.

¹ Em bilheteira

6.3 CANDIDATURA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA A PATRIMÓNIO MUNDIAL

O processo de candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO teve início em 2003. Participam neste processo a Universidade de Coimbra, a Câmara Municipal, o Instituto Português do Património Arquitectónico e a Direcção Geral de Edifícios e Monumentos, estando a conclusão prevista para 2008.

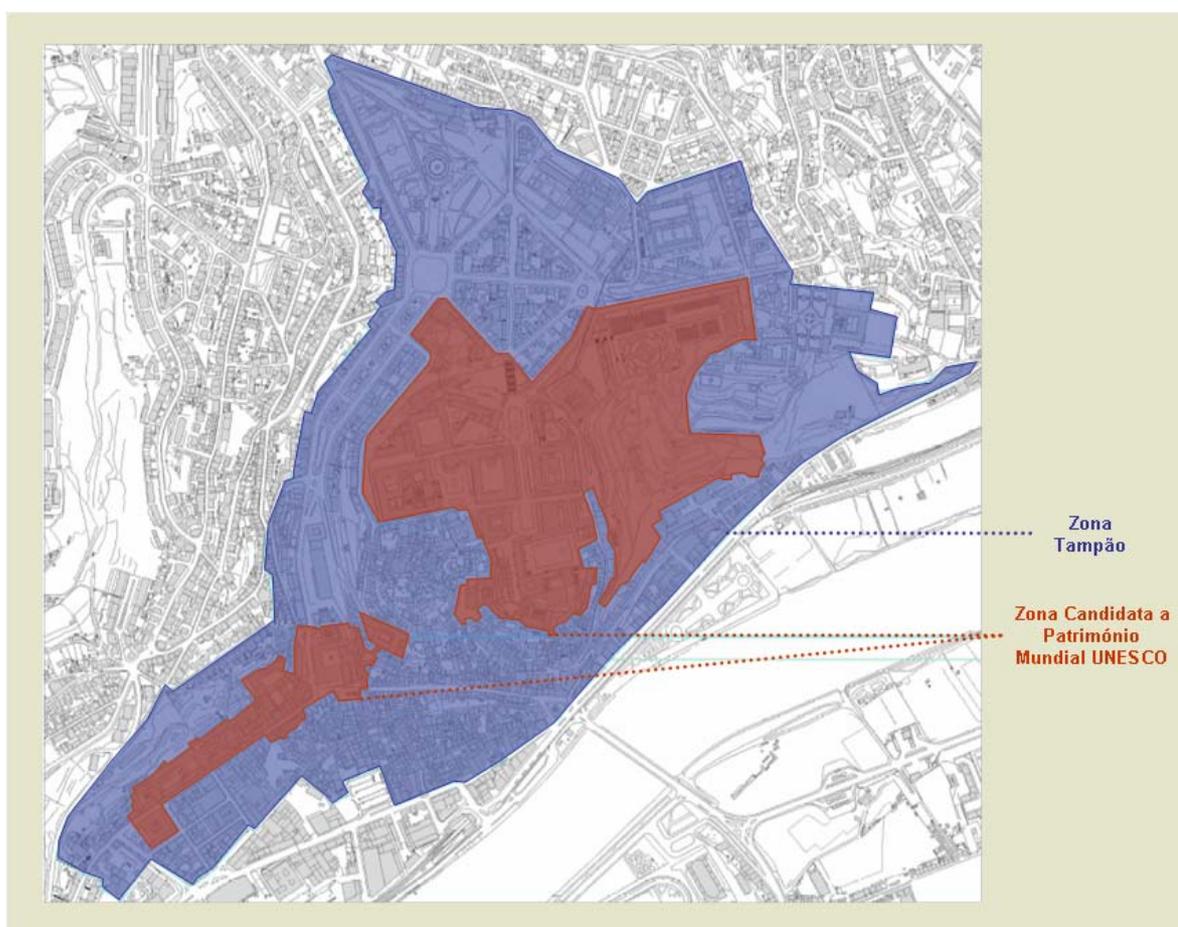


Figura: Área de intervenção e planeamento do Processo de Candidatura de Coimbra a Património da Humanidade

Este processo de candidatura reforça o papel da Universidade como símbolo de Coimbra e ponto-chave na dinamização cultural e turística. O Plano de Gestão do Projecto de Candidatura confirma a necessidade de investimentos significativos na sua revalorização patrimonial:

“A intervenção física sobre o património edificado da Universidade de Coimbra é absolutamente necessária, no quadro de uma requalificação qualitativa e correspondente a uma nova atitude.

A candidatura significa, à priori, o abandonar de uma posição distante e fechada em relação à comunidade que a rodeia e o início de um processo de abertura total a todos quantos a visitam e a pretendem conhecer. Neste sentido, é necessário suprir a ausência ou insuficiência de estruturas universitárias, turísticas e de gestão de património.”

Algumas das linhas de acção do Projecto de Candidatura deverão ter impacto significativo na valorização do património de Coimbra e potenciação de fluxos turísticos, nomeadamente:

- Constituição do Museu da Ciência – integrado na estrutura histórica do “Laboratório Chimico”, espera-se que permita consolidar o conceito de Turismo Educativo e representar um fluxo de cerca de 250.000 visitantes/ano;



Figura: Intervenção de Recuperação no “Laboratório Chimico” tendo em vista a instalação do futuro Museu da Ciência

- Reocupação de espaços na Rua da Sofia – a aquisição ou ocupação por cedência de espaços nesta zona, na óptica de expansão da Universidade, permitirá um “reencontro com a história” e a dinamização desta área;
- Recuperação patrimonial de espaços da Universidade – nomeadamente a Via Latina, a Torre, o Colégio das Artes e o Colégio de S. Jerónimo, é essencial para a renovação da imagem da Universidade e de Coimbra.

6.4 ASPECTOS A CONSOLIDAR

A importância e riqueza do património histórico de Coimbra não é factor suficiente para que 1) o turista usufrua deste mesmo património na sua total plenitude, e, 2) a utilização deste mesmo património esteja a ser otimizada do ponto de vista de Coimbra e do cidadão.

Assim, foi identificado um conjunto de situações que constitui actualmente uma fraqueza na sustentação de Coimbra como “Cidade do Património”, assim como, no desenvolvimento das actividades de turismo de património, nomeadamente:

- Falta de **iluminação** de destaque em alguns monumentos;
- Insuficiência de **sinalização** dos elementos patrimoniais com interesse turístico;
- Reduzida **informação** *in loco* em várias línguas de forma a enriquecer a visita do turista estrangeiro;
- Situações de informação **contraditória** – ex.: Sé Velha publicita no átrio a visita aos Claustros os quais não são aparentemente acessíveis de forma imediata nem localizáveis no interior da Sé);
- Alguns monumentos apenas acessíveis mediante marcação prévia (por exemplo o Mosteiro de Celas ou a Igreja de São Tiago);
- Diversos museus fechados aos feriados e fim de semana;
- Espaço envolvente com deficiente manutenção, quer ao nível da limpeza, quer ao nível do “estacionamento selvagem” que se observa.

6.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT

O património de Coimbra é uma parte integrante da sua identidade e um dos activos com maior potencial de projecção de Coimbra como “Cidade do Património”.

Apesar do importante edificado histórico, verificam-se diversos problemas relacionados, nomeadamente: gestão, manutenção e iluminação de monumentos, insuficiente sinalização e informação, e horários de funcionamento.

Neste contexto, o Processo de Candidatura da Universidade a Património Mundial é um passo importante para alavancar este património, nomeadamente na eliminação de alguns problemas que limitam a sua potenciação, quer na vertente patrimonial quer na vertente do seu aproveitamento turístico.

<p style="text-align: center;"><u>Forças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversidade e riqueza de elementos arquitectónicos • Concentração geográfica das principais referências patrimoniais • Identidade de Coimbra como "Cidade do Património" 	<p style="text-align: center;"><u>Fraquezas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzido enquadramento dos diversos elementos patrimoniais numa oferta de património/turismo integrada • Falta de limpeza e ordenamento dos espaços envolventes ao património edificado
<p style="text-align: center;"><u>Oportunidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Processo de candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial pela UNESCO • Criação do Museu da Ciência e constituição de um circuito museológico integrado 	<p style="text-align: center;"><u>Ameaças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Estado de conservação de algum património

Figura: análise SWOT

7. CULTURA E ENTRETENIMENTO

«A Cultura é um elemento indispensável para o desenvolvimento das capacidades intelectuais e para a qualidade de vida, que só é atingível por mulheres e homens que nela se tornem capazes de compreensão e conhecimento crítico da realidade.»¹

Coimbra é um município cujo nível médio de formação da população se situa acima da média nacional. Tal facto, permite-lhe a existência de um forte mercado interno de consumidores de eventos e frequentadores de espaços culturais.

Essa realidade está patente nos diversos indicadores analisados ao longo deste capítulo. Apesar disso, existe espaço para Coimbra crescer na área da Cultura, quer através da criação de equipamentos para a realização de grandes eventos, hoje insuficientes, quer através de uma maior divulgação, sobretudo entre os turistas, das iniciativas e dos programas de actividades.

A oferta de cultura e entretenimento contribui para o nível de atractividade de um município. Constituindo-se como alavanca do turismo pela criação de incentivos à visita e estadias permanência mais prolongadas. Os actuais eventos culturais mais reconhecidos do ponto de vista turístico são a Queima das Fitas, as Festas da Rainha Santa e os Encontros de Fotografia.

Este capítulo aborda a dinâmica cultural em Coimbra, seguindo a seguinte estrutura:

- Enquadramento da actividade cultural em Coimbra com base num conjunto de indicadores seleccionados, face a um conjunto de municípios de referência;
- Apresentação e análise do conjunto de eventos, organizações e estruturas que têm um impacto relevante na actividade cultural do município e região;
- Análise dos resultados obtidos pela iniciativa Coimbra, Capital Nacional da Cultura em 2003 e do seu impacto sobre os hábitos culturais da população;
- Abordagem de um conjunto de vectores de planeamento estratégico importantes para a orientação de uma política cultural.

¹ Ministério da Cultura

7.1 ENQUADRAMENTO

No enquadramento de Coimbra a nível nacional foi seleccionado o mesmo conjunto de municípios do grupo de referência, e que são: Aveiro, Leiria, Viseu e Braga.

7.1.1 Indicadores de Oferta e indicadores de Procura Cultural

Ao longo deste sub capítulo vão ser analisadas a oferta e a procura de cultura em Coimbra. Esta análise é parcialmente suportada no desempenho comparativo do Município de Coimbra, nos diversos indicadores, face ao grupo de referência. São analisados as seguintes indicadores de cultura:

- Galerias de arte;
- Salas de cinema;
- Espectáculos ao vivo;
- Circulação de jornais;
- Museus;
- Frequência de bibliotecas.

A selecção destes indicadores assentou na sua relevância para a caracterização da actividade cultural a nível municipal, assim como, na disponibilidade de informação.

Galerias de Arte

As galerias de arte de Coimbra apresentam um dinamismo significativamente superior ao apresentado pelos restantes municípios do grupo de referência. Coimbra é, aliás, o município que apresenta maior número médio de visitantes por exposição.

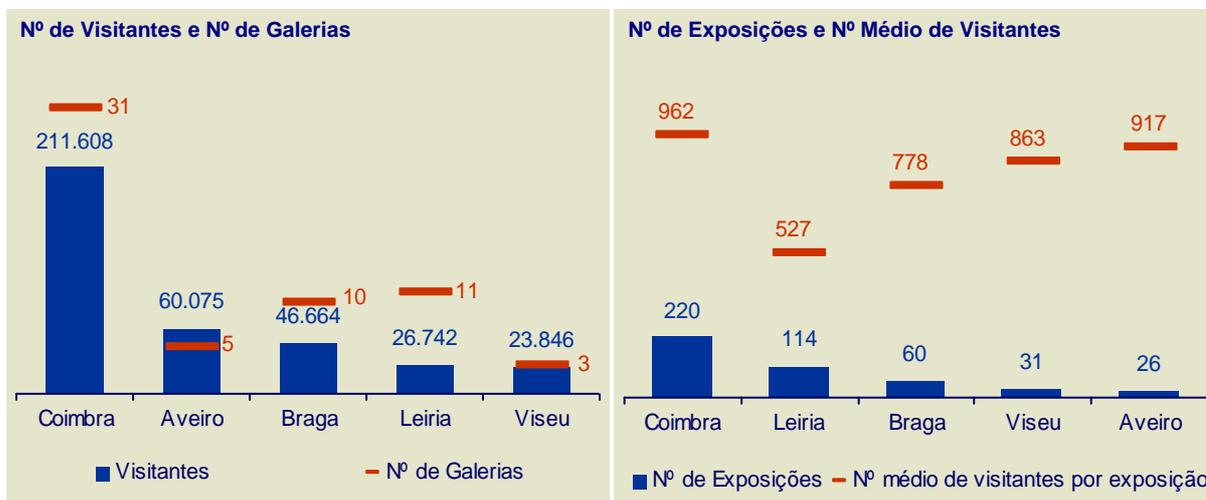


Figura: Conjunto de indicadores relativamente a galerias de arte (Fonte: estimativas INE; 2003)

A título comparativo, Lisboa e Porto registaram respectivamente, em 2003, 1.145 e 1.576 visitantes em média por exposição, significando um acréscimo face a Coimbra de +19% e +64%.

Salas de Cinema

A nível do número de cinemas, Coimbra encontra-se em linha com a oferta apresentada por Aveiro e Braga. A dinâmica da oferta de cinemas sofreu uma profunda alteração nos últimos anos, com o fim das salas de cinema independentes.

A oferta foi renovada sob a forma de complexos de salas incluídas em grandes e médias superfícies comerciais, geralmente sob gestão de grupos económicos com integração no sector.

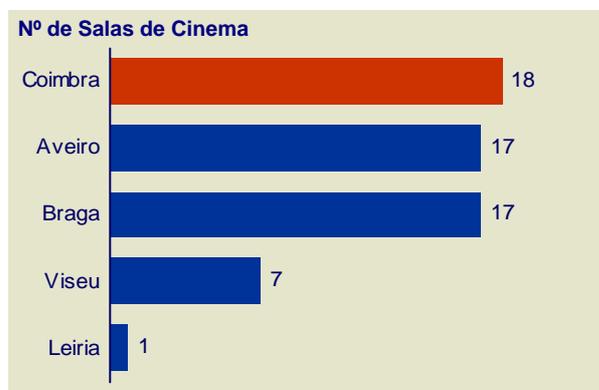


Figura: Nº de cinemas por município (Fonte: <http://cincartaz.publico.clix.pt> ; dados de 2006)

A renovação da oferta, quer em quantidade quer em qualidade, permitiu um incremento do número de espectadores nas salas de cinema. Para além dos cinemas integrados em complexos comerciais, existem em Coimbra outras duas salas – o Cine-Teatro Gil Vicente e o Auditório do Instituto Português da Juventude, os quais apresentam programações independentes.

Espectáculos ao Vivo

No que concerne a espectáculos ao vivo, Coimbra apresenta uma oferta – medida em número de espectáculos – e uma procura – medida na assistência global – marcadamente superior aos restantes municípios do grupo de referência. A assistência média por espectáculo é igualmente superior ao grupo de referência, conforme se pode observar no gráfico seguinte.



Figura: Indicadores relativos à realização de espectáculos ao vivo para Coimbra e um conjunto de municípios de referência (Fonte: INE; valores médios para o período de 2000/2003).

Para estes valores médios de assistência, contribui de forma acentuada o conjunto de concertos integrado na Semana da Queima das Fitas, com assistências médias entre os 10 e 20 mil espectadores.

Circulação de Jornais

Braga é o município com maior número de jornais vendidos, sendo que Coimbra apresenta o valor mais elevado de exemplares por habitante (muito próximo de Braga). Coimbra e Braga apresentam indicadores significativamente mais elevados que os registados por Aveiro, Leiria e Viseu.

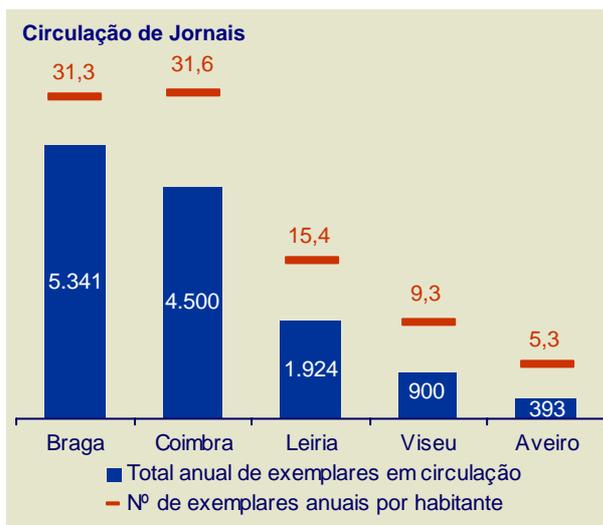


Figura: Nº de exemplares de jornais em circulação (total anual; valores em milhares) e nº anual de exemplares por habitante (Fonte: INE; 2003)

A título comparativo, Lisboa e Porto registaram respectivamente 378 e 267 exemplares de jornais em circulação por habitante em 2003, valores muito superiores aos constatados no grupo de referência.

Museus

Coimbra apresenta o maior número de museus (20) do comparativo, tendo sido inaugurado no final de 2006 o Museu das Ciências. Uma parte importante destes museus encontra-se sob gestão da Universidade de Coimbra.

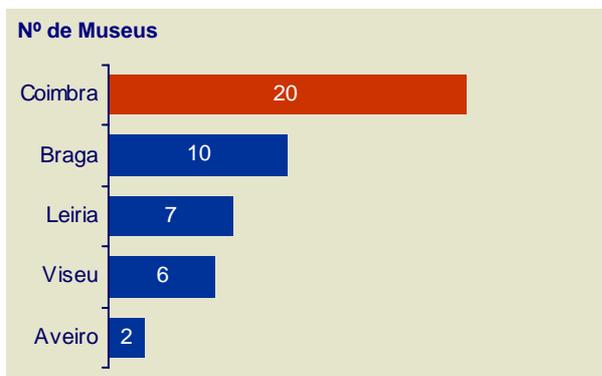


Figura: Número de museus para Coimbra e um conjunto de municípios de referência (Fonte: <http://www.museusportugal.org/> ; 2006)

Frequência de Bibliotecas

Em frequência de Bibliotecas, medida em número de registos de consulta e empréstimo, o Município de Coimbra apresenta valores significativamente superiores aos restantes municípios do grupo de referência, conforme se pode analisar no gráfico seguinte. Uma explicação para os valores apresentados é o elevado número de estudantes em Coimbra face à população residente.

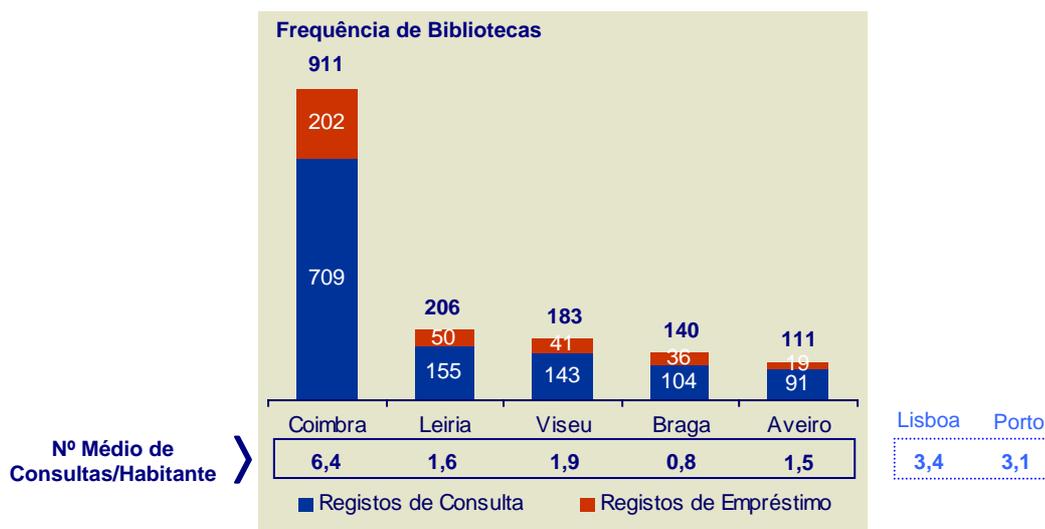


Figura: Indicadores relativos à frequência de Bibliotecas em Coimbra e um conjunto de municípios de referência (Fonte: INE; 2003; valores em milhares de registos)

7.1.2 Investimento Camarário em cultura

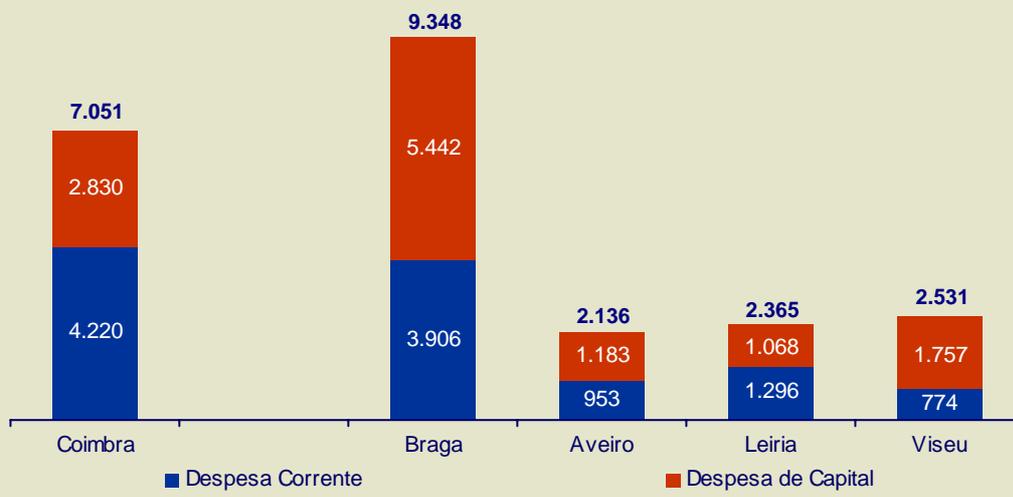
Nesta secção é analisado o detalhe do investimento e despesa camarária na área da Cultura. A informação apresentada refere-se a estimativas INE, calculando-se os valores médios para o período de 2000/2003.

A Câmara Municipal de Coimbra (CMC) é, dentro do comparativo seleccionado, o segundo município com maior volume de despesas em actividades culturais, apresentando os valores mais elevados de despesa corrente e a segunda em despesa de capital.

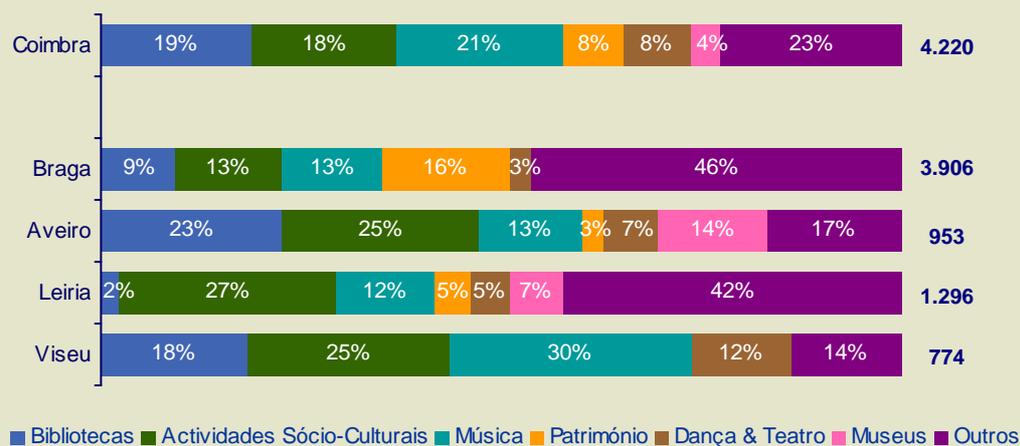
Os capitais canalizados para bibliotecas, actividades sócio-culturais e música constituem as despesas correntes mais importantes da CMC e representam, no seu conjunto, quase 60% das despesas correntes. Os efeitos deste investimento em cultura reflecte-se nos valores elevados atingidos por Coimbra ao nível do uso de Bibliotecas e da frequência média e absoluta de espectáculos ao vivo.

Em termos relativos, a despesa corrente representa em média cerca de 1,5 vezes a despesa de capital realizada pela CMC em actividades culturais no período de 2000/2003.

Despesas Camarárias em Actividades Culturais (em €milhares)



Decomposição das Despesas Correntes em Actividades Culturais



Decomposição das Despesas de Capital em Actividades Culturais

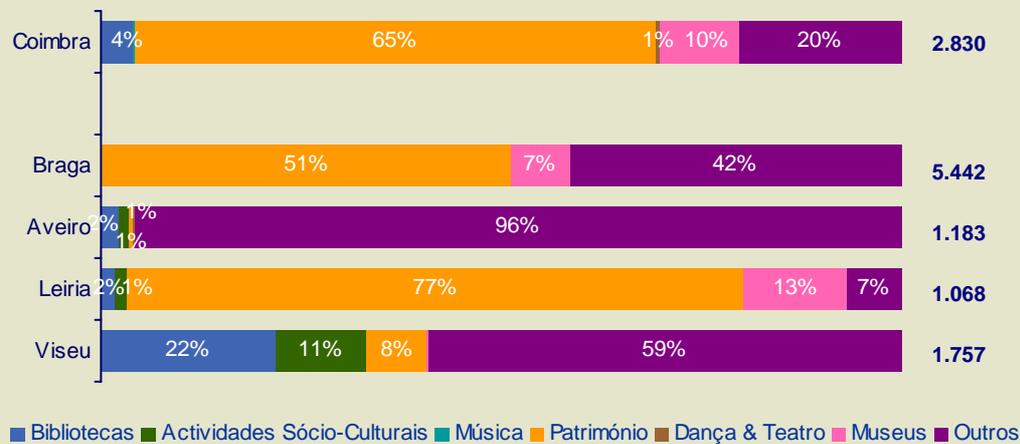


Figura: Despesas Camarárias em Actividades Culturais e sua decomposição (Fonte: estimativas INE, valores médios para o período 2000/2003) NOTA: Estes valores não englobam verbas dispendidas na área do Desporto.



Figura: Indicadores de Despesas Municipais em Cultura por habitante do Município (Fonte: Estimativas INE, valores médios para o período de 2000/2003; valores em € por habitante)

A CMC apresenta o segundo valor mais elevado de despesas de capital *per capita* e o mais elevado em despesas correntes *per capita*, face ao grupo de referência. Coimbra equipara-se em despesas correntes *per capita* aos valores apresentados por Lisboa, e supera o valor de despesa global *per capita* registado pelo Porto e Lisboa.

7.2. EQUIPAMENTOS, ORGANIZAÇÕES E EVENTOS

Coimbra apresenta uma importante actividade cultural, quer em quantidade quer qualidade dos eventos realizados, sendo que a CMC e a Associação Académica de Coimbra se assumem como dois dos principais promotores culturais.

O presente sub capítulo pretende caracterizar alguns dos principais aspectos culturais de Coimbra a nível de equipamentos de suporte, organizações promotoras e eventos realizados. Os principais pontos analisados são os seguintes:

- Teatro (grupos e salas);
- Museus;
- Espaços e Salas de referência;
- Eventos Culturais.

À semelhança do sub capítulo anterior, a selecção destes temas teve por base a relevância estratégica para Coimbra, não pretendendo ser um tratamento exaustivo de informação.

7.2.1 Teatro

A dinâmica teatral em Coimbra é intensa e integra um conjunto de companhias teatrais de renome nacional, como O Teatrão, A Escola da Noite, ou o Teatro Bonifrates (de um total de 16 companhias, em actividade, identificadas em Coimbra²).

Coimbra detém hoje uma sala de teatro de dimensão média, o Teatro Académico Gil Vicente. Duas novas salas foram inauguradas recentemente: a Oficina Municipal de Teatro e o Teatro da Cerca de S. Bernardo, indicativo da aposta da CMC no apoio à actividade teatral no município.

7.2.2 Museus

Relativamente ao número de museus Coimbra dispõe de uma oferta museológica apenas comparável a Lisboa e Porto.

A oferta museológica de Coimbra apresenta características que a dotam de um elevado potencial turístico:

² Em <http://bodak.ptisp.org/>

- Diversidade da oferta: as áreas cobertas pelos museus existentes são bastante diversas (ex.: Agricultura, Física, Botânica, Transportes, Arte Sacra...);
- Concentração geográfica: dos 19 museus identificados, 15 situam-se no centro histórico de Coimbra sendo possível a integração sequencial de visitas;
- Reduzido número de entidades gestoras: a Universidade de Coimbra, a Câmara Municipal e o Instituto Português de Museus gerem a maioria das unidades museológicas de Coimbra, o que permite uma mais fácil relação institucional entre os diferentes museus e a sua integração em percursos turísticos comuns.

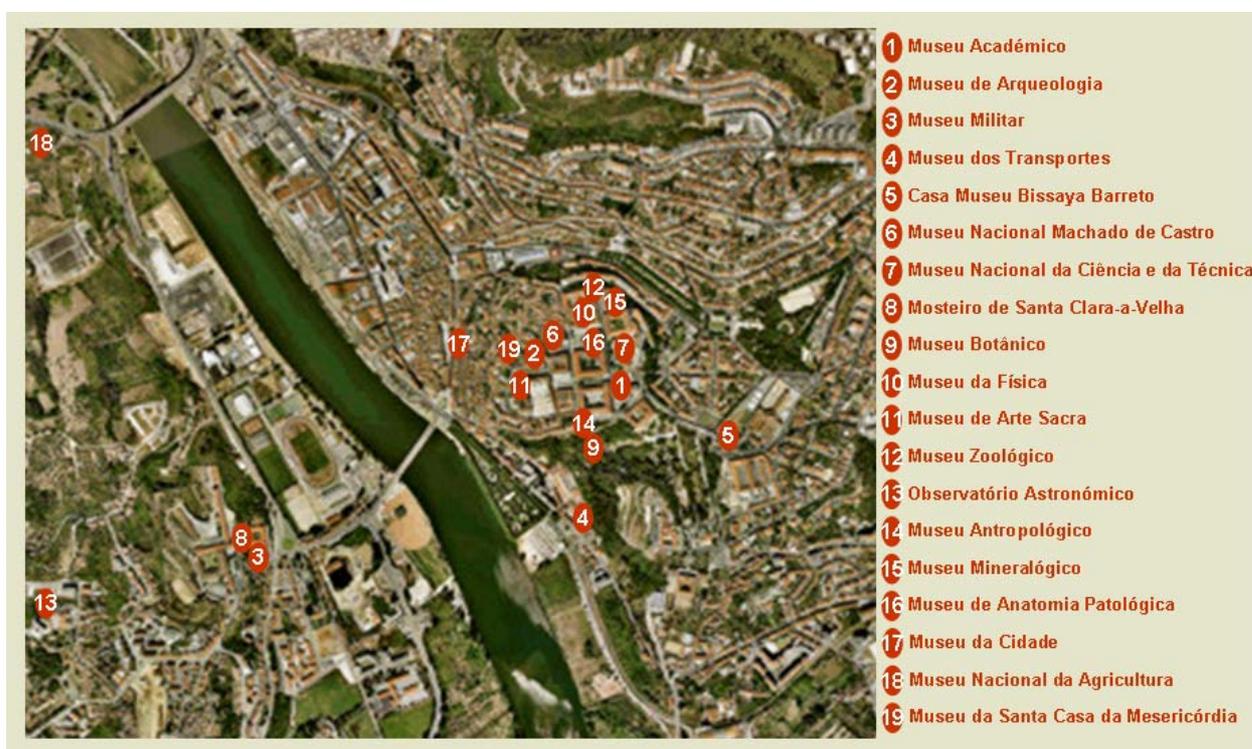


Figura: Distribuição geográfica dos museus em Coimbra (Fonte: <http://www.museusportugal.org/>)

7.2.3 Espaços e Salas de Referência

Coimbra detém um conjunto variado de espaços para a realização de eventos culturais, dos quais se destacam:

- Praça da Canção: espaço onde se realizam os concertos da Queima das Fitas e os concertos de Verão promovidos pela CMC;

- Cine Teatro Gil Vicente: a maior sala de espectáculos do Município e com capacidade para 773 espectadores.

Adicionalmente, está prevista a construção de mais dois espaços para a realização de eventos culturais:

- Convento de S. Francisco: espaço destinado à realização de conferências e mostras culturais situado próximo do Mosteiro de Santa Clara-a-Nova;
- Arena de Coimbra: espaço com capacidade para receber concertos e convenções, previsto no âmbito dos investimentos da Refer/Invesfer a realizar na área da Estação B.

7.2.4 Repúblicas Universitárias

As Repúblicas são residências colectivas de estudantes universitários, cujas origens remontam ao século XIV. São locais por excelência de espírito académico, sendo uma figura única em termos nacionais de espírito comunitário e de partilha, representativa da essência do espírito e da tradição da Academia de Coimbra.

As Repúblicas estão dispersas por todo o centro histórico de Coimbra, mas com maior concentração na Alta e na área envolvente à Praça da República.

Actualmente apresentam alguns sinais de degradação. As Repúblicas não estão integradas em qualquer roteiro turístico ou programa de dinamização cultural de Coimbra.

7.2.5 Fado de Coimbra

O Fado de Coimbra é uma das maiores bandeiras a nível cultural de Coimbra e mesmo de Portugal. Tendo raízes árabes, africanas e brasileiras³, o fado assumiu o actual formato no primeiro quartel do século XIX. A partir dos anos 50 do século XX, o Fado assumiu particular projecção com cantores como Zeca Afonso e Adriano Correia de Oliveira.

O Fado está hoje fortemente enraizado na comunidade estudantil, assumindo lugar de destaque durante as comemorações académicas. Existem, igualmente, alguns grupos com um carácter mais “profissional” e que asseguram a divulgação do fado e a projecção internacional da Canção de Coimbra, com particular destaque o Grupo de Antigos Tunos da Universidade de Coimbra, o Grupo de Fados e Guitarras de Coimbra e o Orfeon Académico de Coimbra.

³ Fonte: Revista Semana Académica 1979

Na óptica da oferta turística, durante o Verão existe animação de rua onde o Fado assume papel integrante, e ao longo do ano é cantado em algumas casas e restaurantes.

7.2.4 Eventos

Coimbra possui uma actividade cultural intensa, quer pelas celebrações religiosas e culturais, quer pelos eventos pontuais promovidas por diversas entidades, com destaque para a acção da CMC e Associação Académica. Alguns dos principais eventos são as Festas da Rainha Santa, as festividades académicas e os Encontros de Fotografia, que de seguida se caracterizam:

Festas da Rainha Santa

As Festas da Rainha Santa são a maior celebração de carácter religioso do Município de Coimbra e ocorrem com uma periodicidade bianual.

As festas têm dois pontos altos: a procissão com o corpo de Santa Isabel do Convento de Santa Clara a Nova para a Igreja da Graça, durante a noite, e o regresso do corpo ao ponto de partida, durante o dia.

As Festas são um factor importante de atracção turística durante o mês de Julho.

Festividades Académicas

As festividades académicas em Coimbra ocorrem em dois momentos ao longo do ano:

- em Novembro, a Latada (semana de recepção dos alunos do 1º ano);
- e, em Maio, a Queima das Fitas (10 dias de festa para toda a Academia).

Quer a Latada, quer a Queima das Fitas, compreendem um conjunto extenso de manifestações culturais e celebrações. Os momentos mais marcantes são os Cortejos Académicos e os concertos nocturnos realizados na Margem Esquerda.

Os Cortejos e os concertos atraem dezenas de milhar de espectadores. Estas são situações únicas para projectar a imagem de Coimbra, quer entre os visitantes que acorrem a estes eventos, quer através da comunicação social que os difunde.

Encontros de Fotografia

Surgidos em 1980, assumem-se como o maior evento nacional na área da fotografia. A Galeria de Estudos de Fotografia foi a primeira galeria portuguesa dedicada exclusivamente à fotografia. Estes Encontros são igualmente o evento realizado em Coimbra com maior projecção entre os círculos culturais nacionais.

Paralelamente aos Encontros de Fotografia, são realizados *workshops* onde estão presentes nomes consagrados da fotografia mundial.

Outros Eventos

Para além dos eventos com maior impacto mediático, realiza-se um número alargado de eventos que conferem a Coimbra uma dinâmica cultural contínua. Destes, destacam-se os seguintes:

- Festival Internacional de Música;
- Encontros Mágicos;
- Festival dos Caminhos do Cinema Português;
- Feira Medieval;
- Feira do Livro;
- Feira das Velharias.

7.3 GASTRONOMIA E ARTESANATO

No Município de Coimbra, a Gastronomia e o Artesanato não têm uma projecção de relevo. No entanto, quando se toma como ponto de análise toda a região envolvente ao Município este cenário altera-se.

7.3.1 Gastronomia

A Gastronomia no Município de Coimbra não tem tradições muito desenvolvidas. Apesar disso, a doçaria conventual assume particular riqueza, destacando-se a Sopa Dourada das Freiras de Santa Clara, a Lampreia de Ovos e o Manjar Branco de Celas. O Mosteiro de Santa Clara assume-se como local de excelência desta arte, sendo que a maior parte desta doçaria não é comercializada.

Na envolvente ao Município destacam-se os pastéis de Tentúgal, o Leitão Assado da Mealhada, a Chanfana de Miranda do Corvo e o Arroz de Lampreia de Penacova.

7.3.2 Artesanato

Coimbra foi desde tempos imemoriais um centro oleiro por excelência. Nos séculos XVII e XVIII desenvolveu-se também na zona a arte da faiança. Esta assume na zona de Coimbra essencialmente tons castanhos, azuis esbatidos e roxos sendo considerada uma das mais bonitas do país.

Actualmente ainda subsistem algumas oficinas que se dedicam ao fabrico de faiança vidrada, destinada essencialmente ao mercado do turismo.

A Freguesia de Taveiro assume-se também como um centro por excelência da arte de cestaria em vime. Na Freguesia de Almalaguês a produção de tapetes típicos assume alguma projecção.

Em Coimbra organiza-se todos os anos no mês de Maio uma Feira do Artesanato.

7.4 COIMBRA, CAPITAL NACIONAL DA CULTURA 2003

Coimbra foi, em 2003, a Capital Nacional da Cultura, tendo esta iniciativa sido marcada pela intensificação de actividades culturais.

Com um orçamento inicial de € 9,5 milhões, as actividades desenvolvidas no âmbito desta iniciativa distribuíram-se por diversos programas musicais, como o concerto dos *Rolling Stones*, a Ópera Inês de Castro, os encontros de *jazz* e *blues* e o festival de percussão, guitarra de Coimbra, além de outras iniciativas como peças de teatro. Eventos como os Encontros de Fotografia, os Encontros Mágicos e a Queima das Fitas não estiveram enquadrados na Coimbra Nacional Capital da Cultura.

Coimbra Capital Nacional da Cultura foi uma oportunidade de projecção da cultura e da Cidade de Coimbra. Apesar de não existir uma opinião unânime, a mais generalizada é que o evento não foi suficientemente alavancado, tendo apenas marginalmente sido captados novos públicos para a cultura, assim como, o evento não ter sido explorado suficientemente do ponto de vista do turismo.



Figura: Figura: evolução do número de espectáculos ao vivo e média de espectadores por espectáculo em Coimbra (Fonte: estimativas INE; Anuário Estatístico do Centro)

Ao analisar a evolução do número de espectáculos ao vivo e média de espectadores por espectáculo verificada em Coimbra entre o ano de 2000 e 2003, este último no qual se realizou a Capital Nacional da Cultura em Coimbra, verifica-se que o crescimento do número de espectáculos ao vivo ocorrido entre 2002 e 2003 segue o ritmo de crescimento dos anos anteriores. A principal diferença verificada centra-se na assistência média por espectáculo, a qual passou de 254 espectadores em 2002 para 400 em 2003. Entre 2002 e 2003, o número de espectadores total sofreu um aumento de

82%, passando de 97,7 mil para 177,6 mil. Uma explicação possível para este facto é a iniciativa da Capital Nacional da Cultura ter tido um impacto mais significativo sobre a qualidade e divulgação dos eventos do que sobre a quantidade. Apesar das actividades da Capital Nacional da Cultura não se resumirem apenas a espectáculos ao vivo, este é um dos principais indicadores disponíveis sobre actividades culturais.

Segundo uma sondagem realizada no final de 2003⁴, 37% dos conimbricenses participaram ao longo de 2003 em pelo menos uma iniciativa cultural. Uma outra sondagem realizada, em 2003, a nível nacional⁵, concluiu que 55% dos inquiridos referiam ter participado em pelo menos uma actividade cultural no ano. Da comparação destes dois valores verifica-se a reduzida expressividade dos resultados obtidos pela Capital Nacional da Cultura de 2003 em termos de captação de novos públicos para a cultura. Segundo a primeira sondagem, quando os conimbricenses foram inquiridos sobre como deveria continuar a ser promovida a cultura da população de Coimbra, 44% dos inquiridos respondeu que este objectivo deveria ser cumprido com mais divulgação, sendo que apenas 22% referiam a realização de mais espectáculos ou eventos como medida a tomar. Apesar de estas duas sondagens terem sido realizadas em momentos de tempo diferentes e, eventualmente, adoptando abordagens metodológicas distintas, é um indicador de que os efeitos da iniciativa não foram demasiado significativos na captação de novos públicos para a cultura em Coimbra.

Apesar do que foi atrás exposto, verifica-se que em 2003 Coimbra registou níveis médios de espectadores nos espectáculos ao vivo realizados comparáveis a municípios como Lisboa e Porto, algo que não ocorreu em anos anteriores. Uma explicação possível para o sucedido é terem sido os frequentes consumidores de cultura de Coimbra que mais acorreram às actividades culturais desenvolvidas no âmbito da Capital Nacional da Cultura, assim como, esta iniciativa ter captado um volume significativo de espectadores de outros municípios para além de Coimbra.

Com excepção do Museu dos Transportes não se verificaram outras situações de relevo em que o evento da Capital Nacional da Cultura tenha permitido a reformulação de outros espaços para a cultura. O Museu dos Transportes recebeu uma intervenção que passou pela aquisição e instalação de material e equipamentos diversos (palco, equipamento de luz, cadeiras, outros) no sentido da criação de condições para a realização naquele espaço de representações teatrais, de concertos e espectáculos de dança, colóquios ou exposições de arquitectura e de artesanato.

⁴ sondagem encomendada pelo Jornal de Notícias à Eurequipa in “Capital da Cultura – Satisfeitos mas pouco participativos”, Jornal de Notícias de 20 de Dezembro de 2003

⁵ sondagem realizada em 2003 pela Universidade Católica para a RTP e para o jornal Público in “Capital da Cultura – Satisfeitos mas pouco participativos”, Jornal de Notícias de 20 de Dezembro de 2003

7.5 VECTORES DE AVALIAÇÃO DA GESTÃO CULTURAL

De seguida apresentam-se os resultados de um estudo comparativo⁶ realizado em 1996, pela EURICUR⁷. Este estudo contemplou oito cidades europeias: Antuérpia, Bilbao, Bolonha, Eindhoven, Lisboa, Munique, Roterdão e Turim.

Os resultados deste estudo estão actualmente a ser aplicados na afirmação de Montréal como centro cultural por excelência do Canadá⁸.

As linhas de força identificadas para uma gestão cultural de sucesso em áreas metropolitanas são:

- **Visão e Estratégia** – é necessário definir uma visão clara e integrar essa visão numa estratégia para a alcançar;
- **Redes Estratégicas** – existem três tipos de redes: públicas (compostas pelas autoridades locais ou metropolitanas), público-privadas (onde existe, também, a participação de empreendedores, associações e entidades económicas) e culturais (que envolvem organizações culturais, artes, activistas, produtores e artistas). O desafio é promover a interacção dentro de cada rede e entre redes, permitindo o seu complemento e reforço;
- **Liderança** – existem diferentes tipos de liderança sendo que tanto o sector privado, como o público e o cultural podem oferecer estes tipos liderança. A questão crucial não é de onde surge a liderança mas que ela exista e possa ser exercida;
- **Suporte Político** – é necessário existir apoio político para implementar políticas culturais. Um dos desafios mais significativo em processos de desenvolvimento cultural é a obtenção de suporte político;
- **Papel Central do Artista** – são os criadores, os visionários e os criativos que surgem com novas ideias e que desta forma definem as correntes culturais. É através destes indivíduos que se é possível transformar processos estabelecidos;
- **Pensamento Holístico** – uma política cultural deve ser o resultado de um processo integrado de reflexão com as restantes políticas de uma área metropolitana. Assim uma

⁶ Van den Berg, L., E. Braun and J. van der Meer (1996), The need for organising capacity in managing European metropolitan regions, Euricur, Rotterdam

⁷ European Institute for Comparative Urban Research

política cultural não se pode resumir a um conjunto de actividades e eventos, por mais relevo que estes tenham, mas deve ser concebida de uma forma integrada e holística.

Este conjunto de vectores deverão ser aplicados na fase de orientação e selecção das estratégias para dinamizar e integrar a oferta cultural em Coimbra.

⁸ http://www.culturemontreal.ca/0110_sommet/palmer_speech.htm

7.6 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT

Coimbra apresenta uma oferta cultural, traduzida em espectáculos, museus, galerias e exposições, que a distingue do panorama nacional, e que é somente superada, em termos de quantidade e diversidade, por Lisboa e Porto. Esta situação é devida em parte pela acção da CMC na área da Cultura.

Alguns dos principais eventos de relevo em Coimbra são as Festas da Rainha Santa, as festividades académicas e os Encontros de Fotografia. A gastronomia e artesanato são activos que podem ser explorados a nível do turismo.

De seguida apresentam-se as principais forças e fraquezas, oportunidades e ameaças relativas à Cultura e Entretenimento.

<p style="text-align: center;"><u>Forças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Suporte camarário • Capacidade organizativa da AAC • Conjunto de eventos com projecção nacional • Concentração do núcleo museológico • Propensão consolidada para consumo de produtos culturais 	<p style="text-align: center;"><u>Fraquezas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inexistência de um espaço coberto para grandes eventos • Poucas actividades culturais direccionadas para o turista
<p style="text-align: center;"><u>Oportunidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Museu da Ciência como mecanismo para afirmar Coimbra como pólo de referência museológico (criação de um circuito integrado) • Potenciação do Festival do Cinema Português • Maior afirmação e integração da oferta cultural 	<p style="text-align: center;"><u>Ameaças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzida projecção das dinâmicas culturais na "Marca Coimbra"

Figura: análise SWOT

8. TURISMO

O Turismo foi o sector de actividade com taxas de crescimento superiores nas últimas décadas do século XX. De acordo com as previsões da Organização Mundial de Comércio (OMT), esta tendência vai ser mantida nos dois primeiros decénios do século XXI, assumindo-se mesmo como a principal actividade económica no globo, superando, em termos de exportações os sectores ligados à produção petrolífera e ao comércio automóvel¹.

Assim, é natural que o Turismo assuma uma importância relevante no desenho de uma estratégia para uma cidade ou região.

Para Coimbra, o Turismo apresenta um potencial de crescimento relevante, dados os activos patrimoniais que detém e que dão corpo à Marca Coimbra, na vertente “Cidade do Património”. As valências de Coimbra em termos turísticos não se esgotam nos elementos históricos: o Rio Mondego e todo o património natural que existe no Município e na Região envolvente permitem posicionar Coimbra como ponto de partida para uma “experiência de Turismo” que ultrapassa os limites do Município.

Apesar dos activos de interesse turístico identificados ao longo deste capítulo, verifica-se um défice de equipamentos de apoio ao turista e que não permitem uma alavancagem plena destes activos de interesse turístico.

Para além do Turismo Patrimonial e de natureza, existem outras “janelas de oportunidade” a explorar como é exemplo o Turismo de Convenções e Congressos.

Os principais pontos abordados ao longo deste capítulo são os seguintes:

- Enquadramento inicial da actividade turística no contexto nacional e internacional;
- Comparação de Coimbra com um conjunto de referências ibéricas (espanholas e portuguesas) com predominância de Turismo Patrimonial e Cultural;
- Caracterização das outras tipologias de Turismo que hoje se verificam no Município e região envolvente, assim como, tipologias com potencial de desenvolvimento futuro;
- Caracterização e diagnóstico da oferta hoteleira e de restauração do Município e da Região.

¹ Fonte: OMT

Ao nível internacional, Portugal posiciona-se entre os principais *players* do sector, quer em turistas captados (19º), quer em receitas geradas (21º).



Figura: Chegadas de Turistas Internacionais e Receitas do Turismo Internacional em 2004 para os maiores *players* mundiais e Portugal (Fonte: Direcção Geral do Turismo; valores em milhões)

Em Portugal verificaram-se nos últimos 15 anos, algumas alterações na distribuição do fluxo turístico pelo território nacional, tendo a Região Centro ganho importância, passando de 6,6% das dormidas em estabelecimentos hoteleiros em 1990, para 9,1% em 2004.

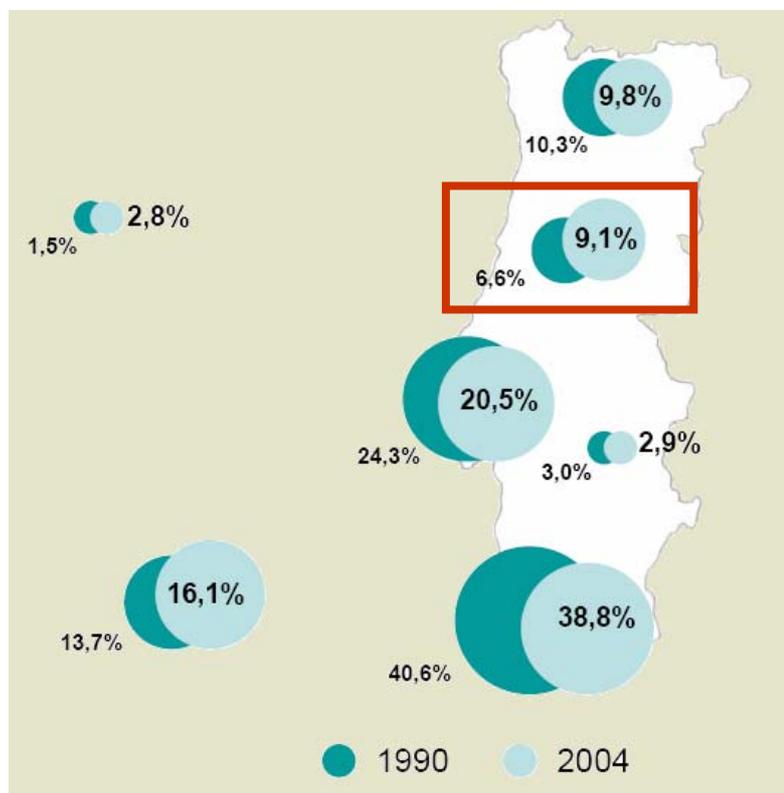


Figura: Distribuição percentual das dormidas em estabelecimentos hoteleiros para 1990 e 2004 por NUTS II (Fonte: Direcção Geral do Turismo)

Da análise do diagrama anterior verifica-se que o Algarve e Lisboa têm vindo a perder peso relativo. Esta situação decorre da progressiva aproximação das restantes regiões do país às estruturas de Turismo que, por exemplo Lisboa e Algarve oferecem em hotelaria, restauração e comércio, percursos turísticos, assim como, na divulgação de marcas regionais.

Uma das medidas mais utilizadas para avaliar a dinâmica turística de uma dada área geográfica é o número de dormidas registadas em estabelecimentos hoteleiros, conforme se apresenta de seguida.

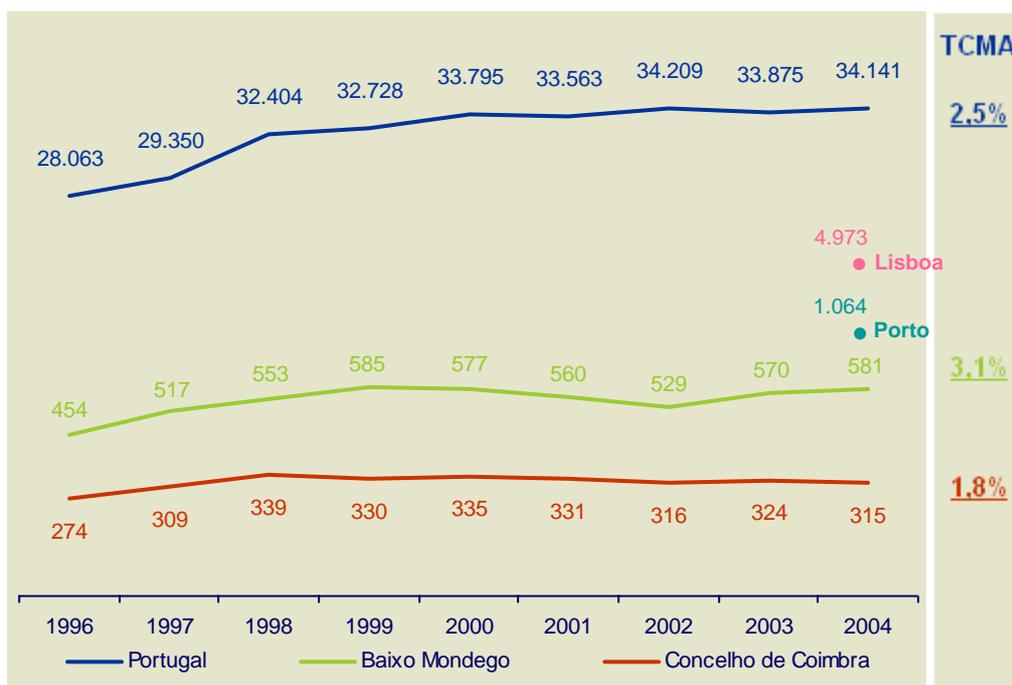


Figura: Milhares de dormidas registadas em estabelecimentos hoteleiros para o período de 1990 - 2004 para Portugal, o Baixo Mondego e o Município de Coimbra e respectivo TCMA (Taxa de Crescimento Médio Anual) (Fonte: estimativas INE; valores em milhares)

Pela análise do gráfico anterior verifica-se que o Município de Coimbra tem crescido abaixo da média nacional, apesar do Baixo Mondego se ter situado acima deste valor. Uma justificação para o diferencial de crescimento entre o Baixo Mondego e o Município de Coimbra é o desempenho positivo do Turismo de Sol & Praia da Figueira da Foz. A Figueira da Foz registou em 2004 mais de 200 mil dormidas, o que representa mais de um terço do total do Baixo Mondego.

No que concerne à decomposição das dormidas por nacionalidade, verificam-se diferentes realidades a nível nacional, regional e concelhio. Em Portugal, por cada dormida de nacionais registam-se cerca de duas dormidas de estrangeiros. O Reino Unido, Alemanha e Espanha são os países que mais contribuem para as dormidas estrangeiras, sendo de referir que o Reino Unido e a Alemanha são importantes mercados para o Algarve.

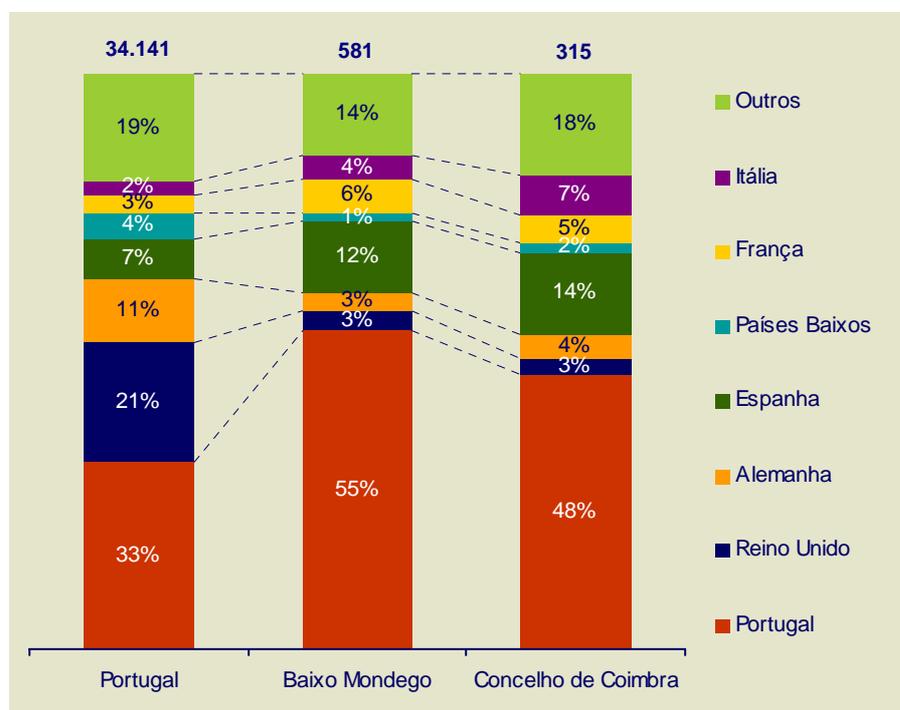


Figura: Decomposição das dormidas registadas em estabelecimentos hoteleiros em 2004, por nacionalidade (Fonte: estimativas INE; totais em milhares de dormidas)

Quando se compara a nacionalidade das dormidas do Baixo Mondego face a Portugal, verifica-se que:

- O turista nacional tem um peso superior no Baixo Mondego (55%) face a Portugal (33%);
- As dormidas de turistas oriundos da Alemanha e Reino Unido têm um peso inferior no Baixo Mondego, verificando-se maior relevo das dormidas de Espanha.

Quando comparado com o Baixo Mondego, o Município de Coimbra apresenta uma proporção de dormidas de estrangeiros superior.

Tanto para o Baixo Mondego, como para o Município de Coimbra, Portugueses e Espanhóis representam mais de 60% das dormidas. Desta forma, são os turistas que se deslocam por via terrestre que maior relevância têm para a região. Os turistas que chegam a Portugal preferencialmente por via aérea, como britânicos e alemães, têm menor peso nas dormidas do Baixo Mondego.

Da análise da sazonalidade das dormidas em Portugal e na Região Centro, verifica-se um pico em Agosto, não existindo diferenças de relevo da Região Centro e os valores nacionais. Quando esta

análise é detalhada ao nível do município, verifica-se que a realidade de Coimbra é distinta, não partilhando do mesmo tipo de sazonalidade que a Região Centro.

Se por um lado o pico dos meses de Verão é pouco acentuado em Coimbra, verifica-se um pico adicional e mais pronunciado nos meses de Abril-Maio. O Turismo que suporta a sazonalidade de Abril/Maio é o Turismo tipo Património, assim como, o Turismo de Convenção.

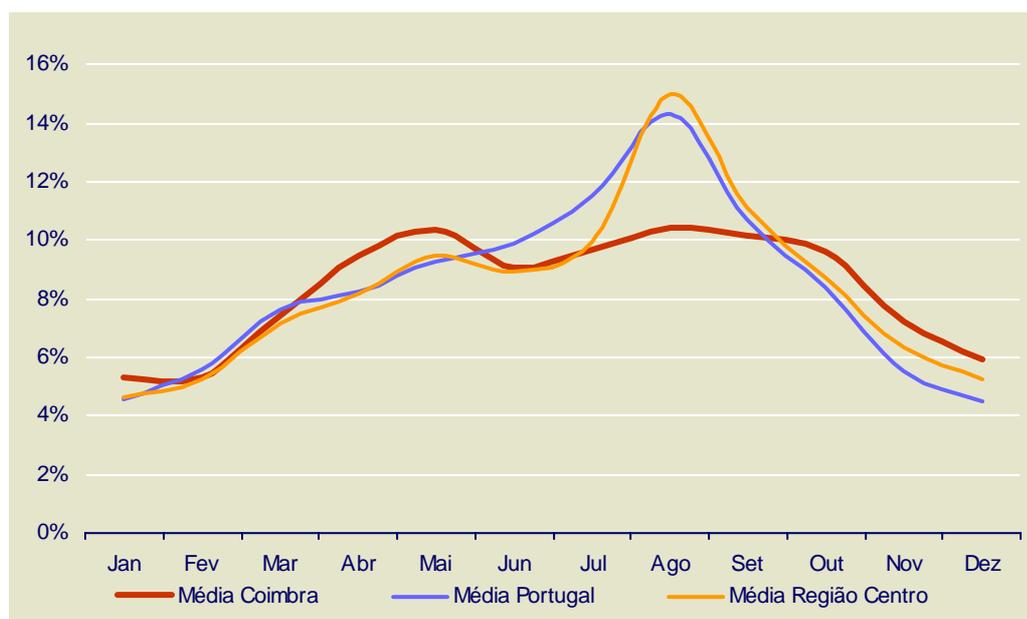


Figura: Decomposição anual das dormidas registadas em estabelecimentos hoteleiros (valores médios de 2002 e 2003) (Fonte: estimativas INE, padrão de sazonalidade para Coimbra média do período 2003 a 2005 para um conjunto de hotéis de Coimbra considerado representativo de uma hotelaria do escalão de 3/4 estrelas.)

Da comparação entre os valores de estadia média para Portugal face ao Baixo Mondego e Município de Coimbra, verificam-se realidades distintas.

Estadia Média por Turista (2000 - 2004)	
Portugal	3,3
Baixo Mondego	1,8
Concelho de Coimbra	1,5

Figura: Estadia média por turista em nº de dormidas registadas (2000-2004) (Fonte: estimativas INE)

A principal causa para as diferenças verificadas está no peso que o Turismo de Sol & Praia tem a nível nacional, nomeadamente pela influência do Algarve. Com efeito, este tipo de Turismo tem implícitos períodos de estadia mais prolongados. O destino mais significativo de Sol & Praia do Baixo Mondego é a Figueira da Foz.

O detalhe dos valores de estadia média por nacionalidade que apresentamos de seguida permite-nos entender quais as nacionalidades dos turistas do Baixo Mondego e Município de Coimbra, destacando os espanhóis, franceses e italianos por serem os que a estadia média mais se assemelha à nacional.

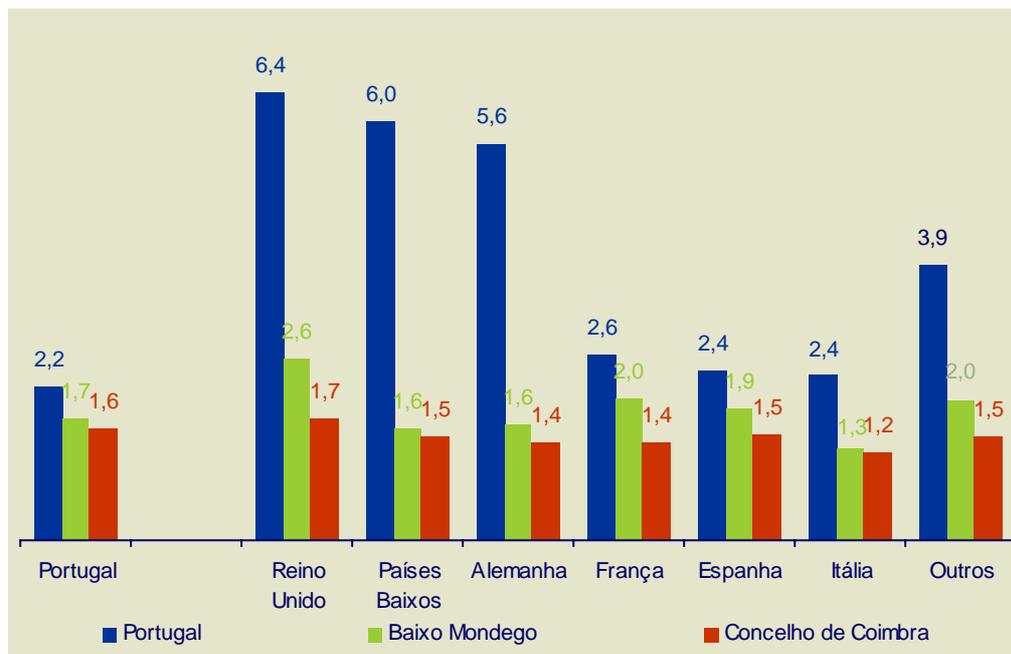


Figura: Decomposição, por nacionalidade do turista, da estadia média em nº de dormidas registadas (2000-2004) (Fonte: estimativas INE)

Pelos valores analisados, conclui-se que em média os turistas do Reino Unido, Alemanha e Países Baixos têm apetência para tipologias de Turismo de média/longa duração em Portugal como o Sol & Praia.

Os turistas espanhóis, franceses e italianos tendem a realizar outros tipos de Turismo em Portugal e com estadias médias mais curtas – estas nacionalidades são clientes-alvo naturais da oferta de Turismo do Baixo Mondego e Município de Coimbra.

8.2 COIMBRA NO CONTEXTO IBÉRICO

A contextualização da actividade turística de Coimbra passa pelo seu enquadramento face a um conjunto de municípios portugueses e *ayuntamientos* espanhóis. A definição dos “grupos de referência” que apresentamos de seguida tem em conta o enquadramento de Coimbra, em especial, do ponto de vista do Turismo de Património.

8.2.1 Espanha

A selecção dos *ayuntamientos*² espanhóis a incluir neste comparativo teve por base a análise cruzada de dois factores: 1) património histórico existente; e, 2) dimensão da oferta hoteleira. Foram seleccionados os seguintes *ayuntamientos* espanhóis: Granada, Múrcia, Salamanca, Oviedo, Cáceres e Santiago de Compostela.

Para além dos factores enumerados, foi privilegiada a proximidade geográfica destes *ayuntamientos* face a Coimbra – não estando Granada e Múrcia enquadrados neste grupo.



Figura: Cidades espanholas seleccionadas para o grupo de referência turística para Coimbra a partir do cruzamento do património histórico e oferta hoteleira (Fonte: Ministério da Cultura espanhol e estimativas INE espanhol)

Coimbra é o município do comparativo com menor número de unidades hoteleiras. Apesar disso, apresenta um volume de monumentos nacionais superior a Cáceres e Santiago de Compostela –

² o termo espanhol *ayuntamiento* é equivalente a município em português

sendo estes os únicos *ayuntamientos* do comparativo com uma população inferior a Coimbra, ambos com cerca de 90 mil habitantes.

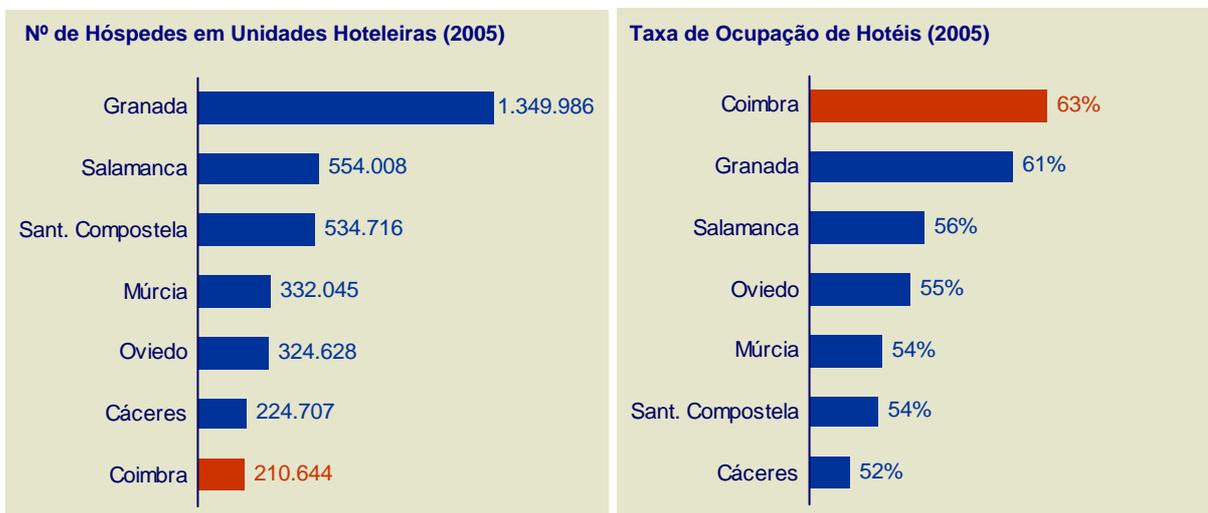


Figura: Conjunto de indicadores de actividade turística para Coimbra e para um conjunto de municípios espanhóis de referência (Fonte: estimativas INE espanhol)

Coimbra é o município do comparativo com menor número de hóspedes em unidades hoteleiras, sendo esta realidade em parte justificada pela mais reduzida oferta hoteleira – as taxas de ocupação dos hotéis de Coimbra são as mais elevadas da amostra³, podendo este ser indicador de que existe espaço para a criação de mais unidades hoteleiras.



Figura: Conjunto de indicadores de actividade turística para Coimbra e para um conjunto de municípios espanhóis de referência (Fonte: estimativas INE espanhol)

³ O valor apresentado refere-se à média de taxas de ocupação de um conjunto de unidades hoteleiras de 3 e 4 estrelas localizadas em Coimbra. É expectável que a média global de ocupação de hotéis seja um pouco inferior (mas não de forma muito significativa) a este valor.

A estadia média por hóspede em Coimbra é inferior à verificada nos restantes municípios espanhóis do comparativo, indiciando dificuldades na retenção do turista por mais do que um ou dois dias. Apesar de existirem outros activos de interesse turístico em Coimbra para além do património histórico, estes activos não têm representado motivo suficiente para alargar o período da estadia do turista.

Oviedo é o exemplo de um *ayuntamiento* que, apesar de não possuir um património histórico fortemente diferenciado do grupo de referência, obtém uma estadia média de dois dias por hóspede. Este valor de estadia média é obtido em parte devido à oferta cultural e museológica de Oviedo.

Relativamente ao rácio de densidade turística⁴, Coimbra apresenta dos valores mais reduzidos do comparativo, indicando a existência de potencial por alavancar no sector.

Coimbra não se posiciona, ainda, como um pólo de atracção turística por excelência no contexto da Península Ibérica em termos de dimensão.

Salamanca – oferta turística complementar ao turismo patrimonial

País: Espanha

População: 160.331 habitantes (2005)

Área: 38,6 Km²

Salamanca é um destino de turismo patrimonial, religioso e cultural apresentando uma oferta completa para diversos tipos de turismo. O Ayuntamiento de Salamanca é geminado com o Município de Coimbra.

Salamanca é uma cidade universitária por excelência tendo a 2ª Universidade mais antiga de Espanha, fundada em 1321. Salamanca é conhecida em todo o mundo pela sua riqueza artística: catedrais, palácios, igrejas e tendências artísticas como o românico, o gótico, o plateresco e o barroco. Salamanca é classificada pela UNESCO como Património da Humanidade e foi, durante o ano 2002, Cidade Europeia da Cultura.

Apesar do rico património edificado e cultural, a oferta turística de Salamanca é complementada por outras ofertas e actividades como se apresenta de seguida.

Congressos e convenções

O “Palacio de Congresos de Castilla y León”, situado em Salamanca dispõe de diversas salas para congressos e convenções, seminários, vídeo conferências, exposições e teatro. A sala principal

⁴ Densidade Turística = Hóspedes em Estabelecimentos Hoteleiros/(Área do Município*365)

desta infra-estrutura tem capacidade para mais de 1.000 participantes permitindo a realização de congressos de média-elevada dimensão.

Golfe

Existem 3 campos de golfe na área de Salamanca: 1) Golf Villa Mayor; 2) Zarapicos, Campo de Golf de Salamanca; e; 3) La Valmuza Golf Resort. A oferta de um mínimo de 3 campos de golfe permite a realização de circuitos ao turista. Apesar de Salamanca não ser um destino turístico de golfe, esta oferta é complementar, nomeadamente, ao turismo de congressos e convenções.

Actividades culturais

Salamanca é uma Cidade com importante actividades culturais tanto em Teatro como Música, Exposições ou Cinema.

Festas populares

A oferta turística de Salamanca é completada com as suas festas populares, nomeadamente, 1) A Segunda-Feira de Águas, celebrada na segunda-feira seguinte à Páscoa; 2) O Mariquelo (Outubro); e, 3) a Mariseca (Setembro).

Salamanca como palco para a rodagem de filmes

A “Salamanca Film Comisión”, entidade pública gerida pelo Ayuntamiento de Salamanca, tem como objectivo projectar a imagem da cidade em Espanha e além-fronteiras através da promoção, apoio e facilitação da rodagem de filmes ou séries televisivas em Salamanca.

A Salamanca Film Commission facilita às empresas do sector audiovisual o acesso a informação logística, artística e profissional necessárias para rodar em Salamanca. Esta comissão apoia estas entidades na resolução das questões burocráticas e administrativas necessárias à rodagem de filmes na Cidade.

8.2.2 Portugal

No contexto nacional, Coimbra tem como principal competição outras cidades que oferecem simultaneamente um conjunto patrimonial histórico de referência e são dotadas de uma oferta hoteleira significativa. À semelhança da análise que foi realizada de Coimbra face a *ayuntamientos* espanhóis seleccionados, é possível definir em Portugal um grupo de referência de municípios face aos quais Coimbra se posiciona na óptica do Turismo. O grupo de referência nacional definido para Coimbra na óptica do Turismo é composto por: Évora, Guimarães, Santarém, Sintra⁵, Braga e Tomar.

Não foram incluídos neste comparativo Lisboa e Porto pela dimensão e tipologia de oferta turística que apresentam. Aliás, do ponto de vista do turista estrangeiro, Lisboa e Porto são em certa medida âncoras para atrair o turista a Portugal. Uma vez no país, o turista tem a oportunidade de visitar Coimbra e outros pontos nacionais de interesse.

⁵ Apesar de não ser uma cidade – é uma vila com 9.300 habitantes – entendeu-se foi tomada a decisão da sua inclusão no grupo de referência dado o vasto património e oferta hoteleira de topo de que disponibiliza

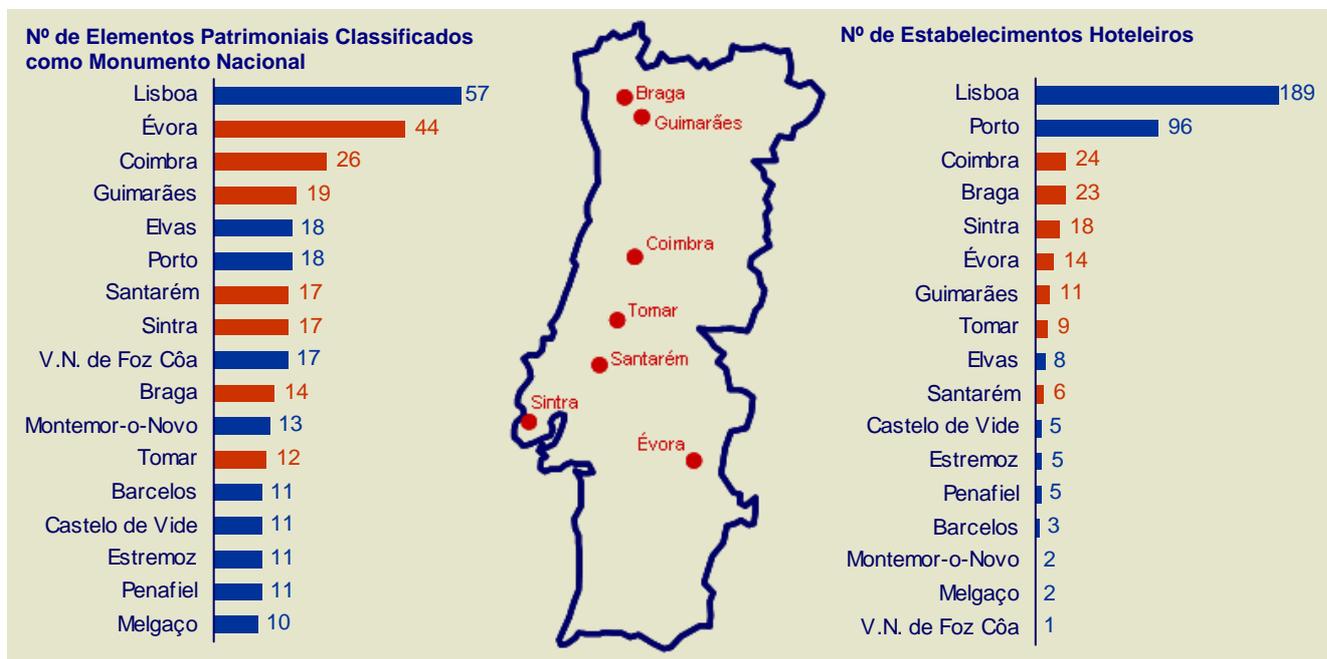


Figura: Conjunto de cidades definidas como referência turística para Coimbra a partir do cruzamento do património histórico e da oferta hoteleira (Fonte: IPPAR; estimativas INE)

Os municípios incluídos no grupo de referência definido assumem uma dupla dimensão em dinâmicas competitivas:

1. **Competição** – a visita de um turista a um município ou cidade implica uma escolha de entre um conjunto de outros destinos possíveis – esta é tipicamente a situação do turista nacional;
2. **Sinergias** – a existência de um conjunto de municípios com património de relevo em Portugal aumenta o nível de atractividade turística do país como um todo (um país, vários destinos). Este efeito é essencialmente verificado a nível do turista internacional.

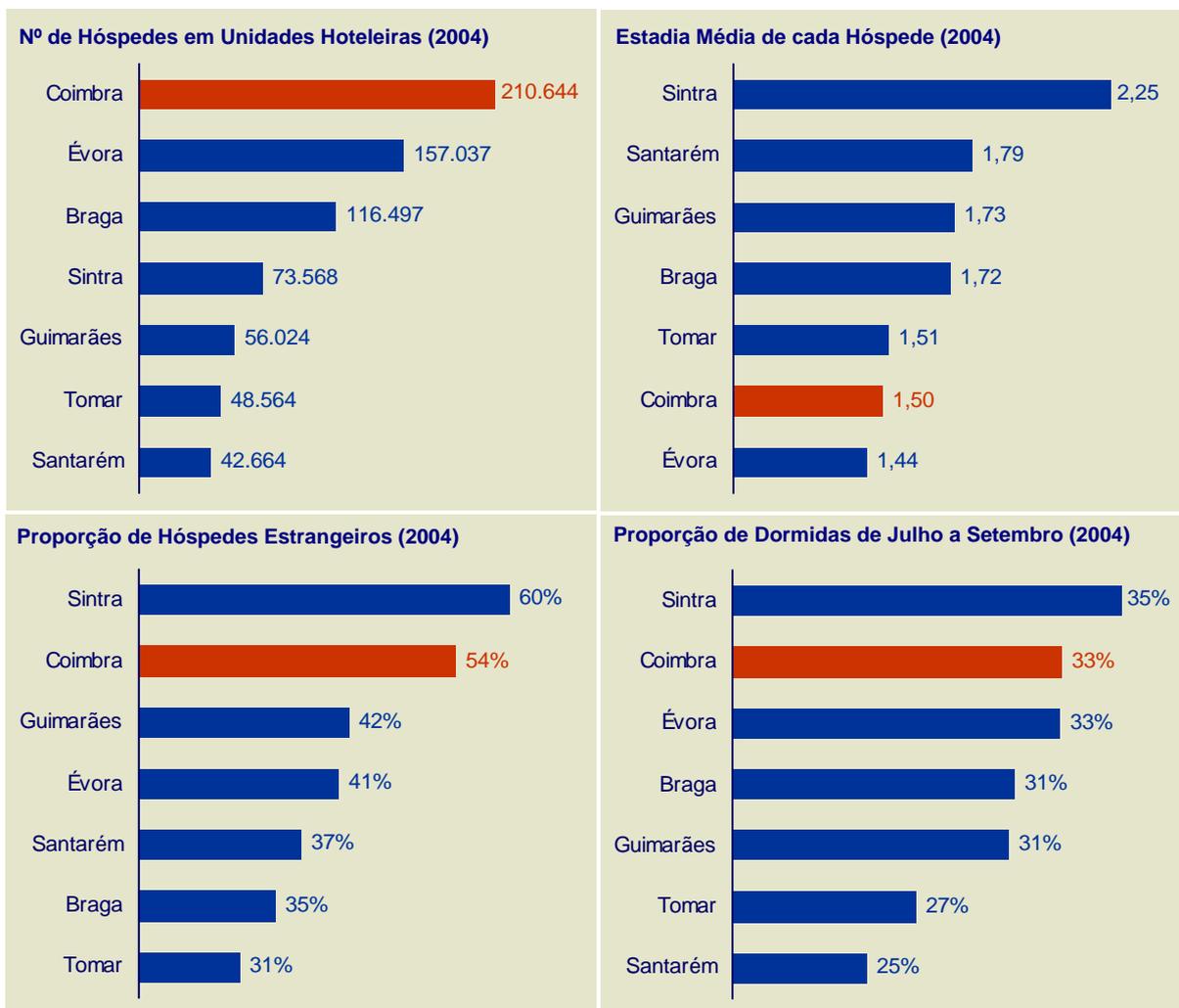


Figura: Conjunto de indicadores de actividade turística para Coimbra e para um conjunto de municípios de referência (Fonte: estimativas INE)

No grupo de referência definido, Coimbra é o município que apresenta mais hóspedes em unidades hoteleiras. A justificação deste facto assenta parcialmente no efeito combinado entre riqueza de património histórico e oferta hoteleira. Coimbra é o município do comparativo com maior número de unidades hoteleiras, apesar de, como analisaremos mais adiante, esta oferta ser insuficiente em termos qualitativos. No grupo de referência, Coimbra posiciona-se no primeiro lugar em número de estabelecimentos hoteleiros e em segundo lugar no número de “monumentos nacionais”.

Coimbra apresenta uma estadia média dos hóspedes de 1,5 dias, sendo este o segundo valor mais baixo do comparativo depois de Évora.

Em termos de estadia média, o Município de Sintra destaca-se do grupo de referência com um valor de 2,25 dias. A justificação para este diferencial assenta numa oferta hoteleira acima da média (4

unidades de cinco estrelas e 3 unidades de quatro estrelas), numa estrutura de campos de Golfe com projecção Nacional e Internacional (Penha Longa, Beloura e Belas) e pelas sinergias geradas pela proximidade geográfica a Lisboa.

Sintra e Coimbra são os municípios do comparativo com Turismo Patrimonial em que a proporção de turistas estrangeiros é superior, demonstrando maior capacidade de projecção internacional.

Quando é analisada a proporção de dormidas no período de Verão (Julho a Setembro), verifica-se a existência de uma correlação positiva entre a proporção de turistas estrangeiros captados e uma sazonalidade mais marcada neste período. Esta análise permite-nos verificar a tendência do turista nacional para distribuir de forma menos concentrada as suas actividades de Turismo interno ao longo do ano, sendo que o turista estrangeiro concentra a sua actividade no período do Verão.

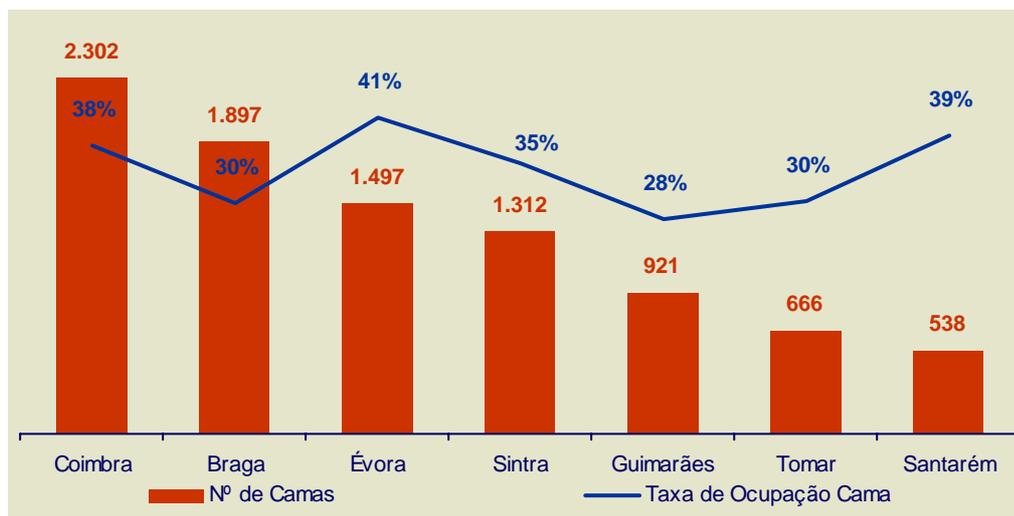


Figura: Oferta de Camas e respectiva Taxa de Ocupação em 2004 para Coimbra e uma selecção de municípios (Fonte: estimativas INE) NOTA: inclui não só hotelaria mas também outros tipos de alojamentos, pelo que estes valores de taxa de ocupação não são comparáveis com as taxas de ocupação em hotelaria anteriormente apresentadas

Do conjunto de municípios em análise, Coimbra é aquele que apresenta maior capacidade de alojamento (medido em nº de camas). A taxa de ocupação de camas do Município de Coimbra é o terceiro mais alto do comparativo, depois de Évora e Santarém.

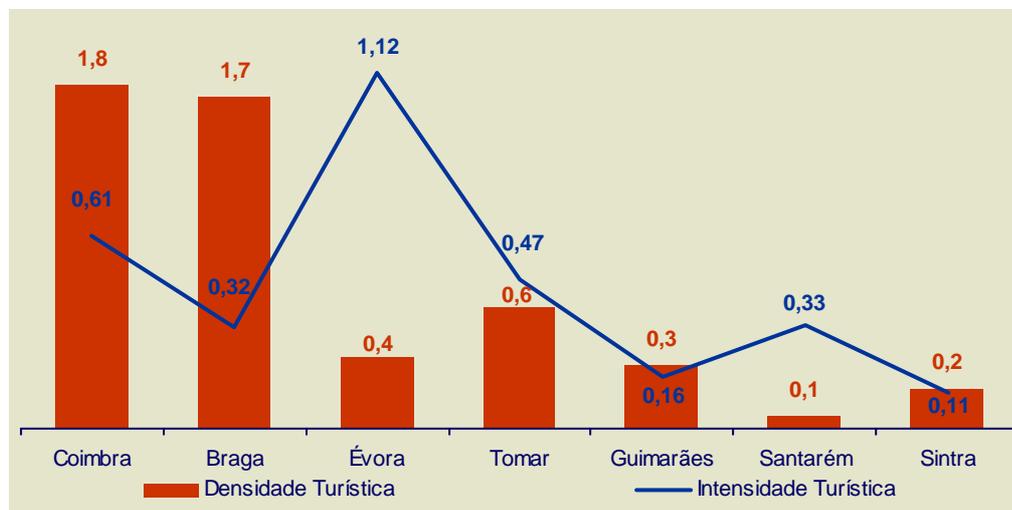


Figura: Indicadores técnicos de análise turística – Densidade Turística e Intensidade Turística em 2004 (Fonte: estimativas INE)

Na avaliação da capacidade de atracção turística de cada município (medida em relação à população residente e área do território), a Direcção Geral de Turismo (DGT) usa dois indicadores principais:

1. Densidade Turística = $\text{Hóspedes em Estabelecimentos Hoteleiros} / (\text{Área do Município} * 365)$
2. Intensidade Turística = $\text{Dormidas em Estabelecimentos Hoteleiros} / (\text{N}^\circ \text{ Habitantes} * 365) * 100$

A primeira medida caracteriza a capacidade de atracção turística, medindo quantos turistas existem diariamente em média por Km² no município. Coimbra obtém neste comparativo o valor mais elevado da amostra, indicando uma boa performance relativa na capacidade de atracção de turistas.

Na segunda medida, a Intensidade Turística, Coimbra obtém o segundo valor mais elevado do comparativo, depois de Évora. Este indicador é uma medida de sustentabilidade da actividade turística face à população residente, nomeadamente, em aspectos como o uso de infra-estruturas ou consumos de água. A Direcção Geral do Ambiente⁶ aponta para valores até 1,1 como compatíveis com um desenvolvimento sustentável do Turismo. Dado que Coimbra apresenta um valor ligeiramente superior a metade deste “máximo” (0,61 versus 1,1), é possível afirmar que o Município tem espaço para, de forma sustentável, alargar a actividade neste sector.

⁶ Em Proposta para um Sistema de Indicadores de Desenvolvimento Sustentável, 2000

8.3 TIPOLOGIAS DE TURISMO EM COIMBRA

Coimbra é um destino tipicamente de Turismo Patrimonial, alavancado no vasto conjunto patrimonial de que o Município dispõe⁷. Uma futura estratégia de Turismo para Coimbra deverá assentar não só no fortalecimento e consolidação do Turismo Patrimonial, mas também no desenvolvimento de outras tipologias de Turismo com potencial de desenvolvimento e que assentem tanto nos activos turísticos de Coimbra, assim como, em outras “janelas de oportunidade” pouco desenvolvidas a nível nacional.

Neste contexto, surge um conjunto de áreas de Turismo com potencial de desenvolvimento em Coimbra, e que detalhamos mais adiante neste capítulo:

- Turismo de Congressos e Convenções;
- Bio e Eco Turismo;
- Golfe;
- Turismo Activo;
- Turismo para a 3ª Idade;
- *Short-Break*.

8.3.1 Turismo Patrimonial/Histórico

O Turismo Patrimonial e Histórico é actualmente a tipologia dominante nos fluxos de Turismo para o Município de Coimbra. Este tipo de Turismo é potenciado pela existência no centro histórico de Coimbra de 27 imóveis classificados ou em vias de classificação⁸ pelo IPPAR, de um total de 54 imóveis classificados. Esta zona apresenta uma densidade patrimonial ímpar em Portugal e sustenta a Marca Coimbra na sua vertente de “Cidade do Património”.

Analisando o centro histórico de Coimbra e a área circundante, é possível identificar diversos espaços com potencial turístico e que cobrem a quase totalidade da área com motivos de atracção de naturezas distintas, conforme se pode analisar na página seguinte.

⁷ este aspecto é analisado em mais detalhe nos capítulos “Património” e “Ambiente”

⁸ 19 monumentos nacionais e 8 imóveis de interesse público



Figura: Espaços de potencial turístico no Centro Histórico de Coimbra

Espaços de Carácter Histórico:

- 1 Paço das Universidades e Colégio das Artes
- 2 Alta da Cidade
- 3 Convento de Santa Clara-A-Velha
- 4 Convento de Santa Clara-A-Nova
- 5 Rua da Sofia

Espaços Verdes:

- 1 Parque de Santa Cruz
- 2 Jardim Botânico
- 3 Beira-Rio – Margem Direita
- 4 Beira-Rio – Margem Esquerda
- 5 Penedo da Saudade

Espaços de Carácter Lúdico / Comercial / Cultural:

- 1 Eixo Ferreira Borges – Visconde da Luz
- 2 Baixa da Cidade
- 3 Eixo Avenida Sá da Bandeira – Praça da República
- 4 Rua Alexandre Herculano e envolvente
- 5 Portugal dos Pequeninos
- 6 Igreja do Convento de S. Francisco

Percursos Turísticos Existentes:

- 1 Percurso pelo Paço da Universidade e Alta da Cidade
- 2 Percurso pelo Eixo Ferreira Borges – Visconde da Luz

Apesar dos activos de interesse turístico identificados, existem barreiras ao desenvolvimento do Turismo Patrimonial em Coimbra⁹, nomeadamente:

- Monumentos deficientemente sinalizados/iluminados;
- Museus com horários de abertura reduzidos;
- Reduzida informação (em língua nacional e estrangeira) *on site*;
- Reduzida oferta de serviços de visitas guiadas;
- Inexistências de percursos históricos formalmente estruturados;
- Deficiente gestão e manutenção das envolventes.

Este conjunto de situações contribui para que, em média, o turista limite a visita a Coimbra a uma área reduzida e mais central, não se potenciando um conjunto de outros activos existentes na Cidade – conforme se pode analisar no mapa seguinte. O reflexo último desta situação é uma estadia média do turista na Cidade relativamente reduzida (1,5 dias).

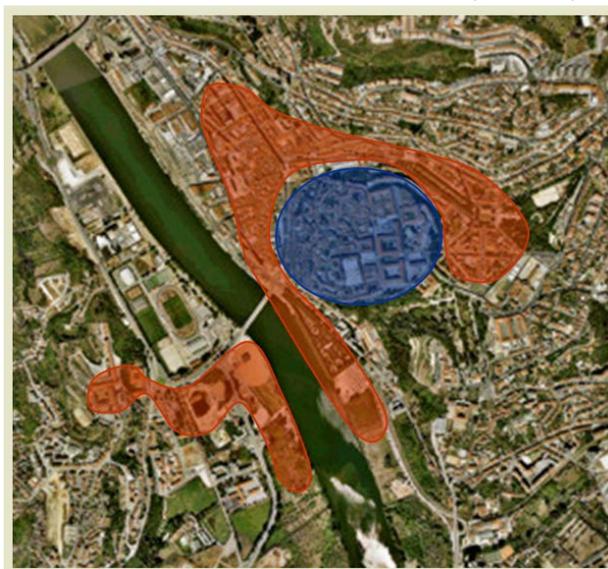


Figura: Espaços de concentração turística (a azul) e espaços com potencial não alavancado para a actividade turística (a vermelho) no Centro Histórico da Cidade

O Turismo de curta duração de que Coimbra é objecto advém igualmente do facto de estar integrada em roteiros de auto-turismo (individual e de grupo) em que o turista nem sempre passa a noite no Município ou, caso o faça, é por curtos períodos de tempo. Assim, a promoção do núcleo histórico “alargado”¹⁰ iria desenvolver activos turísticos hoje desaproveitados como se pode observar na ilustração anterior¹¹.

⁹ estes temas em parte abordados no capítulo do património

¹⁰ ver zona “vermelha” do mapa anterior

¹¹ este tema é analisado com mais detalhe no capítulo “Património”, onde são identificados os activos históricos que devem ser incluídos nos roteiros turísticos alargados

8.3.2 Turismo de Congressos e Convenções

O Turismo de Congressos e Convenções apresenta-se como uma das tipologias de Turismo com maior potencial de desenvolvimento em Coimbra. Este potencial assenta na possibilidade de Coimbra se especializar em nichos, nomeadamente, ligados à área da Saúde. O desenvolvimento desta linha turística pode assentar numa abordagem de nicho, na medida em que Coimbra não compete no segmento dos grandes *players* ibéricos do mercado de Congressos e Convenções como Lisboa, Madrid ou Barcelona.

Alguns aspectos estruturais relevantes neste desenvolvimento:

- Acesso rápido a aeroportos internacionais: o mercado nacional não apresenta dimensão suficiente para, por si só, criar espaço para nichos de dimensão relevante no Turismo de Congressos e Convenções. O mercado internacional deve ser contemplado no desenvolvimento de segmentos de nicho especializados, pelo que acessos rápidos a partir de aeroportos internacionais são essenciais – a ligação do TGV à OTA poderá representar um papel relevante;
- Existência de Centros de Congressos de média/elevada dimensão: a reconversão do Convento de S. Francisco em Centro de Congressos (e Teatro) e o projecto da Arena no âmbito do projecto da REFER/Invesfer da Estação B, irá dotar Coimbra de espaços para grandes eventos (com mais de 1.000 participantes), espaços estes de que Coimbra actualmente não dispõe, como se verifica no gráfico seguinte.



Figura: Salas com mais de 200 lugares de capacidade em Coimbra

Um terceiro factor facilitador do sucesso deste tipo de Turismo em Coimbra é a criação de uma oferta hoteleira e de restauração de qualidade que actualmente não existe ou é reduzida¹².

8.3.3 Turismo de Golfe

O Turismo de Golfe permite atrair turistas com poder de compra acima da média, sendo igualmente compatível com a integração de outros géneros de Turismo, como o Eco Turismo e Turismo Rural. Uma das vantagens apresentadas por este tipo de Turismo é não coincidir com os picos de sazonalidade do período de Verão, permitindo tornar mais homogénea a distribuição dos turistas ao longo do ano.

A Região Centro encontra-se actualmente mal representada em número de campos de Golfe, à excepção do eixo Leiria-Santarém onde existe já um número significativo de campos actuais e projectados. Assim, o desenvolvimento do golfe constitui-se como uma “janela de oportunidade” para Coimbra.



Figura: Distribuição dos campos de Golfe na Região Centro (Fonte: Deloitte 2005)

A Região Centro tem sido a nível nacional aquela com registo de menor dinâmica de investimento em campos de golfe. Da análise do quadro seguinte, verifica-se que, à excepção de Madeira e Açores, a Região Centro é aquela com menor número de campos. Adicionalmente, a Região Centro

¹² este tema é detalhado mais adiante neste capítulo

é aquela onde, até à data, se tem verificado menor dinamismo a nível da criação de novos campos ao longo das últimas décadas.

Campos de Golfe em Portugal							
	Norte	R. Centro	LVT	Algarve	Açores	Madeira	Total
1975	3	5		6	2	1	17
1985	3	8		7	3	1	22
1995	5	14		19	3	2	43
2005	11	8	19	31	3	3	75

Figura: Distribuição dos campos de Golfe a nível nacional (Fonte: Município Nacional da Indústria de Golfe; 2005) NOTA: Região Centro inclui a Região de Lisboa.

A indústria do golfe é relevante para Coimbra e para a Região Centro por se tratar de uma indústria que envolve valores financeiros significativos. Aliás, a indústria do golfe representa aproximadamente 1,25% do PIB nacional e 14% do PIB turístico¹³

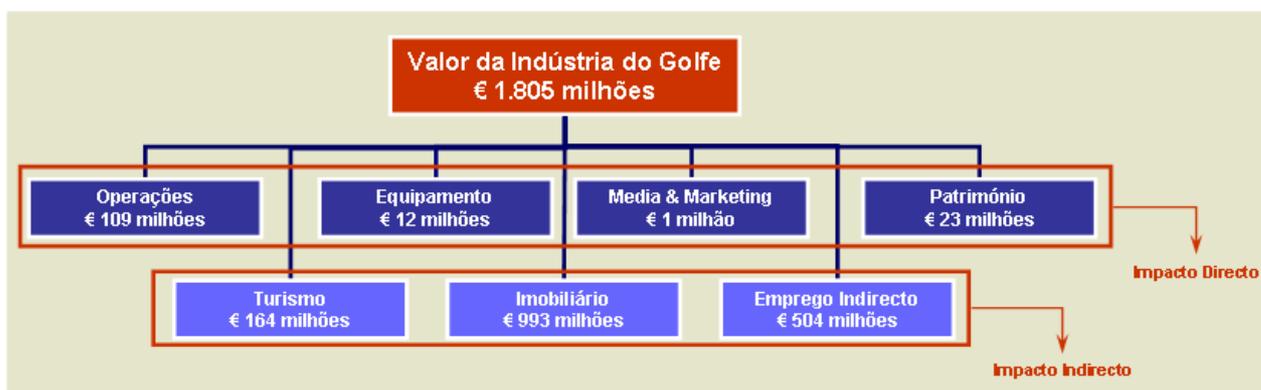


Figura: Estimativa do impacto directo e indirecto na economia da indústria do golfe em valor (Fonte: Município Nacional da Indústria de Golfe; 2005)

Como se pode confirmar pelo quadro anterior, o impacto da indústria do golfe não se resume à actividade em sentido estrito. O golfe potencia o desenvolvimento de outras indústrias como por exemplo, a hotelaria, o Turismo e o imobiliário, além de estar associado a classes com mais capacidade financeira.

¹³ Fonte: Conselho Nacional da Indústria do Golfe, 2005

Em Coimbra, o desenvolvimento desta actividade pode ter especial interesse pelo conjunto de oportunidades que pode criar, nomeadamente:

- Criação de movimentos de Turismo autónomos, caso seja construído um número significativo de campos de golfe (por exemplo: mais de três) e que permitam ao praticante a realização de circuitos;
- Sinergias com o Turismo de Conferências e Convenções;
- Potenciação da criação de hotéis de gama elevada;
- Desenvolvimento de unidades de Turismo residencial, como por exemplo, eco-resorts.

8.3.4 Turismo Activo

O Turismo Activo corresponde ao conjunto de práticas desportivas enquadradas em locais de interesse turístico. Assim, este tipo de Turismo pode ser decomposto em dinâmicas distintas e aplicáveis a Coimbra: actividades náuticas (ex.: no Rio Mondego e na Barragem da Aguieira), actividades equestres, actividades de touring (ex.: por ciclovia) e actividades radicais (ex.: descidas de rio e Paintball). Existem diversas empresas em Coimbra que desenvolvem este tipo de produto, como a Trans-Serrano e a Capitão Dureza.

Coimbra tem um mercado interno de consumo deste tipo de produtos interessante, nomeadamente, a nível dos jovens e estudantes universitários. Este mercado poderá representar a massa crítica para potenciar o investimento em estruturas de apoio de dimensão superior e que venham a atrair consumidores de mercados externos a Coimbra. Este tipo de Turismo não apresenta uma sazonalidade muito acentuada.

8.3.5 Outras Dinâmicas Turísticas

Ainda existem outros segmentos de Turismo com espaço para se desenvolverem em Coimbra dadas as diversas valências do território.

O desenvolvimento de diversas dinâmicas turísticas é fundamental na criação de fluxos turísticos mais homogéneos ao longo do ano.

Bio e Eco Turismo

Coimbra apresenta um conjunto de activos naturais que pode ser enquadrado e potenciado neste tipo de Turismo. De entre os activos existentes destacam-se:

- Rio Mondego e Campos do Mondego;
- Área Natural do Paul de Arzila;
- Conjuntos montanhosos (Serra do Buçaco, Serra do Açor, Serra da Lousã e Serra do Sicó).



Figura: Activos naturais de Coimbra e distância média ao centro de Coimbra medida em minutos em deslocação automóvel (Fonte: Via Michelin)

Este tipo de Turismo potencia a criação de estruturas de Turismo Rural, o qual apresenta períodos de estadia mais prolongados.

Coimbra tem uma localização geográfica que lhe permite posicionar-se como um *hub*/porta de acesso aos activos naturais de interesse turístico existentes na região envolvente.

Turismo de 3ª Idade

O Turismo de 3ª Idade é composto por viagens organizadas com carácter de visita lúdico e cultural.

A principal vantagem deste tipo de Turismo toma lugar usualmente nas épocas baixas, o que permite tornar mais homogéneo o fluxo de turistas ao longo do ano.

Short Break

Também conhecido por Turismo de fim-de-semana, tem como turista típico o indivíduo com poder de compra médio/alto, e que procura, de sexta a domingo ou em fins-de-semana prolongados, usufruir de locais com boas estruturas hoteleiras e restauração, aliados a outros motivos de atracção turística, como o património, beleza natural ou mesmo Sol & Praia (essencialmente, fora da época alta).

Coimbra tem as valências necessárias para se tornar num destino de excelência deste tipo de Turismo, necessitando, no entanto, de incrementar de forma acentuada a sua oferta hoteleira e de restauração em termos de qualidade¹⁴.

¹⁴ tema analisado de seguida

8.4 ESTRUTURA HOTELEIRA E DE RESTAURAÇÃO

A existência de uma oferta hoteleira sólida e de uma restauração de qualidade são factores essenciais para o sucesso turístico de qualquer território.

8.4.1 Hotelaria

Um dos aspectos mais referidos pelas diversas entidades contactadas ao longo do processo de construção do Diagnóstico Estratégico foi a falta em Coimbra de uma oferta hoteleira de gama alta/de topo consolidada, quer em termos do Município, quer em termos da própria envolvente regional.

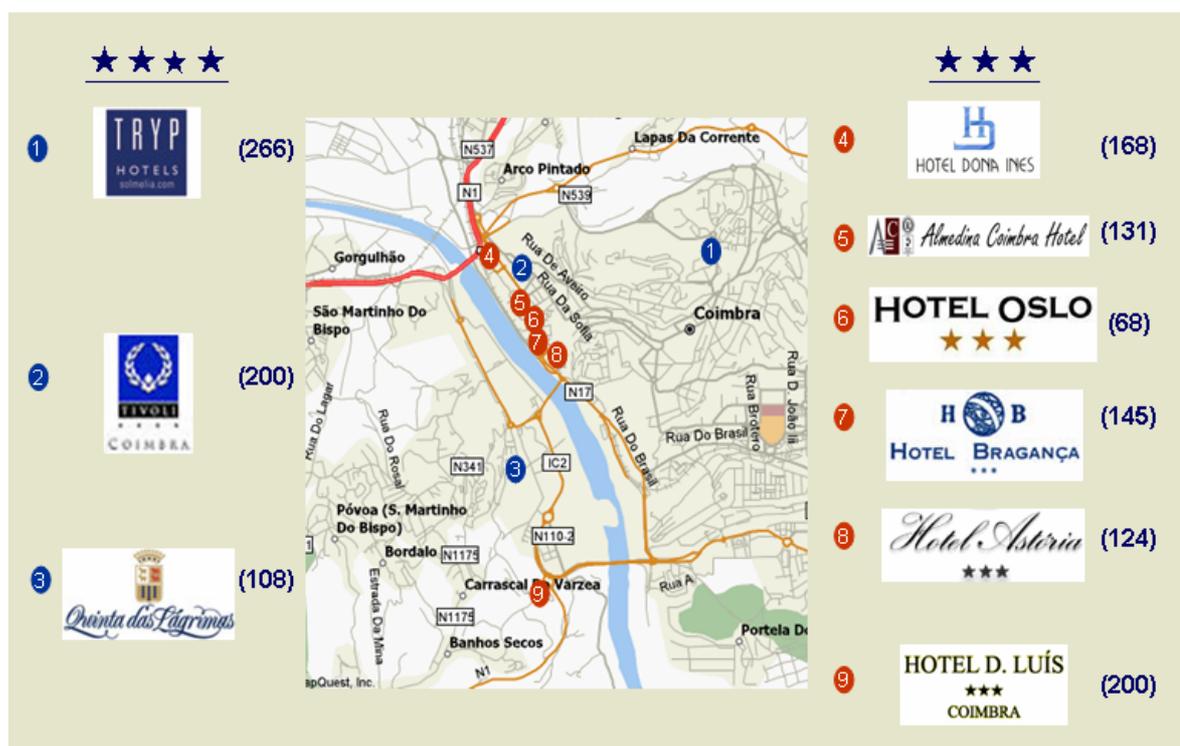


Figura: Distribuição das unidades hoteleiras de 3 e 4 estrelas no Município de Coimbra (entre parêntesis o número de camas de cada unidade hoteleira)

A oferta hoteleira em redor do centro de Coimbra concentra-se essencialmente nos pólos de hoteleiros em torno das Termas do Luso e da Curia:

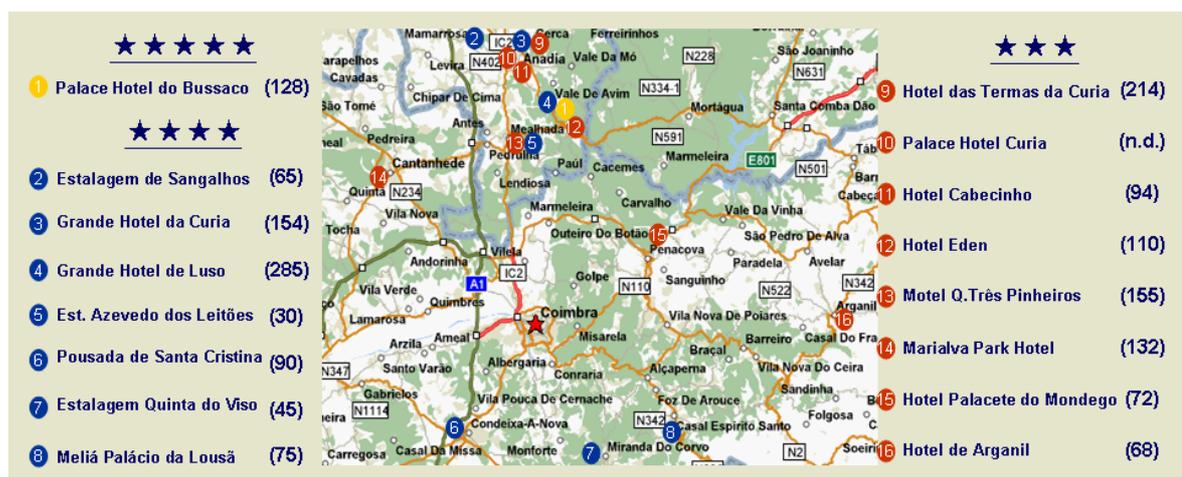


Figura: Distribuição das unidades hoteleiras de 3, 4 e 5 estrelas em torno da Cidade de Coimbra (entre parêntesis o número de camas de cada unidade hoteleira)

À excepção dos núcleos hoteleiros constituídos em torno das unidades termais, a oferta de hotelaria de Coimbra apresenta um perfil global médio. A causa desta situação não deverá depender da dinâmica da procura, na medida em que as unidades de gama mais elevada apresentam taxas de ocupação média significativamente superiores à média da oferta de alojamento do Município.



Figura: Taxas de ocupação quarto de um conjunto de unidades hoteleiras seleccionadas de Coimbra (Fonte Deloitte; 2003)

Desta forma, existe espaço para a implementação em Coimbra de unidades hoteleiras de perfil superior, como por exemplo, um hotel de 5 estrelas. Este investimento é estruturante para a

implementação de uma política de promoção turística de qualidade, com particular relevo para as dinâmicas de Turismo de Convenções e Turismo de Golfe.

8.4.2 Restauração

Em termos de restauração, Coimbra não apresenta uma oferta forte ou referenciada (sendo uma excepção o restaurante do Hotel da Quinta das Lágrimas – Arcadas da Capela –, detentor de uma estrela do Guia Michelin). Esta realidade é especialmente visível na área de maior incidência turística do eixo Alta – Baixa.



Figura: Restaurantes mais referenciados nos guias gastronómicos virtuais (Fontes: www.portugal-info.net; www.pai.pt ; www.lifecooler.com; www.netmenu.pt)

A restauração desempenha em geral um papel relevante no prolongamento da estadia do turista num dado destino, assim como, na criação de incentivos para uma segunda visita. Existe espaço para a criação em Coimbra de novas unidades de restauração orientadas para o Turista, potencialmente, oferecendo uma cozinha de cariz regional.

8.5 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT

O Turismo é uma área de desenvolvimento potencial importante, sendo benéfico o investimento em tipologias de turismo alternativas ao Patrimonial por forma a alargar períodos de estadia média (a qual é reduzida e se situa em 1,5 dias para Coimbra) e reduzir a sazonalidade.

Coimbra possui activos de interesse turístico fortes quer a nível patrimonial/histórico, quer de natureza. Apesar disso, esta oferta não é complementada por equipamentos de nível idêntico em hotelaria e restauração, ou mesmo, a nível de outros serviços ao turista.

Coimbra tem uma “janela de oportunidade” na potenciação do Turismo de Convenções e Congressos, “janela” esta que pode ser aberta com o posicionamento em nichos de mercado como os Congressos e Convenções na área da Saúde. O desenvolvimento e crescimento deste tipo de Turismo está subjacente a um conjunto de investimentos estruturantes a realizar no curto/médio prazo quer privados, quer públicos.

Outras tipologias de turismo com potencial de crescimento são o bio e ecoturismo, golfe (como parte de uma estratégia regional para dinamização da região), turismo activo, turismo para a 3ª idade e short-break. Apresenta-se de seguida as principais forças e fraquezas, oportunidades e ameaças.

<p style="text-align: center;"><u>Forças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Património Arquitectónico / Histórico ● Activos naturais de interesse turístico na envolvente 	<p style="text-align: center;"><u>Fraquezas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Oferta Hoteleira ● Oferta de Restauração ● Reduzida oferta de serviços de apoio ao turista ● Não Oferta de Estruturas para Congressos
<p style="text-align: center;"><u>Oportunidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Turismo de Convenções & Congressos ● Venda de roteiros históricos integrados com outras cidades portuguesas no estrangeiro ● Turismo de Golfe ● Turismo Activo ● Marca Coimbra, Cidade Património 	<p style="text-align: center;"><u>Ameaças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Não efectivação de investimento em elementos estruturantes, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> - equipamento hoteleiro de topo - Centro de Convenções ● Não criação de roteiros turísticos

Figura: análise SWOT

9. MARCA “COIMBRA”

Numa economia global os países e os territórios competem entre si para atrair investimentos, atrair turistas e aumentar exportações. Neste contexto, a Marca, reputação e imagem de um território tem um impacto económico importante, podendo ser uma vantagem ou desvantagem competitiva.

A Marca é um mecanismo pelo qual uma entidade ou território se posiciona, identifica e comunica perante os seus públicos-alvo. No caso de Coimbra existem diversos tipos de públicos-alvo que interessa atingir, com intensidades distintas, nomeadamente:

- Empresários e investidores;
- Turistas;
- População em geral;
- População estudantil;
- Outros.

A identidade da Marca depende da essência em que a mesma se baseia: valores, ideias, espaços e pessoas.

Também relevante na gestão de uma Marca é a forma como esta é comunicada e difundida. Neste contexto, são relevantes as manifestações físicas da marca: o nome, o design do logotipo e a forma como a Marca é apresentada nas diversas comunicações em que é utilizada (ex.: publicações, comunicações, publicidade).

Tendo em conta a importância da existência de uma Marca territorial forte para Coimbra, interessa analisar se existe uma Marca ou sub-Marcas “Coimbra”, e como são geridas, caracterizadas e suportadas.

Ao longo deste capítulo a Marca Coimbra vai ser analisada em três dimensões: 1) Marca em sentido lato – atributos da marca, 2) Marca em sentido estrito – o logotipo, e, 3) gestão da Marca Coimbra.

9.1 MARCA COIMBRA EM SENTIDO LATO

Sem o recurso a um estudo sobre a identidade, imagem e atributos da Marca Coimbra não é possível de forma rigorosa aferir quais os seus elementos caracterizadores e a sua arquitectura. Apesar disso, é possível, com base em alguma informação pública, realizar alguns exercícios ilustrativos que permitam entender, de alguma forma, quais são as componentes constituintes da Marca Coimbra.

O activo de uma marca é composto por quatro componentes principais: 1) notoriedade, 2) associações à marca, 3) qualidade percebida e 4) lealdade à marca. De seguida detalham-se as duas primeiras componentes da Marca Coimbra: Notoriedade e Associações à Marca.

9.1.1 Notoriedade da marca

Coimbra é uma das marcas territoriais com maior notoriedade de Portugal, estando entre as cinco mais conhecidas a nível internacional. Não existindo um estudo sobre a notoriedade da Marca Coimbra em comparação com outras marcas territoriais de Portugal, foi realizada uma pesquisa ilustrativa para aferir o nível de notoriedade de Coimbra face a outras marcas territoriais nacionais. O ranking que se apresenta tem por base o motor de pesquisa de Internet Google, tendo sido obtidos os resultados que de seguida se apresentam. A metodologia adoptada baseia-se na pesquisa de “palavras-chave” no motor de busca Google e contagem do número de links referenciados, nomeadamente, pelo nome da cidade ou região.

Apesar de serem marcas de elevada notoriedade a nível nacional, não foi possível aplicar esta metodologia ao “Porto” e “Madeira”, uma vez que são palavras com duplos significados: madeira, como material, e porto, como porto marítimo.

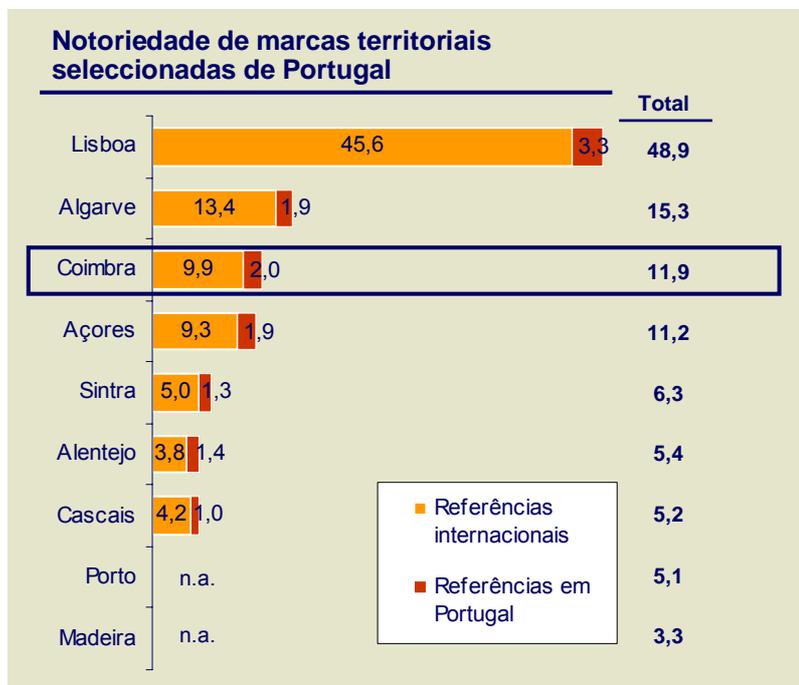


Figura: notoriedade de marcas territoriais seleccionadas de Portugal¹ (sem Porto e Madeira); valores apresentados em milhões de referências encontradas no motor de busca Google.

Pelo critério apresentado, Coimbra estaria colocada entre o terceiro e o quinto lugar do ranking². Apesar de não se tratar de um estudo com validade científica, é indicador da notoriedade de Coimbra a nível internacional.

9.1.2 Associações à marca

Com base em informação pública disponível, a projecção de Coimbra advém de duas associações à Marca: a Universidade e os activos na área da Saúde. Estas associações são devidas à:

- Universidade de Coimbra, uma das mais antigas do mundo e pertencente à rede *Coimbra Group* (associação das universidades mais antigas da Europa). O conjunto patrimonial da Universidade de Coimbra está presentemente em processo de candidatura a Património da Humanidade;

¹ A metodologia adoptada baseia-se na pesquisa de palavras chave no motor de busca Google. Os valores apresentados são o número de páginas referenciadas para cada uma das palavras chave. As palavras chave pesquisadas foram as seguintes: 1) Lisboa ou Lisbon, 2) Algarve; 3) Açores ou Azores; 4) Coimbra; 5) Sintra; 6) Cascais; 7) Alentejo – o motivo pelo qual se classifica a informação sobre a Madeira e Porto “n.d. – não disponível” advém do facto de estas palavras – madeira (produto) e porto (ex.: marítimo) – apresentarem outros significados.

² Uma vez que não foi possível aplicar a mesma metodologia para a Madeira e Porto

- Reconhecimento internacional de profissionais e instituições no campo das ciências médicas³.

Outras associações à Marca Coimbra são o vasto património histórico de que dispõe para além da Universidade, o Rio Mondego, a lenda de Pedro e Inês, as festas da Rainha Santa e as fortes tradições académicas, entre outras. A Marca Coimbra não aparenta estar ainda, no entanto, conectada a atributos como dinamismo económico e desenvolvimento tecnológico – à excepção das ciências médicas.

9.1.3 Marca Cidade de Coimbra – uma metodologia de análise

Uma metodologia para analisar a Marca de uma Cidade baseia-se no hexágono de atributos que se apresenta de seguida.



Figura: Componentes da marca de uma Cidade⁴

O entendimento da composição da Marca Coimbra é estratégico. Os “vértices” do hexágono nos quais Coimbra, como “Cidade”⁵, deve investir em termos de Marca dependem fortemente da estratégia que venha a ser seguida e da sua implementação.

³ Estudo “Coimbra, Cidade da Saúde”, 1999, CCDR de Coimbra

⁴ Metodologia Anholt GMI-CBI City Brands Index

⁵ Do ponto de vista da marca Coimbra poderá ser, em alguns aspectos, reconhecida como Cidade

Um exercício sobre quais poderiam ser os resultados de um estudo sobre a Marca da Cidade de Coimbra através destes atributos poderia obter os seguintes resultados (exercício ilustrativo sem validade científica):

- **Local:** Cidade localizada nas margens do Rio Mondego e detentora de um centro histórico rico em património;
- **Pré-requisitos:** Cidade com boas condições de vida e forte em serviços, nomeadamente, de saúde, ensino e outros;
- **População:** população instruída; cidade segura;
- **Pulso:** vida académica com influência sobre a Cidade; diversas actividades culturais;
- **Potencial:** área do ensino e saúde (do ponto de vista de estrangeiros);
- **Presença:** Cidade com notoriedade significativa.

Podendo esta ser a situação inicial da Marca, uma vez definida a estratégia de desenvolvimento, importa saber até que ponto estes atributos seriam úteis ou reforçam a estratégia futura.

Muitas vezes a Marca de uma cidade ou região resume-se a um palavra⁶:

- Milão: Design;
- Paris: Romance;
- Nova Iorque: Energia;
- Washington: Poder;
- Tóquio: Modernidade;
- Rio de Janeiro: Divertimento.

Por que palavra Coimbra quer ser reconhecida no futuro: Universidade? Mondego? Saúde? Património? Inovação? Desenvolvimento?

⁶ Anholt City Brands Index: 2005 Global Market Insite

O exemplo de Barcelona

Barcelona foi pioneira no planeamento estratégico territorial com o desenvolvimento do Plano Estratégico de Barcelona em 1988-90. A criação e reforço da Marca teve e tem um papel importante na afirmação da identidade de Barcelona. Apesar de Coimbra não ser comparável a Barcelona, a sua experiência permite obter alguns ensinamentos sobre o papel da Marca no desenvolvimento da estratégia de um município ou região.

Barcelona, Estratégias de marca⁷

País: Espanha

População: 1,6 milhões (2005)

Área: 100,4 Km²

Como factor fundamental do Plano Estratégico de Barcelona, e com o objectivo de posicionar a cidade na Europa, foram utilizadas estratégias de marketing que geraram alterações sociais e novas formas de cidade em Barcelona – “A cidade foi convertida num mega mercado ou cidade-hipermercado onde o espaço é concebido como múltiplos mercados, aptos para o consumo – o marketing da cidade teve efeitos sobre a planificação urbanística e nas políticas dos poderes locais” (adaptado, Pedraforma H. 2004).

A arquitectura foi um meio utilizado para reforçar a marca de Barcelona. As construções (em sentido físico) foram utilizadas como símbolo para criar a *imagem de cidade revitalizada*. Esta imagem foi reforçada com uma campanha mediática “Barcelona posa’t guapa” (“Barcelona põe-se bonita”). O desenho da cidade reforçava a capacidade de Barcelona para combinar criatividade com competência industrial e profissional, exactamente o que era necessário para se posicionar no mapa competitivo da Europa. O evento das Olimpíadas em 1992 teve um papel importante pela atracção que gerou de meios de comunicação, pessoas e contactos a nível internacional.

Outro factor importante na estratégia do posicionamento global de Barcelona foi a atracção de turistas “convencendo-os” a visitar a cidade e a “confirmar” as alterações ocorridas (*word of mouth*) – para tal, foram desenvolvidas diversas iniciativas culturais (após 1992) coerentes com a Marca como o “Ano de Gaudi”, “Ano do desing” e o “Ano de Dali”.

Desta experiência resultam as seguintes *lessons learned*:

⁷ Fórum 2004, ultimo producto del proyecto Barcelona – Paper fina, Planificación Estratégica de Ciudades (David Assael, Julho 2004)

- A marca é um factor importante no reforço da implementação de um plano estratégico;
- A promoção de grandes eventos é muitas vezes um impulso para gerar mudança;
- A estrutura e organização da cidade pode (e deve) reforçar a Marca;
- O turismo pode ser visto não só como um actividade económica, mas também como meio de divulgar a cidade e reforçar a sua Marca (*word of mouth*);
- A criação e consolidação de uma marca forte não dependem apenas dos agentes públicos e municipais, mas igualmente dos privados.

9.1.4 Marca Coimbra para o “turista potencial” e a Internet

A Internet é cada vez mais uma ferramenta essencial na economia, nomeadamente, a nível da pesquisa de informação.

A imagem que é passada ao turista (efectivo e potencial) é um factor fulcral de sustentabilidade da marca. Um turista que pondere visitar Coimbra e realize uma pesquisa por “Coimbra turismo” ou “Coimbra tourism” num motor de busca como o *Google*, obtém como primeiro e mais significativo resultado uma página do *site* da Região de Turismo do Centro relativo a Coimbra, conforme se apresenta de seguida.

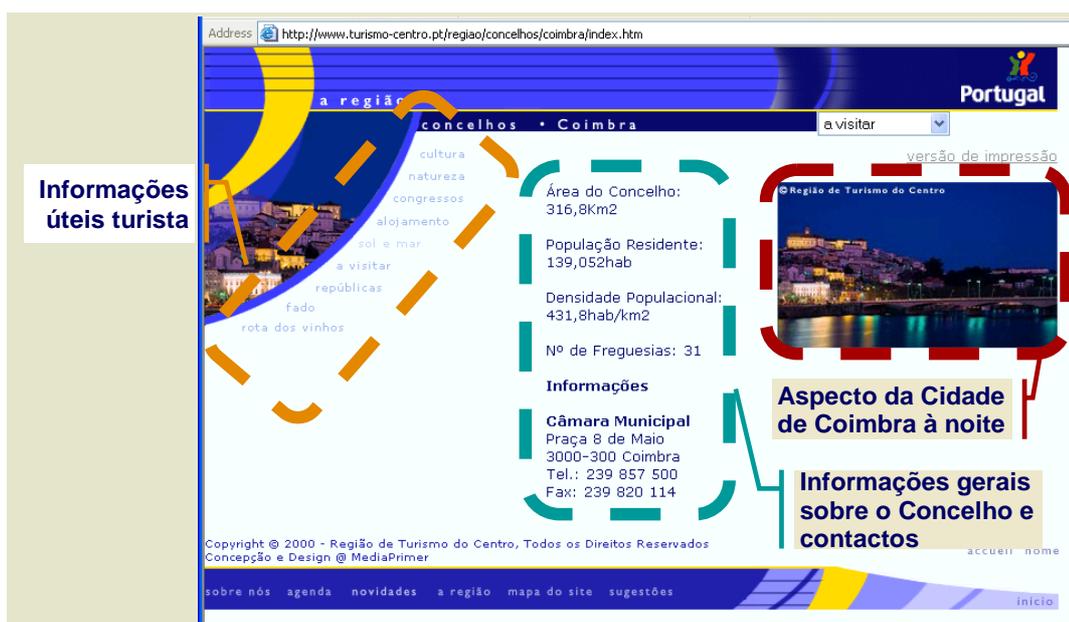


Figura: página institucional da Região de Turismo do Centro para Coimbra

Apesar do *site* conter informação mais detalhada sobre o Turismo da Região Centro e Coimbra, o primeiro impacto não reforça ou realça os valores da Marca Coimbra. Nesta primeira página é apresentada 1) uma fotografia de Coimbra à noite, 2) informação sobre a dimensão do Município, 3) uma listagem de contactos úteis em Coimbra, e 4) *links* para informação relativa a Cultura, Natureza, Congressos, Alojamento, Sol e Mar, locais a visitar, repúblicas, fado e rota dos vinhos.

Caso realizemos a mesma experiência com as palavras-chave “Salamanca turismo” no mesmo motor de busca, somos direccionados para uma página específica do “Turismo de Salamanca”, como se pode observar na figura seguinte.



Figura: página inicial da página institucional do “Turismo de Salamanca”

Um turista que aceda à página do “Turismo de Salamanca” é “informado” de forma imediata e visual sobre uma parte importante do que Salamanca tem para oferecer ao turista: património e actividades culturais.

Desta análise ilustrativa sobre a forma como a Marca Coimbra é comunicada em um dos mais importantes meios de acesso a informação da actualidade – a Internet – verifica-se que existe neste campo um espaço de melhoria importante para enriquecer e suportar a Marca Coimbra.

9.2. MARCA COIMBRA EM SENTIDO ESTRITO – O LOGOTIPO

De forma a entender até que ponto existe uma Marca Coimbra (em sentido estrito), foram analisadas diversas situações em que a palavra “Coimbra” é incorporada em logotipos ou informação institucional.

Da análise das diversas “aparições” institucionais identificadas com “Coimbra” – independentemente da instituição ou entidade responsável por essa “aparicação” – pode-se concluir que não existe uma identidade ou elementos comuns às diversas sub-Marcas de Coimbra no material de comunicação estudado. Cada publicação/logo/cartaz estudado tem uma forma específica de apresentar “Coimbra”, não existindo um “espaço comum da marca” ou de características partilhadas. Não é necessário (nem desejável) que a Marca Coimbra apareça sempre da mesma forma em todas a publicações institucionais ou que todas as instituições tenham logotipos semelhantes. Regra geral, é benéfica a existência de sub-marcas com atributos distintos dado serem dirigidas as públicos-alvo diferentes. Apesar disso, é desejável que existam elementos de ligação entre si por forma a consolidar um espaço comum da Marca Coimbra, forte e coerente.



Figura: Coimbra em diversos logotipos/publicações

A existência de um elemento comum a estes logotipos permitiria reforçar uma identidade que é comum: a identidade de Coimbra.

9.3. GESTÃO DA MARCA COIMBRA

Não existe actualmente uma gestão integrada da consistência e desenvolvimento da marca Coimbra ou sub-Marcas de Coimbra, o que representa simultaneamente uma fraqueza e uma oportunidade.

Apesar da existência de um conjunto de associações que são adjacentes à Marca Coimbra, esta pode ser repensada na forma como é estruturada e entendida pelos diversos públicos-alvo de acordo com os objectivos estratégicos que venham a ser definidos ao longo deste processo de planeamento.

Factor essencial para a gestão da Marca Coimbra é a realização de um estudo de opinião, pois é a única forma de obter uma caracterização e entendimento válido da Marca e sub-Marcas de Coimbra, que permita aferir, com valor científico, da sua real posição.

Algumas das mais importantes questões que ainda não têm resposta são:

- Qual a notoriedade, associações, qualidade percebida e lealdade à Marca Coimbra?
- Existem sub-Marcas? Quais são os seus públicos-alvo?
 - Como é caracterizada cada a sub-Marca Coimbra para os estudantes? E investidores? E população residente? E turistas?

Uma vez que seja entendida a situação inicial da Marca Coimbra e toda a sua arquitectura actual, o seu desenvolvimento futuro deve ser realizado de acordo com a estratégia que venha a ser definida, por forma a que a Marca se transforme num mecanismo de reforço e suporte estratégico.

9.4. PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT

A Marca é um elemento fulcral no suporte na estratégia de desenvolvimento territorial de uma cidade, município ou região.

Apesar de não se dispor de estudos de opinião sobre a Marca Coimbra, é possível afirmar que esta apresenta um bom nível de notoriedade e está ligada a elementos positivos, como a Universidade, o Rio Mondego, o património e uma envolvente natural rica.

É necessário garantir que a Marca e sub-Marcas são moldadas e geridas de acordo com os objectivos estratégicos definidos, pois esta é uma ferramenta importante para a afirmação de Coimbra. A não existência de uma gestão integrada da consistência e desenvolvimento da Marca e sub-Marcas Coimbra representa simultaneamente uma fraqueza e uma oportunidade para.

A realização de um estudo de opinião é relevante para obter uma caracterização e entendimento válido da Marca e sub-Marcas de Coimbra.

Apresenta-se de seguida uma análise de forças e fraquezas, oportunidades e ameaças para a Marca Coimbra.

<p style="text-align: center;"><u>Forças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boa notoriedade da Marca Coimbra • Associações à Universidade, rio Mondego e património histórico 	<p style="text-align: center;"><u>Fraquezas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Marca Coimbra com poucas associações a temas de desenvolvimento económico e modernidade (à excepção das ciências médicas) • Não existência de uma gestão integrada e de consistência da Marca e sub-marcas Coimbra
<p style="text-align: center;"><u>Oportunidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alavancagem dos atributos da Marca para o Turismo e desenvolvimento de actividades na área das ciências médicas, ensino e inovação • Criação de função de Gestão da Marca (ou Marcas) de Coimbra 	<p style="text-align: center;"><u>Ameaças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dificuldades de coordenação das diversas instituições na eventual reformulação da Marca e sub-Marcas no seguimento da estratégia a definir para Coimbra

Figura: análise SWOT

10. DINÂMICAS URBANAS

O tema “dinâmicas urbanas” terá um tratamento detalhado no Plano de Urbanização¹, pelo que, no Diagnóstico Estratégico serão apenas referidos os temas de maior relevância.

Assim, as dinâmicas urbanas e urbanismo são uma das principais Áreas de Actuação ao dispor das câmaras municipais para melhorar a qualidade de vida das populações, a experiência da visita do turista, assim como, para tornar o município mais “racional” do ponto de vista da mobilidade e da utilização e gestão de “espaços”, equipamentos e infra-estruturas.

O presente capítulo propõe dois principais objectivos:

1. Analisar a dinâmica de desenvolvimento recente da actividade imobiliária em Coimbra;
2. Apresentar e caracterizar as principais áreas urbanas com relevância estratégica para Coimbra.

1. Dinâmica imobiliária

A produção urbana está relacionada com a dinâmica demográfica, estando ambas associadas numa relação de causa e consequência cujo impacto dita a forma, distribuição geográfica e intensidade da evolução da área urbana ao longo do Município de Coimbra.

Assim, é necessário ter em conta os espaços a privilegiar no crescimento do Município, assim como, o seu impacto no desenvolvimento urbano tanto nos limites do Plano de Urbanização (PU²), como na distribuição da população no resto do Município.

O presente tema vai ser abordado de forma mais detalhada no Plano de Urbanização. Apesar disso, importa entender, do ponto de vista estratégico, qual tem sido a evolução verificada na dinâmica imobiliária e habitacional do Município de Coimbra e o seu posicionamento face ao grupo dos municípios de referência – Braga, Aveiro, Leiria e Viseu.

É igualmente analisado neste ponto a distribuição geográfica de equipamentos como, de saúde, segurança social, desporto, ensino, segurança pública e associações.

¹ Ao nível do perímetro do PU

² Também referida ao longo do documento como “centro urbano de Coimbra”

2. Áreas Estratégicas para o desenvolvimento de Coimbra

Do ponto de vista do urbanismo, existem algumas áreas dentro dos limites do PU que adquirem uma dimensão estratégica. Esta dimensão pode advir do carácter de centralidade, impacto sobre a qualidade de vida das populações, experiência do turista em Coimbra, ou mesmo, como factor que influencia a percepção da “Marca Coimbra”. Adicionalmente, existem espaços no centro urbano cuja gestão e “micro planeamento” são cruciais tendo em vista o reforço da estratégia global do Município, por se tratarem de “alavancas urbanas” para o Sucesso da Estratégia de Coimbra. Alguns exemplos são, a Beira-Rio, as “Portas” de Coimbra e o Centro Histórico.

10.1 DINÂMICA IMOBILIÁRIA

Os temas tratados neste sub capítulo estão relacionados essencialmente com as variáveis de influência directa na dinâmica imobiliária do Município de Coimbra. As principais variáveis de análise são a caracterização geográfica dos loteamentos recentes, evolução do parque imobiliário³, produção urbana e evolução de preços.

10.1.1 Caracterização geográfica de loteamentos

O Município de Coimbra apresenta uma concentração de loteamentos, para o período de 1996-2006, mais intensa nos limites do PU que no resto do Município. Esta situação está em linha com o facto desta área ter maior densidade urbana.

No que se refere às zonas exteriores ao limite do PU, as que registam maior intensidade de loteamentos situam-se a Oeste, a Sudoeste e a Norte do centro urbano de Coimbra, nomeadamente nas Freguesias de Torre de Vilela, São Silvestre e São João do Campo, Ribeira de Frades e Taveiro, e Cernache, conforme se pode verificar no mapa seguinte, o qual identifica a localização no Município de Coimbra das áreas com loteamento entre 1996 e 2006, observando-se, também, uma concentração de loteamentos na Margem Direita em Consolidação. Apesar desse facto, verifica-se que, em termos de área de loteamento, é na Margem Esquerda que estão situados dois dos maiores loteamentos do período 2004-06 (aos quais mais adiante se fará referência).

A informação existente refere-se a menos de metade das operações de loteamento aprovadas não sendo possível a caracterização destas quer em termos tipologia, número de fogos permitidos ou data da operação. Dada esta limitação de informação, optou-se por não caracterizar, nomeadamente para os loteamentos com predominância habitacional (e que são a grande maioria) o número de fogos permitidos em cada loteamento.

³ tipologia, idade e ocupação do parque habitacional

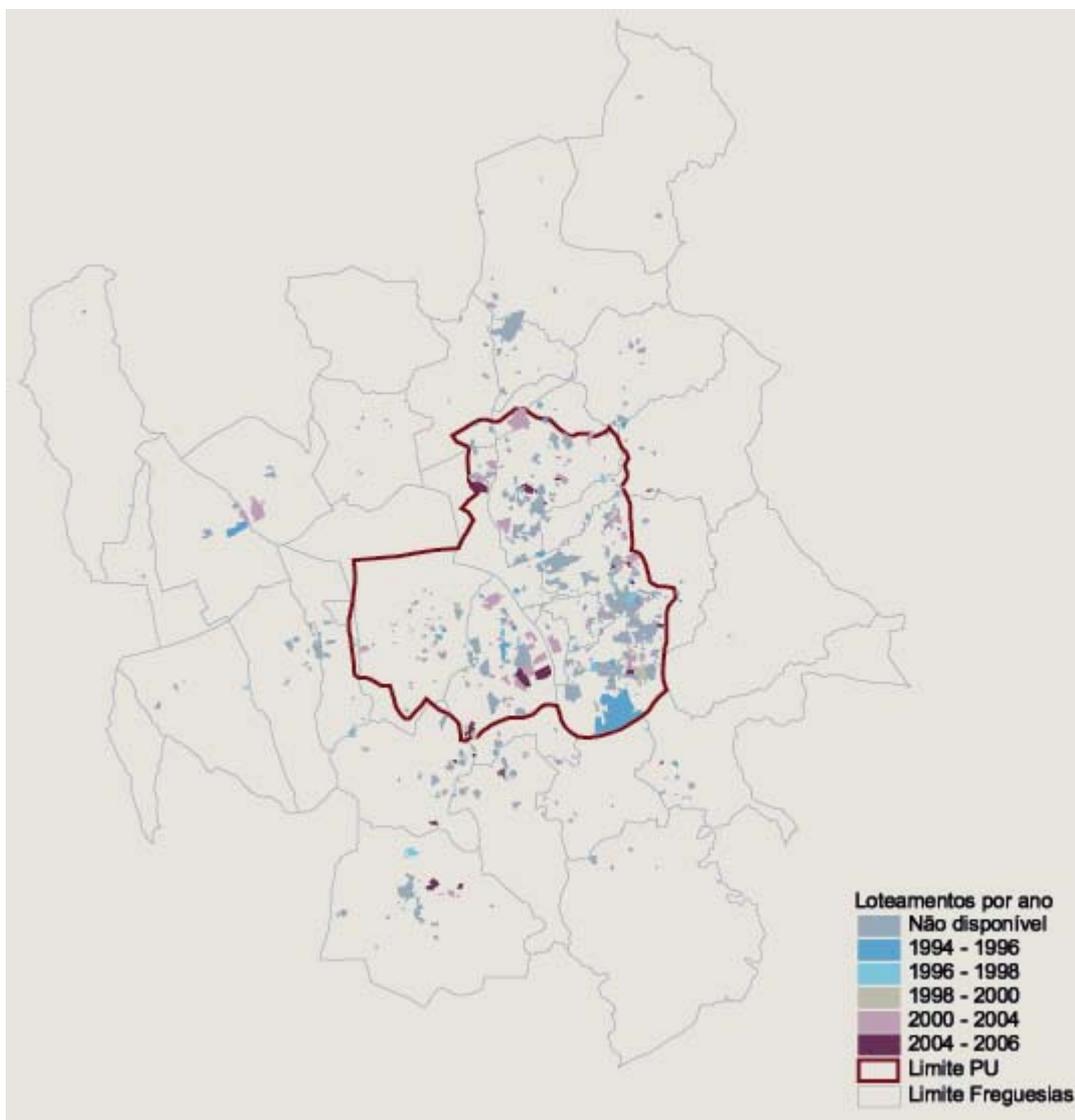


Figura: Localização, no Município de Coimbra, das áreas com Loteamento e das áreas com Loteamentos por ano (período de 1996-2006; Fonte Câmara Municipal de Coimbra)

Outro factor metodológico que importa referir é a distinção entre loteamento e licenciamento. A informação tratada neste ponto refere-se a loteamentos, no entanto, sem ter acesso à informação de licenciamentos, não é possível caracterizar a produção urbana efectivamente realizada nas áreas analisadas.

A dinâmica de loteamentos tem correspondência com a expansão populacional verificada nesta área no período considerado. É também nesta área que têm surgido algumas das maiores reformulações urbanas da área compreendida dentro do PU, designadamente:

- Nova centralidade na área da Sólum;

- Nova frente urbana na área do Pólo II / Portela;
- Conjunto de empreendimentos imobiliários de grande impacto (Sólum, Quinta da Romeira, Quinta da Portela).

Apesar de com menos intensidade, a Margem Esquerda tem registado igualmente novos loteamentos habitacionais significativos, destacando-se como empreendimentos de maior dimensão a Quinta da Várzea, a Quinta das Lages e a Quinta das Lágrimas.

Conforme se pode ver no mapa seguinte, a Margem Direita em Consolidação apresenta limitações de carácter geográfico para a continuidade da sua expansão. Estas limitações são, a Sul, o Rio Mondego e, a Leste, a mancha florestal e de montanha.

Num cenário “teórico” de crescimento sem observância de uma política de planeamento urbano, seria expectável que a médio prazo as zonas de expansão urbana de Coimbra se situassem a Norte, na freguesia de Eiras, e a Oeste, no sentido de Taveiro. Um terceiro sentido de crescimento urbano poderia ser Ceira, sendo que existem nesta área alguns condicionalismos naturais do terreno. Reforça-se o facto de que estas tendências de crescimento “teóricas” podem não ser desejáveis do ponto de vista do planeamento urbano.

Os sentidos de crescimento urbano teóricos atrás caracterizados para Coimbra para além dos limites do PU num cenário de não planeamento urbano foram definidas tendo em conta:

- Condicionalismos de terreno: limitações para a implantação imobiliária impostas pela geografia – pela mancha montanhosa e florestal a Leste e pelos Campos do Mondego a Noroeste;
- Dinâmica imobiliária recente: crescimento e dinâmica imobiliária registada nas freguesias limítrofes ao actual perímetro do PU, nomeadamente, o crescimento verificado na freguesia de Eiras e o deslocamento de população de áreas centrais para Taveiro e Cernache⁴.

Desta forma, importa garantir que no futuro, e em termos de Plano de Urbanização, não são criados espaços com densidades desequilibradas por sobrepovoamento ou crescimento disperso não-ordenado – estas situações têm impacto negativo no ordenamento do território, especialmente na definição de vias de tráfego e na eficiência e eficácia da distribuição de equipamentos.

⁴ Estas dinâmicas demográficas estão analisadas em maior detalhe no Capítulo “Base Económico-Social”



Figura: Potenciais sentidos de expansão da Cidade e “linhas do bloqueio” ao crescimento do perímetro urbano num cenário de não planeamento urbano

10.1.2 Distribuição geográfica de equipamentos

Apesar da concentração de densidades populacionais não ser uma opção de urbanismo perfeita apresenta diversas vantagens, nomeadamente no que concerne à eficiência e eficácia da localização de equipamentos, serviços e infra-estruturas.

Ao analisarmos a distribuição geográfica de um conjunto de equipamentos e serviços à população no Município de Coimbra, com especial destaque para os limites do PU, compreende-se que é na zona

central do Município (e junto às principais vias de comunicação como a N111) que está concentrada a maior parte dos equipamentos. Esta realidade reforça a importância de concentração de densidades populacionais nos limites do PU.

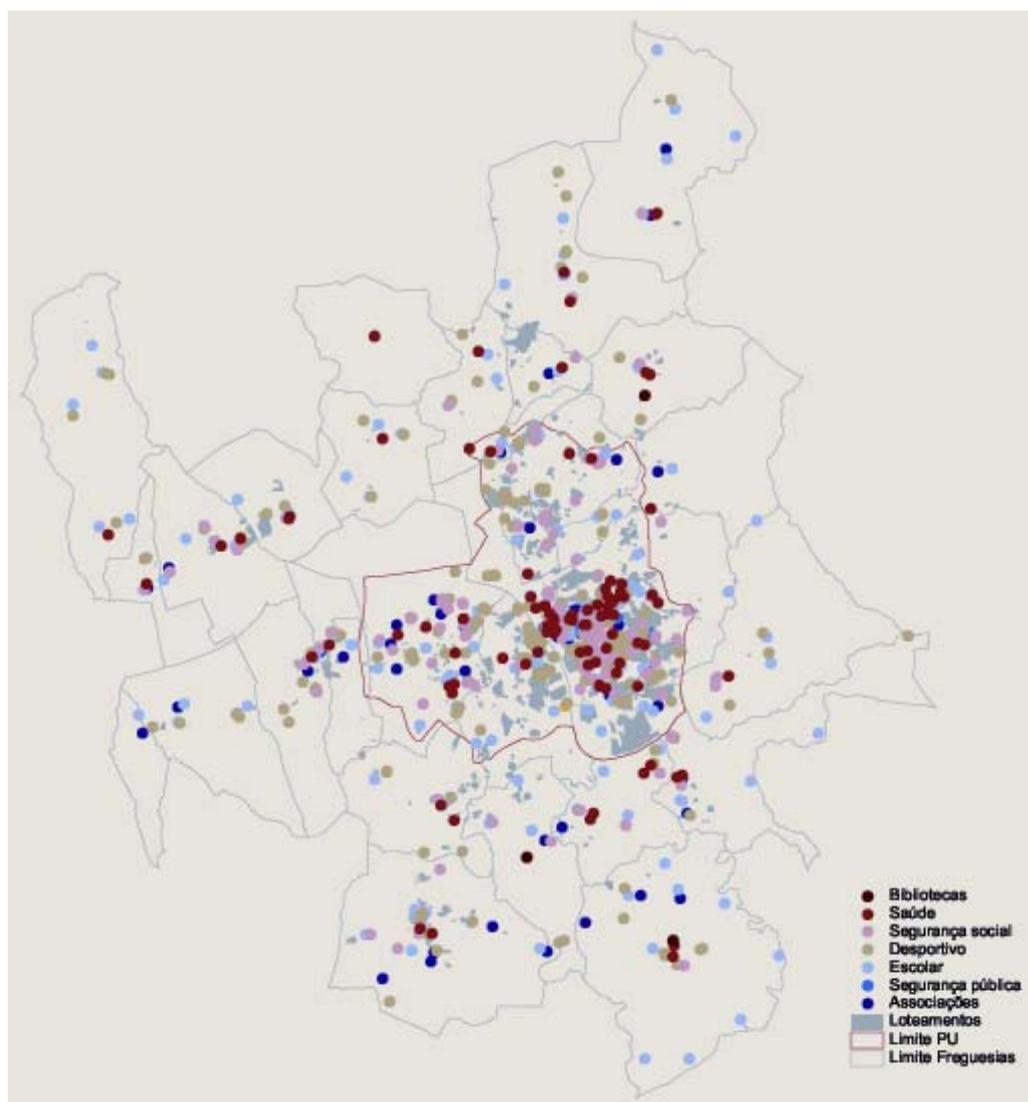


Figura: distribuição geográfica de equipamentos no Município de Coimbra (Fonte: Câmara Municipal de Coimbra)

Como se pode analisar pelo quadro seguinte, 68% dos equipamentos identificados, não fazendo distinção por tipo, estão localizados na área do PU. Este valor é quase idêntico à proporção de população de Coimbra que vive na cidade estatística⁵ face ao total do Município, isto é, 68%. Apesar

⁵ segundo definição do INE – não sendo os limites da “cidade estatística” coincidentes com a área de intervenção do PU, é uma aproximação razoável para efeitos ilustrativos

deste aparente equilíbrio na distribuição de equipamentos, a concentração de população dentro dos limites do PU permite uma maior proximidade a esses mesmos serviços⁶.

Tipo de equipamento	Nº total de equipamentos		
	Total	Área PU	Restante Município
Bibliotecas (rede pública)	3	0 (0%)	3 (100%)
Saúde	98	66 (67%)	32 (33%)
Segurança Social	144	109 (76%)	35 (24%)
Desporto	290	205 (71%)	85 (29%)
Ensino	244	150 (61%)	94 (39%)
Segurança Pública	8	7 (88%)	1 (13%)
Associações	88	56 (64%)	32 (36%)
Total	875	593 (68%)	282 (32%)

Fonte: Câmara Municipal de Coimbra

Figura: Distribuição de equipamentos entre a área de intervenção do PU e restante município

10.1.3 Dinâmica Habitacional

O parque habitacional de Coimbra cresceu em quase 10.000 fogos entre 1996 e 2004⁷. Este crescimento absoluto corresponde a uma Taxa de Crescimento Médio Anual (TCMA) na ordem dos 2%, valor que se situa abaixo do registado no conjunto de municípios de referência. Relativamente a outros municípios cuja dinâmica de população universitária assume um peso relevante⁸, Coimbra registou uma TCMA do parque imobiliário inferior em dois pontos percentuais relativamente a Braga (com um TCMA de 3,8%) e um ponto percentual no caso de Aveiro (com um TCMA de 2,8%). No período de 1996 a 2004, o número de fogos de Coimbra cresceu em termos globais 16% o que compara com 34% (+18%) em Braga e 25% (+9%) em Aveiro.

⁶ O mapa apresentado não permite uma distinção da dimensão e importância relativa de cada equipamento, no entanto, para efeitos ilustrativos da análise esta informação apresenta-se como suficiente e de leitura espacial facilitada

⁷ Estimativas INE

⁸ Apesar de não tão relevante como no caso de Coimbra

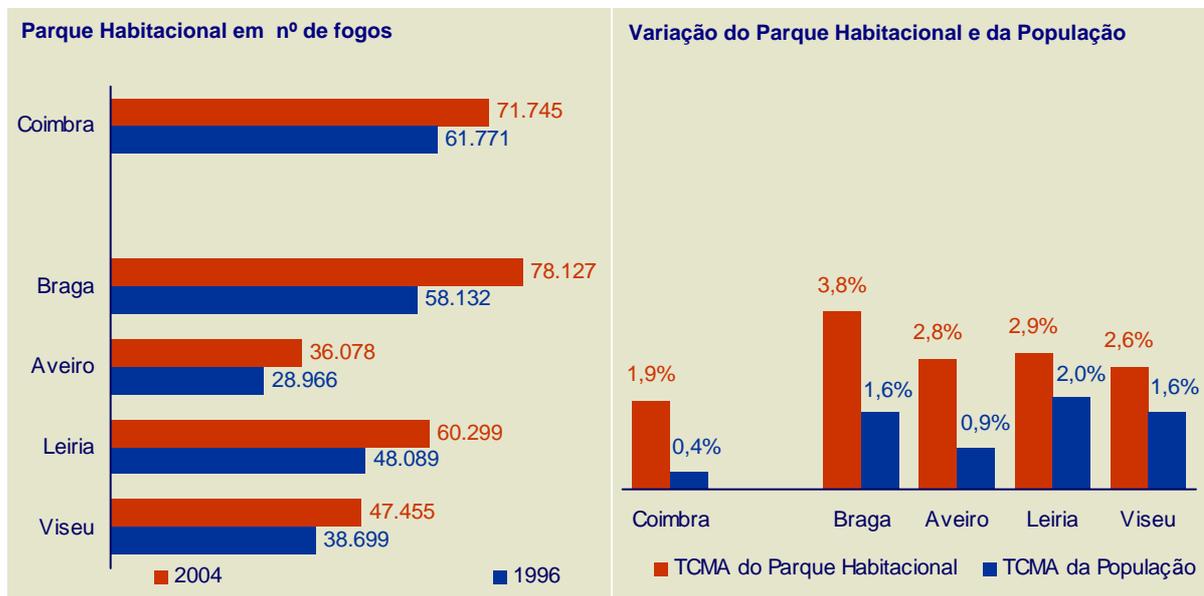


Figura: Parque habitacional (em número de fogos); TCMA (Taxa de Crescimento Médio Anual) e Crescimento Anual da População de Coimbra e de um conjunto de municípios de referência (Período de 1996-2004, estimativas INE).

Coimbra, tal como os restantes municípios em análise, registou um crescimento do parque habitacional superior ao crescimento populacional, o que é uma tendência geral.

De entre os municípios em análise, Coimbra apresenta o número médio de habitantes por fogo mais reduzido. No entanto, o alinhamento com os valores registados no conjunto de municípios do grupo de referência não tem ocorrido pelo facto destes terem vindo a registar, desde 1996, valores médios de licenças de construção sempre mais elevados do que os registados em Coimbra – o Município apresenta um número de licenças de construção por 1.000 habitantes sempre abaixo do registado nos municípios de referência para o período 1996-2004.

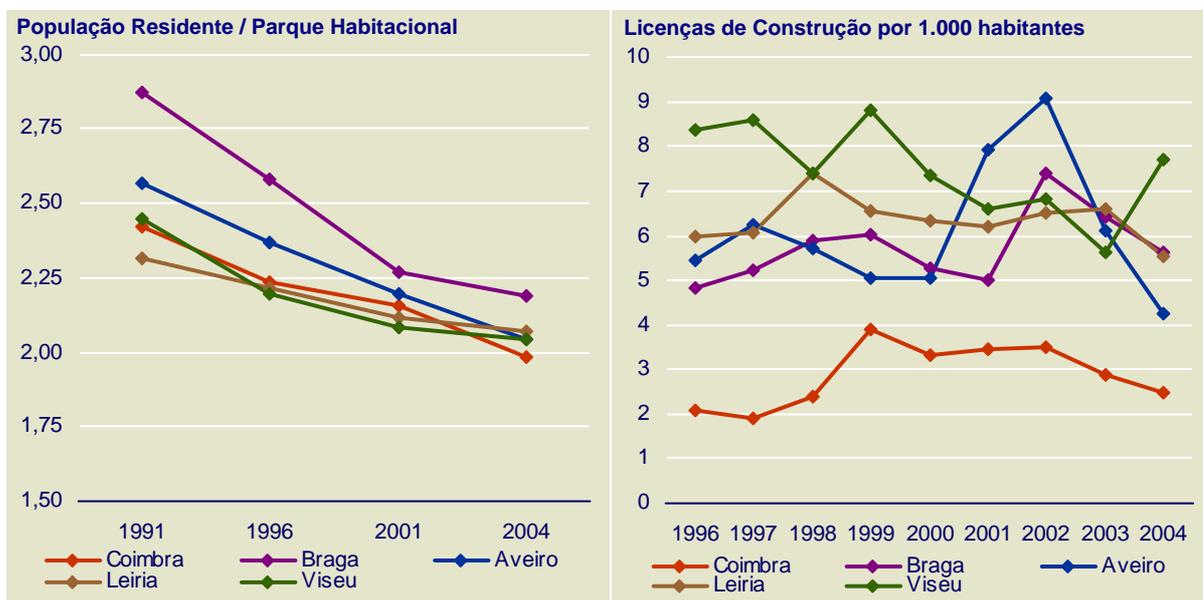


Figura: Indicadores de Densidade Urbana: Nº de Habitantes por Fogo (anos de 1991, 1996, 2001 e 2004; estimativas INE) e Licenças de Construção emitidas por 1.000 habitantes (período de 1996-2004; estimativas INE).

Em termos da dinâmica do mercado imobiliário em número de transacções realizadas, Coimbra não se distingue particularmente dos municípios de referência, conforme se verifica pelo gráfico seguinte.

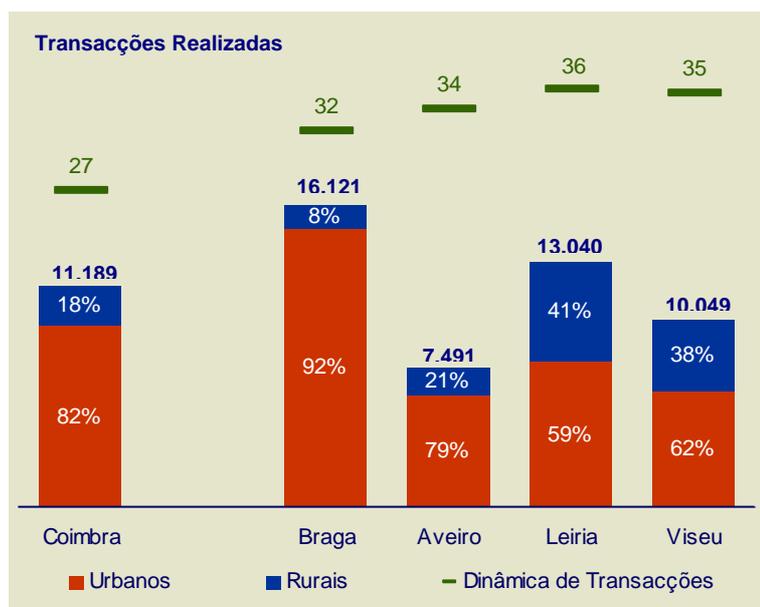


Figura: Transacções acumuladas de prédios no triénio 2001-2003 e Dinâmica de Transacções (Nº de Transacções / População Residente) média para Coimbra e um conjunto de municípios de referência (estimativas INE)

Um dado interessante é o facto dos municípios com presença universitária mais forte (Coimbra, Braga e Aveiro) serem aqueles que menor dinâmica de transacções registam face à sua população residente, indiciando uma correlação negativa entre a importância da população universitária e o dinamismo do mercado em transacções realizadas.

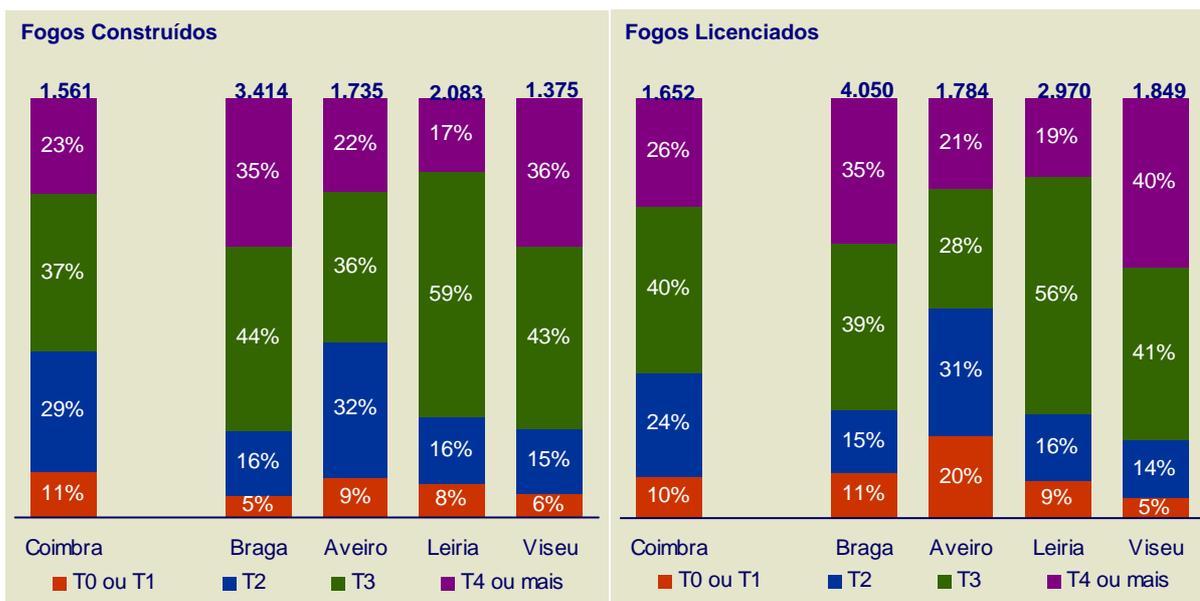


Figura: Decomposição tipológica dos fogos construídos e dos fogos licenciados em 2003 e 2004 (percentagens médias e valores absolutos acumulados, estimativas INE).

Da análise da decomposição tipológica dos fogos licenciados ou construídos entre 2003 e 2004, o indicador mais relevante para o Município de Coimbra é o elevado peso das tipologias T0 a T2, sendo Coimbra apenas ultrapassado por Aveiro neste indicador, conforme se pode observar no figura anterior. Não sendo Coimbra um Município com população mais jovem que os restantes em análise, a construção de fogos de tipologias de menor dimensão pode ser uma resposta do mercado aos elevados preços praticados em Coimbra face aos outros municípios (conforme análise mais detalhada adiante neste capítulo)

Relativamente à distribuição dos edifícios por data de construção (como se pode observar no gráfico seguinte), Coimbra apresenta um parque imobiliário mais antigo que os municípios do grupo de referência. Aproximadamente 2/3 do seu parque imobiliário é anterior a 1980 e menos de 1/5 é posterior a 1990.

Este facto, leva a que o parque habitacional com necessidades de reabilitação seja, em Coimbra, significativamente mais elevado quando comparado com os municípios de referência. Em Coimbra o envelhecimento do parque habitacional é particularmente significativo na Margem Direita Consolidada, sendo este um dos motivos que tem levado ao seu esvaziamento populacional, uma

vez que 44% do parque habitacional do Município de Coimbra revela necessidades de reparação ou está muito degradado – no grupo de referência este valor situa-se entre os 35% de Aveiro e os 40% de Braga.

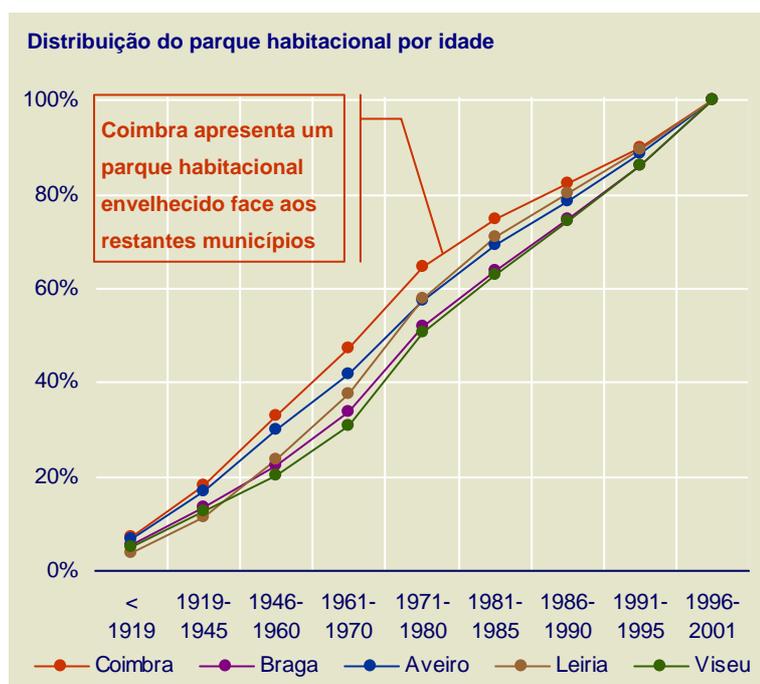


Figura: Curva de distribuição acumulada por data de construção dos edifícios do Município de Coimbra e de um conjunto de municípios de referência (INE – Censos 2001)

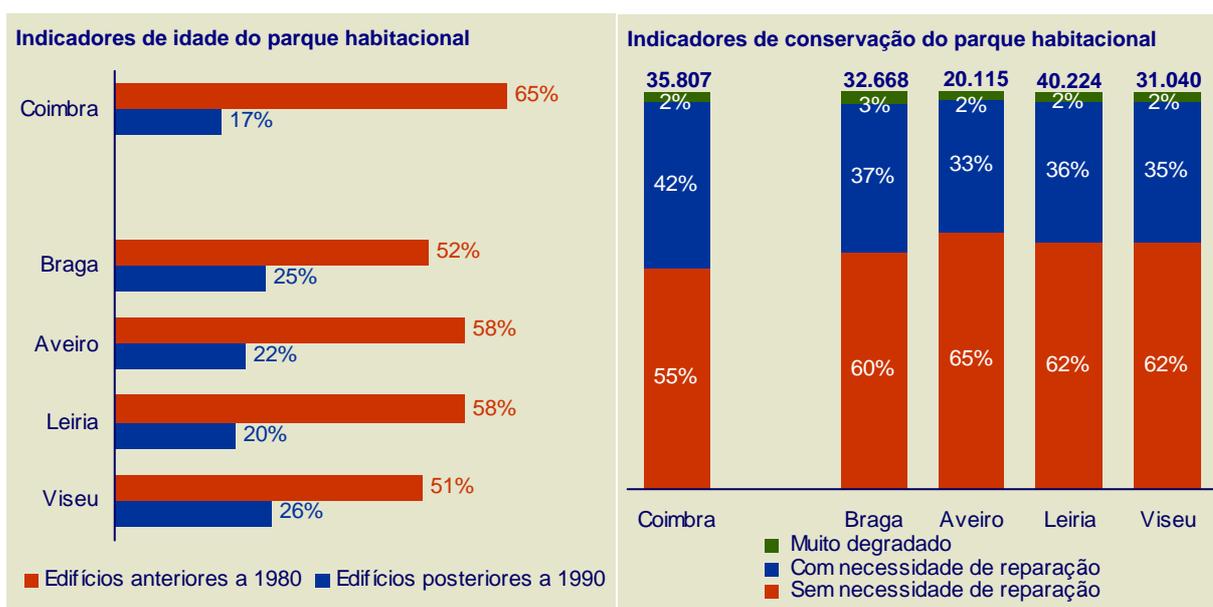


Figura: Indicadores de envelhecimento do conjunto imobiliário e do seu estado de conservação para Coimbra e um conjunto de municípios comparáveis (INE – Censos 2001).

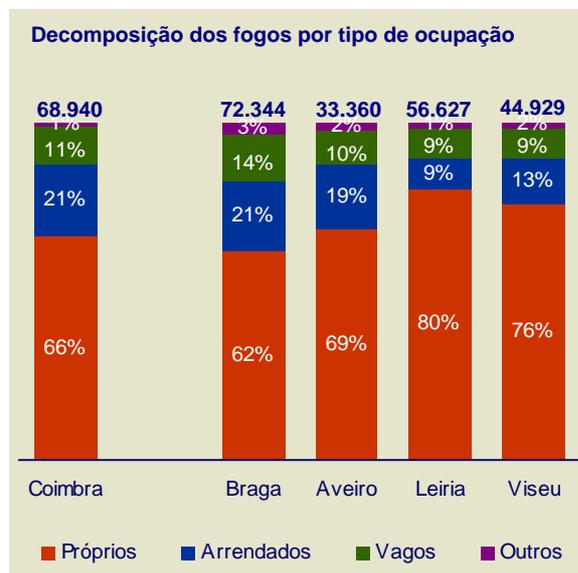


Figura: Decomposição dos fogos em tipo de ocupação para Coimbra e um conjunto de municípios de referência (INE – Censos 2001).

Relativamente à ocupação dos fogos, Coimbra apresenta uma percentagem elevada de fogos arrendados, em linha com o registado em municípios com população universitária significativa, nomeadamente, Braga e Aveiro. A percentagem de fogos devolutos não é significativamente distinta da registada em outros municípios.

Em termos de preços praticados (conforme se pode observar nos gráficos seguintes), Coimbra apresenta os preços de habitação e de imóveis comerciais mais elevados do grupo de referência. Os preços praticados nos imóveis comerciais transaccionados em Coimbra superam inclusivamente os registados no Porto. Esta realidade pode ser explicada por três factores, os quais não são baseados num estudo científico, mas na sensibilidade obtida de conversas com diversos actores ligados ao ramo imobiliário no Município⁹:

- Prazos muito dilatados para obtenção de loteamento, o que implica mais custos de produção e, consequentemente, mais custos para o comprador final;
- Classe média-alta relativamente vasta (face a outros municípios) que acaba por ter um efeito de subida generalizada dos preços para todas as tipologias;
- Inelasticidade da oferta (tendência para os períodos em que a oferta supera a procura não conduzirem à descida de preços).

⁹ Estes factores resultaram de conversas tidas com pessoas ligadas ao ramo imobiliário no Município de Coimbra e informação presente no Caderno de Encargos.

Apesar deste conjunto de situações ser percebido por alguns agentes presentes em Coimbra, é possível que esta realidade não se distinga substancialmente dos restantes municípios o grupo de referência.

Da ponderação dos preços de mercado pelo índice de poder de compra municipal, Coimbra assume-se como o Município com “preços” mais elevados no mercado imobiliário habitacional e o segundo mais elevado no imobiliário comercial.

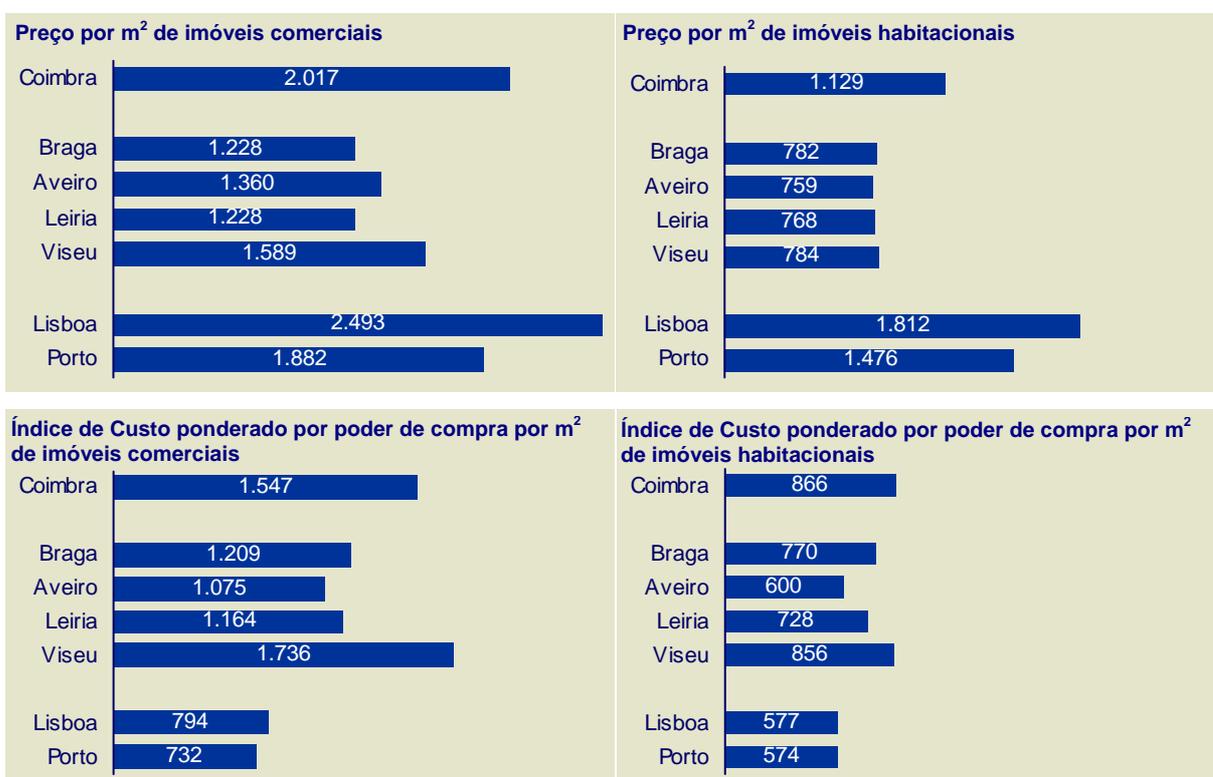


Figura: Preços praticados em imóveis para comércio e imóveis para habitação em Coimbra e numa selecção de cidades seleccionadas (Outubro de 2005; €/ m²; fonte Confidencial Imobiliário). Índice de custo ponderado pelo poder de compra municipal de Coimbra e de um conjunto de municípios seleccionado (Fonte do poder de compra INE, estimativas para 2004)

Os valores elevados registados no imobiliário habitacional podem assumir-se como uma barreira à fixação de população jovem na centro urbano de Coimbra. Os elevados valores praticados nos espaços comerciais são também um factor que não facilita a renovação do tecido comercial, assumindo este aspecto uma relevância particular na Baixa de Coimbra.



Figura: Preços praticados nos diferentes espaços urbanos da Cidade de Coimbra (médias de médias; Outubro de 2005; €/ m²; fonte Confidencial Imobiliário).

Coimbra apresenta preços relativamente homogéneos entre os seus diferentes espaços urbanos, sendo a excepção o nível de preços para espaços comerciais na Margem Direita. Este caso particular é uma das causas que contribui para a dificuldade renovação do tecido comercial das áreas mais tradicionais do centro urbano, como é exemplo paradigmático a Baixa de Coimbra.



Figura: Preços praticados no mercado de arrendamento em imóveis para habitação em Coimbra e numa selecção de municípios comparáveis (médias de médias; Outubro de 2005; €/ m²; fonte Confidencial Imobiliário).

No que se refere ao mercado de arrendamento, os valores praticados em Coimbra são os mais elevados para cidades de dimensão comparável mas não são significativamente distintos dos

registados em Aveiro – esta realidade pode em parte ser explicada pela pressão de procura gerada pela população universitária.

Assim, os índices de custo do produto imobiliário reflectem a pressão da procura face à oferta, e é aparentemente mais intensa no mercado de compra e venda do que no mercado de arrendamento, onde o diferencial de preços face ao grupo de referência não é tão acentuado.

Os elevados preços verificados em Coimbra têm como efeito o deslocamento de população para zonas urbanas mais periféricas, criando assim uma tendência para o alargamento da malha urbana e um esvaziamento das áreas centrais (efeito já particularmente notório no Centro Histórico).

10.2 ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DE COIMBRA

Da análise da distribuição e configuração urbana de Coimbra foi seleccionado um conjunto de seis espaços que pela sua relevância estratégica merecem ser tratados no âmbito do Plano Estratégico, sem prejuízo de uma abordagem mais detalha no Plano de Urbanização, nomeadamente:

1. Eixo Alta – Baixa de Coimbra
2. Beira-Rio
3. Eixo Convento Santana - Penitenciária
4. Margem Esquerda
5. “Portas da Coimbra”
6. Zona Industrial de Pedrulha / Eiras

10.2.1 Eixo Alta – Baixa de Coimbra

O Centro Histórico de Coimbra é uma composição formada por dois espaços distintos: Alta e Baixa. Estes dois espaços, historicamente distintos entre si (quer em termos sociais quer em termos urbanos) sofrem ainda hoje de algum distanciamento, apesar de estarem muito próximos em termos físicos. Esta situação tem um impacto negativo sobre Coimbra, particularmente em termos turísticos e de vivência das populações, dado que na realidade formam em conjunto o “Centro Histórico” não facilitando uma abordagem de gestão integrada.

A Alta de Coimbra

A Alta é dominada pelo conjunto monumental do Pólo I da Universidade de Coimbra. Juntamente com o Portugal dos Pequeninos, este conjunto é um dos maiores focos de atracção turística de Coimbra.



Figura: Alta Universitária, antes da intervenção na década de 60 e na actualidade

Verificam-se alguns aspectos que carecem de resolução na Alta, nomeadamente:

- Estacionamento desordenado – motivado pela elevada utilização do transporte individual, falta de parques de estacionamento¹⁰ e reduzida adesão da população estudantil aos transportes públicos:
 - Poderá ser necessário assumir uma opção ou pela construção de parques de estacionamento ou pela restrição ao trânsito automóvel nesta zona;
- Falta de vida e animação nocturna;
- Reduzida ligação à Baixa de Coimbra.

Este último ponto assume um carácter de necessária resolução estratégica e com impacto directo sobre como 1) a Baixa e Alta são vividas pela população como um todo e 2) nas formas de direccionar o fluxo de turistas captados pela Universidade para outras ofertas de Coimbra.

Do ponto de vista do turista, não existe um traçado claro, um “percurso turístico” ou um caminho visualmente identificável como “o passo seguinte” após a visita à Universidade. Os turistas acabam por seguir um conjunto disperso de caminhos, quer no sentido da Baixa, quer no sentido Praça da República. Esta situação pode ser alterada com a introdução de percursos turísticos definidos e oferecidos ao turista logo à sua chegada à zona da Alta.

A Alta assume outras funções e características de relevo para Coimbra, para além da sua vocação turística:

- Integração de espaços de ensino universitário: localiza-se nesta área o Pólo I da Universidade de Coimbra, funcionando aí um conjunto alargado de Faculdades e de Departamentos;
- Função habitacional: o conjunto edificado habitacional apresenta-se, à semelhança da Baixa, envelhecido e degradado;
- Função comercial: nesta área existe algum comércio, entre o qual se identificam alguns estabelecimentos direccionados para o turista, mas com um carácter disperso e de pequena dimensão.

A Baixa de Coimbra

A Baixa é um dos espaços tradicionais de Coimbra e consiste num conjunto edificado relativamente heterogéneo e delimitado pelas ruas Fernão Magalhães, da Sofia, Visconde da Luz, Ferreira Borges e Avenida Emídio Navarro.

A Baixa de Coimbra é um espaço marcado por duas tendências:

- Um comércio retalhista tradicional não renovado e constituído por um número elevado de unidades;
- Um parque habitacional envelhecido.

Actividade Comercial

A actividade comercial da Baixa é fortemente fragmentada, tendo, apesar disso, sido dados alguns passos na política de promoção comercial conjunta da zona por via da APBC (Associação de Promoção da Baixa de Coimbra) constituída em 2004.

A dinâmica comercial da Baixa de Coimbra é hoje ameaçada pelo surgimento em Coimbra de espaços comerciais de grande dimensão. Com efeito, se até 2005 (e desde 1993) existia somente um grande centro comercial em Coimbra (o Coimbrashopping), surgiram recentemente dois novos espaços – o Dolce Vita Coimbra e o Fórum Cidade de Coimbra – os quais podem representar uma ameaça à viabilidade da estrutura de pequeno lojista que predomina na Baixa de Coimbra.

¹⁰ Não está aqui a ser afirmado que seria desejável a criação de lugares de estacionamento adicionais

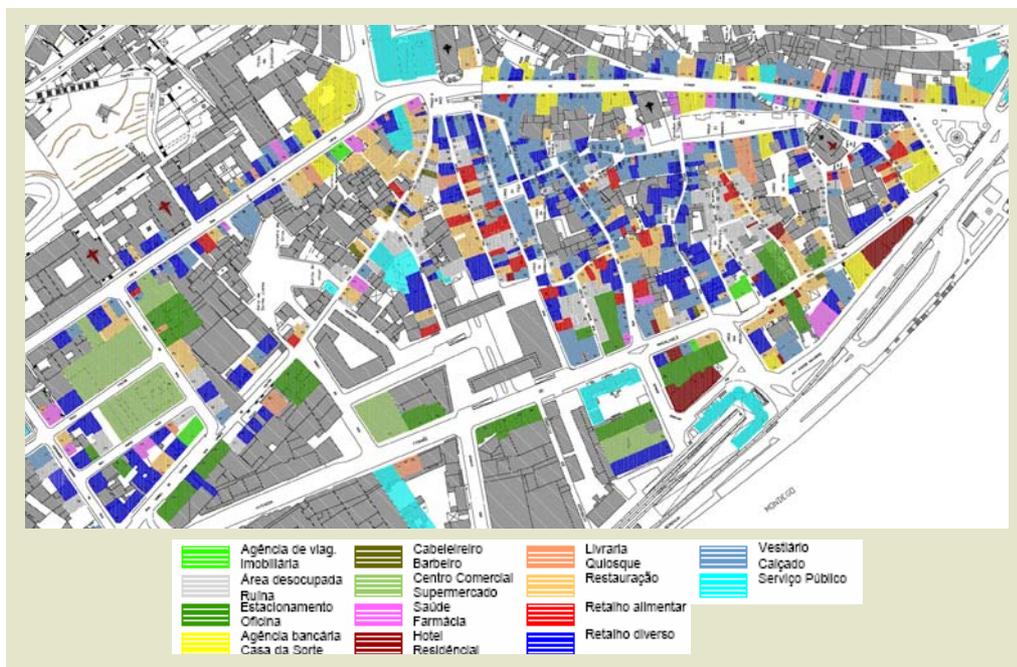


Figura: Estrutura da Baixa de Coimbra (Fonte: Câmara Municipal de Coimbra).

	Área Bruta Locável	Lojas	Restaurantes	Lugares de Estacionamento	Salas de Cinema
Baixa de Coimbra	51.121*	452	99	4.330	-
Grandes superfícies comerciais seleccionadas de Coimbra (Total)	114.229	276	60	6.300	16
CoimbraShopping	26.495	61	10	1.100	-
Dolce Vita Coimbra	39.734	97	22	2.700	10
Fórum Cidade de Coimbra	48.000	118	28	2.500	6

Figura: Baixa de Coimbra e Grandes Superfícies Concorrenciais (Fonte: sites institucionais). * Área referente à área edificada. Nota: Dos 452 estabelecimentos comerciais localizados na Baixa, 195 são do sector do vestuário, 185 do sector da venda a retalho e 72 de carácter diverso.

Estes espaços detêm uma série de características que os colocam em vantagem face à Baixa:

- Presença de lojas âncora que só por si garantem um afluxo regular de clientes;
- Concentração das lojas num espaço mais ou menos reduzido – conceito de *one-stop shopping*;
- Organização do espaço envolvente de forma acolhedora e ao abrigo das mudanças climáticas;

- Organização em torno de grandes âncoras, como cinemas e hipermercados
- Espaços de estacionamento gratuitos.

Por seu turno, o factor diferenciador da Baixa e na qual deverá ser alavancado o seu posicionamento é a característica de “comércio tradicional”, mais próximo do cliente e menos impessoal no seu relacionamento.

Na abordagem a este último aspecto é relevante perceber que hoje existem barreiras “culturais” por parte da população comerciante instalada na Baixa, barreiras estas que estão correlacionadas com o envelhecimento da população (quer residente, quer comerciante) desta zona de Coimbra.

Um exemplo paradigmático desta situação foi a (não) receptividade de muitos actores do comércio da Baixa de Coimbra ao evento “Noite Branca”: a Noite Branca foi um evento levado a cabo por um conjunto de alunos universitários em cooperação com a APBC e que decorreu nas Praças 8 de Maio e do Comércio e nas Ruas da Sofia, Visconde da Luz e Ferreira Borges.

A animação de rua consistiu em espectáculos de fado, jazz, rock, teatro e saltimbancos até às 2 da manhã – esta ideia derivou de um conceito que existe em metrópoles como Paris, Toronto ou Seoul.

Animação assegurada até às duas horas da manhã **Baixa de Coimbra aberta à noite**

Figura: Diário de Coimbra de 19 de Maio de 2006 (pág. 2).

A iniciativa teve uma forte adesão da população, em oposição aos comerciantes da Baixa que não revelaram entusiasmo.

Espectáculos encheram ruas na Noite Branca **Muita animação na Baixa apesar das lojas fechadas**

Figura: Diário de Coimbra de 21 de Maio de 2006 (pág. 4).

Esta ilustração permite identificar algumas barreiras à revitalização do comércio da Baixa. Outras características da Baixa são:

- População comerciante envelhecida e pouca aberta a algumas alterações da realidade actual;

- Estrutura imobiliária envelhecida por via de uma estrutura de exploração dos espaços comerciais assente no arrendamento, tendo senhorios e locatários poucos incentivos para promover obras de recuperação dos edifícios;
- Valores de novos arrendamentos ou de aquisição elevados, o que bloqueia a entrada de novos empreendedores e comerciantes¹¹;
- Estrutura urbana com algumas características medievais (ruas estreitas, becos, traçados pouco facilitadores de trânsito automóvel e pedonal).

Por forma a superar estes constrangimentos podem ser tomadas algumas medidas, quer pelos comerciantes – individualmente ou organizados de forma associada –, quer pelas autoridades com responsabilidades. Alguns exemplos são:

- Criação de estruturas arquitectónicas que tornem mais agradável a experiência de realizar compras na Baixa, nomeadamente durante o Inverno – um exemplo poderia ser a colocação de uma pala ou protecção contra a chuva nas principais artérias de comércio;
- Implementação e divulgação de mecanismos de fidelização de clientes, por exemplo, com vales de compras utilizáveis num conjunto alargado de lojas;
- Dinamização das ruas com iniciativas culturais;
- Alargamento do período de abertura das lojas, mais compatíveis com os horários dos consumidores, por exemplo, após as 18h e durante hora de almoço;
- Captação de investimentos âncora, nomeadamente, na área da restauração, hotelaria e outras.

Parque Habitacional

Alguns dos problemas que hoje afectam o comércio da Baixa são comuns à população residente, nomeadamente o envelhecimento urbano e demográfico. Esta realidade tem resultado no esvaziamento da Baixa, diminuindo a sua atractividade para a população em geral e para o turismo.

O fenómeno de esvaziamento dos centros históricos é uma realidade comum a muitas cidades e sugere a necessidade de um conjunto de medidas estruturantes para o combater. Neste âmbito, existem algumas hipóteses de trabalho a explorar:

¹¹ este não é um ponto negativo *per si*, pois pode funcionar no futuro como um factor de promoção de comércio de qualidade na Baixa

- Recuperação do parque habitacional por conjuntos patrimoniais e não edifício a edifício (na linha de actuação da Sociedade de Reabilitação Urbana - SRU - de Coimbra);
- Criação de empreendimentos imobiliários com dimensão a partir de imóveis degradados e futuramente disponibilizados a casais jovens em condições preferenciais;
- Concentração nesta área de residências estudantis.

Este último ponto merece particular destaque. Com efeito hoje, para além do vasto conjunto de estudantes alojados em casas particulares, existe um número assinalável de residências e repúblicas estudantis formalmente constituídas. Parte destas estruturas (particularmente as repúblicas) estão em condições degradadas, pelo que, uma mudança de instalações terá, eventualmente, boa receptividade por parte dos seus ocupantes.

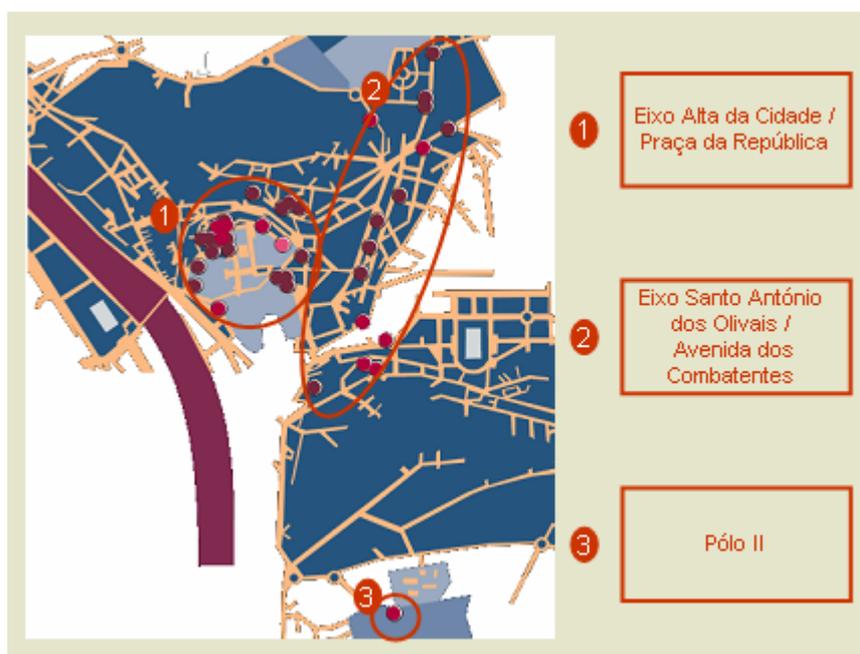


Figura: Distribuição das residências e repúblicas estudantis na Cidade de Coimbra
(Fonte: AAC)

Ao nível do investimento de renovação urbana da Baixa uma das possibilidades que se abre, de forma a acelerar o processo e alargar o âmbito de actuação territorialmente limitado da SRU, é o estabelecimento de Parcerias Público Privadas (PPP's). Este regime, para além de acelerar os processos de intervenção permite também a introdução de processos benchmarking e a concentração da entidade pública no seu papel de decisão e planeamento¹².

¹² Segundo o Suplemento dedicado a Parcerias Público Privadas do Diário Económico de 21 de Junho de 2006.

Eixos Viários e Pontos de Confluência de Tráfego

Em termos de circulação viária e pedonal no espaço da Baixa de Coimbra, existe um conjunto de pontos de confluência de tráfego e descontinuidade de circulação que têm um forte impacto no interrelacionamento com os espaços envolventes.

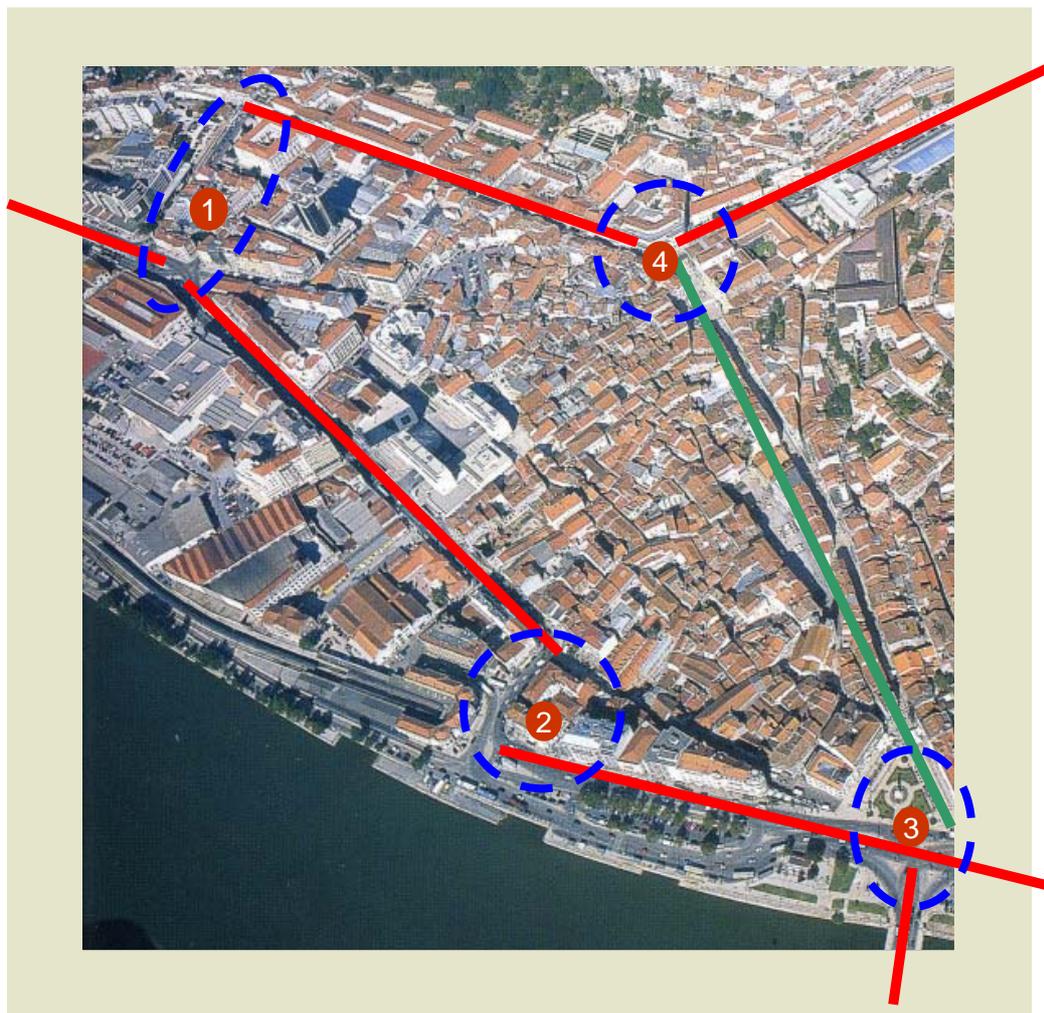


Figura: Principais vias de circulação automóvel e pedonal na Baixa de Coimbra

São 4 os pontos de confluência de tráfego identificados são:

- 1 **Ligação entre a Avenida Fernão Magalhães e a Rua da Sofia**
- 2 **Confluência entre a Avenida Fernão Magalhães e a Avenida Emídio Navarro**
- 3 **Intersecção da Avenida Emídio Navarro com a Ponte de Santa Clara e a Rua Ferreira Borges**
- 4 **Junção Rua da Sofia – Rua Olímpio Nicolau Fernandes**

Os quatro pontos anteriormente referidos são sobretudo temas de discussão do carácter que a Baixa de Coimbra deve assumir. A Baixa é hoje, depois do conjunto monumental da Universidade de Coimbra e apesar de um conjunto vasto de constrangimentos, uma montra privilegiada para o turista, assim como, de vivência para a população.

A forma como a população e os turistas que frequentam Baixa são “encaminhados” e “acolhidos” e o conjunto de ofertas a nível gastronómico, comercial e de alojamento com que se deparam é essencial para o sucesso comercial da Baixa de Coimbra.

É necessário, portanto, equacionar alguns aspectos da organização urbana da Baixa:

- A Rua da Sofia faz parte do conjunto universitário candidato a Património da Humanidade. No entanto, os turistas deparam-se com uma via com intenso tráfego automóvel e em que os antigos colégios (motivo para a inclusão da Rua na candidatura) se encontram degradados e/ou pouco sinalizados e/ou pouco acessíveis. A conversão da Rua em via de circulação exclusivamente pedonal é um cenário que deve ser equacionado;
- O acesso a partir da Margem Direita pelo turista ao Rio Mondego, à mancha verde da Margem Direita (composta pelo Parque Manuel de Braga e pelo Parque Verde) e à Margem Esquerda é dificultado por um conjunto de elementos (Avenida Emídio Navarro, Avenida Fernão Magalhães e Linha Ferroviária) que impedem a fluidez da visita e a circulação entre diferentes pontos turísticos. Neste aspecto, a abertura da Ponte Pedonal no Parque Verde deve ser potenciada em termos turísticos com a definição de um roteiro de circulação preferencial entre a Baixa e a Margem Esquerda;
- As ruas Visconde da Luz e Ferreira Borges são espaços por excelência do comércio tradicional da Baixa. Se por um lado, há que incrementar as estruturas de apoio a este tipo de comércio (nomeadamente com a colocação de uma pala de protecção amovível ao longo das ruas, ou mesmo, o reequacionamento destas como “centros comerciais ao ar livre”), por outro, há que criar elementos tipicamente direccionados para o turista como sejam a sinalização dos pontos turísticos da Baixa (em diferentes línguas), trajecto a seguir para outros elementos de interesse em Coimbra e a atracção para esta zona de restaurantes especializados na gastronomia da Região. Estes elementos deverão ser igualmente fontes de atracção para a população em geral.

Finalmente, há que considerar mecanismos para que certas vias de intensa circulação automóvel (como são as Rua da Sofia, Avenida Sá da Bandeira e Avenida Emídio Navarro) deixem de ser eixos onde a intensidade do tráfego se assume como um constrangimento à circulação pedonal, particularmente dos turistas que visitam Coimbra. O desvio do tráfego para a Margem Esquerda é uma hipótese de trabalho a considerar.

Best Practices

Neste contexto de acessibilidades e definição de uma estrutura viária potenciadora do aumento de qualidade de vida dos habitantes e da actividade turística é interessante observar o processo levado a cabo no município de San Sebastian:

San Sebastian, A constituição da cidade do peão e do ciclista*

País: Espanha

População: 182.930(2005)

Área: 61 Km²

San Sebastian tem levado a cabo desde 1995 um ambicioso programa de estabelecimento da primazia do peão e do ciclista na circulação viária. Esta opção foi tomada quando a cidade enfrentou a inevitabilidade de optar entre duas vias:

- Continuação da deterioração da qualidade de circulação pedonal no espaço público, como consequência do incremento da presença do automóvel privado;
- Transformação dos critérios de planificação e gestão do tráfego, tendo em vista a priorização da circulação de peões, bicicletas e transportes colectivos.

A opção pela segunda via foi posta em prática, a partir de 1995, por um *Plan Geral de Ordenación Urbana*, que incluía um conjunto de acções estruturantes a levar a cabo na cidade, em particular no seu centro histórico:

- Criação de 9 ha de área semi-pedonal;
- 8 Km de passeio público ao longo da marginal marítima;
- Criação de 5.000 lugares de estacionamento ordenado e / ou pago;
- Criação de corredores para transportes públicos;
- Criação de itinerários viários periféricos que evitam simultaneamente que o tráfego passe pelo Centro e sofre de constrangimentos e dificuldades de circulação no resto da cidade.

As *lessons learned* deste processo foram:

- Intervenções urbanas têm maior facilidade de aceitação quando em nenhum momento é interrompido a circulação pedonal;
- A sensibilização e envolvimento dos comerciantes e habitantes das zonas intervencionadas é crucial para o sucesso das iniciativas;
- A intervenção faseada é preferível a uma intervenção global simultânea.

A intervenção teve como efeito uma melhoria da qualidade de vida da população, com o registo do aumento da actividade comercial e valorização imobiliária das zonas de exclusiva circulação pedonal.

* Exemplo seleccionado a partir do Concurso Internacional de Boas Práticas, patrocinado pelo Governo do Dubai (acessível em <http://habitat.aq.upm.es/lbbpp.html>)

10.2.2 Beira-Rio

O Rio Mondego é hoje um dos mais importantes activos ambientais e determinantes do urbanismo de Coimbra:

- Em termos de qualidade de vida, o rio Mondego é um espaço privilegiado para a prática de desportos (especialmente náuticos) e promoção de actividades de lazer na sua envolvente;
- Em termos de ordenamento urbano, como factor que quebra da intensidade urbanística, quer através do espelho de água, quer através das manchas verdes das margens como, por exemplo, o Parque Verde;
- Em termos turísticos, o Mondego será sempre um elemento integrante da “Marca Coimbra”; a forma como é tratado e integrado urbanisticamente é determinante na forma como Coimbra se apresenta ao turista.

Actualmente a beira rio é caracterizada por uma relação dicotómica Rio/espço urbano:

1. Uma relação de distanciamento – entre a Ponte do Açude e a Ponte de Santa Clara;
2. Uma relação de proximidade – entre a Ponte de Santa Clara e a Ponte Rainha Santa.

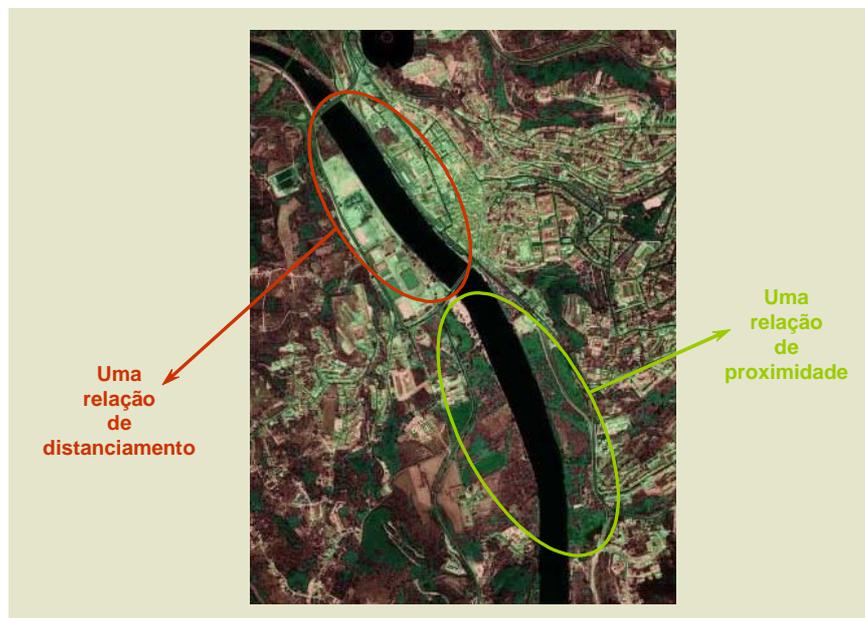


Figura: Rio Mondego e Cidade de Coimbra, uma relação dicotómica

1. Distanciamento (entre a Ponte do Açude e a Ponte de Santa Clara)

No espaço entre a Ponte do Açude e a Ponte de Santa Clara, Coimbra é hoje uma zona de costas viradas para o seu Rio. Na margem direita, a Avenida Fernão de Magalhães, a linha de caminho de ferro, a estação ferroviária Coimbra A e o parque de estacionamento da Portagem funcionam como barreira artificial entre o cidadão e o Rio.

Na margem esquerda, a Avenida de Conímbriga e o Estádio Universitário, e o Parque de Transportes na Guarda Inglesa formam as barreiras até ao Mondego.

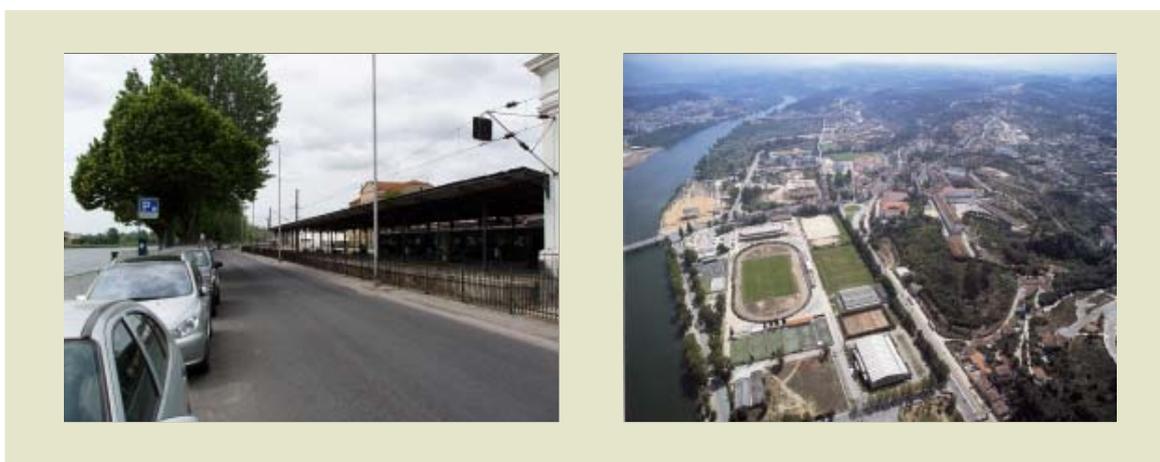


Figura: Linha de caminho de ferro como barreira na margem direita e Avenida de Conímbriga e Estádio Universitário na margem esquerda

A Margem Esquerda da Beira-Rio nesta zona apresenta características únicas para o desenvolvimento de projectos estruturantes para Coimbra:

- É uma área central dentro dos limites do PU;
- Detém uma área relativamente vasta ainda sem funções claramente definidas;
- Apresenta o Mondego como elemento de valorização espacial.

A deslocação de Serviços Camarários ou do Palácio da Justiça para esta zona são hipóteses de trabalho a considerar para a revitalização da beira-rio da Margem Esquerda.

Esta relação de “costas voltadas” poderá vir a ser solucionada com o duplo projecto de introdução do Metro de Superfície em Coimbra e criação da Estação intermodal pela Refer/Invesfer (em substituição de Coimbra-B). Estes projectos abrem a porta a uma requalificação da frente ribeirinha de Coimbra na área compreendida entre as estações A e B, nomeadamente, criando condições para se estabelecer uma linha de dinamização cultural ao longo da Beira Rio, com a Estação A assumindo o carácter de Galeria/Espaço de Exposições e a Estação B (entretanto reconvertida em estação intermodal) contendo uma estrutura para grandes eventos e grandes convenções. A introdução deste último elemento é estratégico para Coimbra, que se pretende assumir como palco de excelência para a realização de Congressos e Convenções.

Com uma capacidade estimada que pode ir até 5.000 participantes, este espaço poderá potenciar o Turismo de Convenções em Coimbra, nomeadamente, na área da Saúde.



Figura: Projecto da Refer/Invesfer para a zona da Estação B: gare intermodal, arena multiusos, hotel e edifício de apoio/zona de escritórios que servirá de marco arquitectónico da entrada de Coimbra a Norte



Figura: Projecto da Refer/Invesfer para a zona hoje ocupada pelos terrenos da CP: um projecto imobiliário de habitação que visa reactivar a ligação entre o rio e Coimbra

2. Proximidade (entre a Ponte de Santa Clara e a Ponte Rainha Santa)

Entre a ponte de Santa Clara e a ponte Rainha Santa a relação com o Mondego é alterada. O Rio passa a ser tratado como pólo agregador de áreas de lazer do centro urbano de Coimbra e um eixo pelo qual as duas margens se unem.



Figura: Plano de expansão do Programa Polis para a margem esquerda e nova ponte pedonal em fase final de construção.

Esta relação ficou definitivamente marcada a partir das obras do Coimbra Polis e que deram origem ao Parque Verde situado na margem direita. Este surge na continuidade de um dos espaços verdes ordenados mais antigos de Coimbra, o Parque Manuel de Braga. Obra ainda inacabada, o Parque Verde irá no futuro estender-se para a margem esquerda, valorizando uma área que é hoje ocupada pelo ex-Choupalinho e pela Praça da Canção.

Este espaço privilegiado de lazer para os cidadãos de Coimbra poderá ainda ser potenciado noutros aspectos:

- Criação de pistas de treino para desportos aquáticos olímpicos, como o remo e a canoagem;
- Utilização da ponte pedonal como veículo privilegiado para o turista passar da margem direita para um dos focos mais importantes do turismo em Coimbra, o Portugal dos Pequeninos.

10.2.3 A Margem Esquerda

A Margem Esquerda de Coimbra nos limites do PU, quando comparada com a Margem Direita, tem tido menor desenvolvimento. Esta situação tem vindo a inverter-se nos últimos anos com um conjunto de investimentos de carácter estruturante, nomeadamente com a revitalização da área hoje ocupada pelo Praça da Canção e com a construção do Fórum Cidade de Coimbra.

Apesar disso, esta área está hoje subaproveitada em duas vertentes:

1. Áreas desportivas e de lazer;
2. Integração num roteiro turístico estruturado.

Relativamente ao primeiro aspecto, a beira-rio da Margem Esquerda não tem registado grandes intervenções na criação de espaços verdes e de lazer. Algumas medidas poderão ser adoptadas, como por exemplo:

- Expansão do Parque Verde para a zona onde hoje se localiza a Praça da Canção – medida já considerada no programa Pólis. Este é um momento privilegiado para a aproximação das duas margens, através de um contínuo verde de ambos os lados do rio, ligado por uma ponte pedonal e por uma ciclovia (que poderá ser instalada numa das laterais da Ponte de Santa Clara);

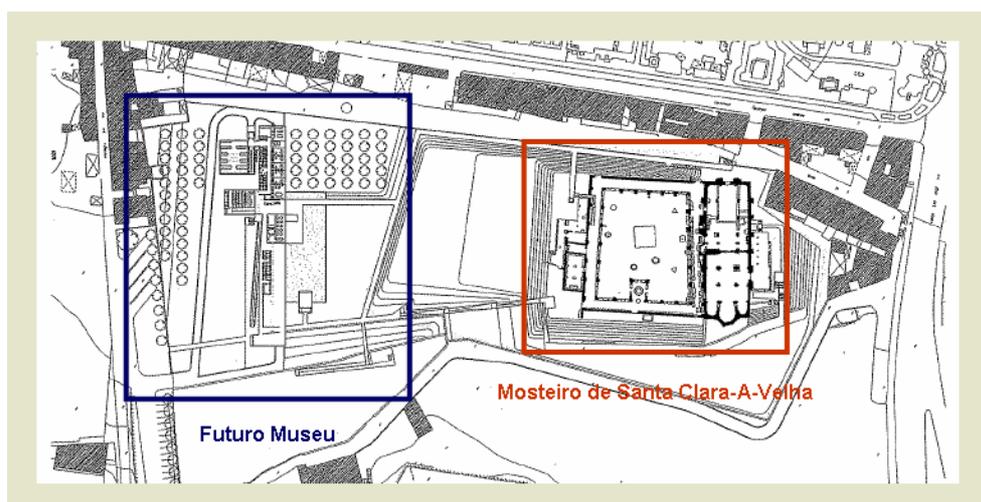


Figura: Plano para a valorização do Mosteiro de Santa Clara-A-Velha, situado na Beira-Rio da Margem Esquerda

- Intervenção na Avenida de Conímbriga, requalificando-se uma zona hoje abandonada e degradada. Uma eventual intervenção poderia passar pela criação de um cais de pesca e por uma segunda via pedonal sobre o rio que ligasse esta margem a um futuro equipamento cultural de excelência que se pretende que seja a Estação B.

No que concerne à incorporação num roteiro turístico desta margem, é interessante observar que é aqui que se situa o elemento patrimonial mais visitado de Coimbra: o Portugal dos Pequeninos, com cerca de 200.000 visitantes / ano.

O desenvolvimento de um roteiro turístico na Margem Esquerda seria uma linha de progressão para o interior de Santa Clara, a partir da margem do Mondego:

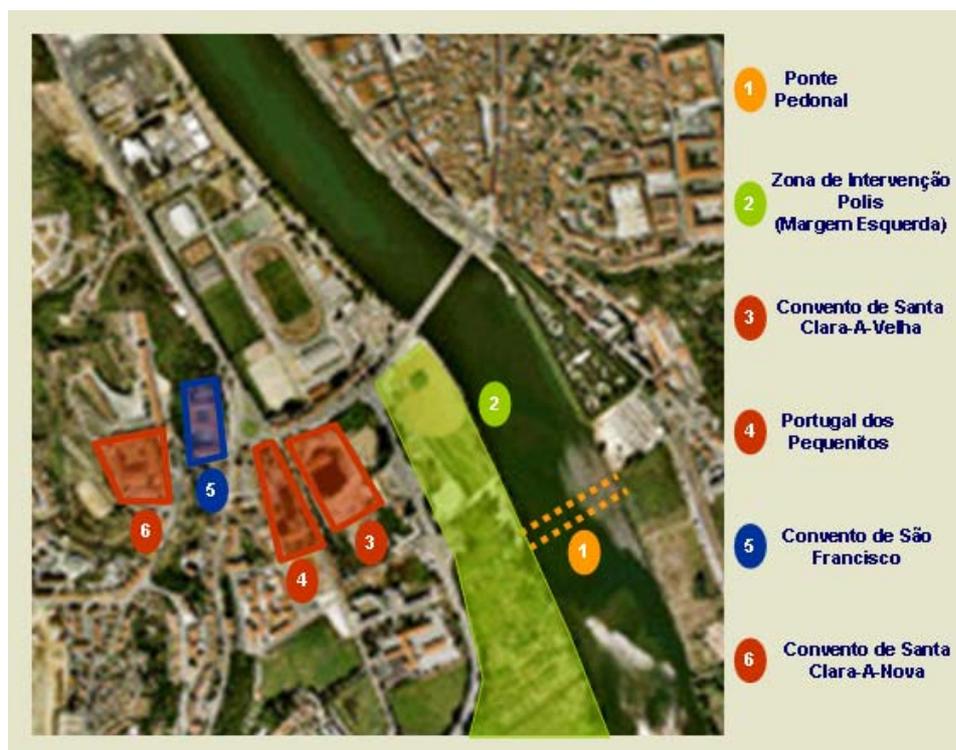


Figura: Potencial percurso turístico na Margem Esquerda (seguindo a sequência ascendente de pontos)

O potencial de implementação de um percurso deste tipo, articulado com os percursos estruturados para a Margem Direita, é relevante pelos seguintes factores:

- Prolongamento do período médio de estadia do turista em Coimbra;
- Criação, por efeito do afluxo turístico, de uma dinâmica de revitalização de uma zona com reduzido crescimento face ao registado na Margem Direita;
- Atração de público para a futura estrutura cultural a desenvolver no Convento de São Francisco, assim como, para o Mosteiro de Santa-Clara-A-Velha;
- Potencialização dos “turistas” hoje captados pelo Portugal dos Pequeninos.

Desta forma, o investimento na beira-rio da Margem Esquerda deve assumir-se como etapa integrante na definição de um circuito urbano vocacionado para o turista e na afirmação de Coimbra sob a óptica de Cidade do Património.

Best Practices

Xanthi assume-se como caso *benchmark* pela abordagem que adoptou no planeamento urbano como elemento concretizador de uma política de Imagem. A melhoria da qualidade de vida dos cidadãos foi um dos vectores centrais de todo o processo.

Xanthi, a reformulação da imagem de uma Cidade*

País: Grécia

População: 52.270 (2001)

Área: 153 Km²

Nos anos 80 Xanthi assumia-se como uma cidade periférica dentro do contexto territorial grego e encontrava-se numa situação de estagnação económica e social. Os principais problemas que a cidade e a região envolvente enfrentavam eram:

- Organização urbana e gestão de equipamentos por via da intensa (e não estruturada) expansão da cidade no pós Segunda Guerra Mundial;
- Elevado centralismo de estrutura do Governo grego, que limita a capacidade de intervenção dos governos locais e gera efeitos perversos na distribuição dos subsídios comunitários;
- Problemas ambientais graves, particularmente na potabilidade das águas.

Com a formulação e adopção de um Plano Estratégico para a Cidade foi delineado o objectivo de se reverter a imagem desta com base numa **forte intervenção urbana** gravitando em torno da melhoria da **qualidade de vida** do habitante de Xanthi.

As principais medidas levadas a cabo dentro deste contexto foram:

- Criação de uma entidade gestora de carácter municipal – a EAPAX - com competências de intervenção na área urbana e dotada de verbas próprias (quer por via de funcionamento comunitário quer por via da participação orçamental de um conjunto de entidades públicas que a formavam);
- Delimitação de áreas estratégicas de intervenção urbana, nomeadamente o centro histórico e a antiga área industrial, onde a intervenção urbana partiu da recuperação turística do centro histórico e da criação de um elemento arquitectónico chave (no caso a reconversão

de uma antiga fábrica de tabaco – uma área de 12.000 m² – num Centro de Arte, Cultura e Convenções);

- Inclusão neste processo das áreas rurais limítrofes na área municipal de Xanthi, permitindo uma intervenção das entidades municipais com um carácter mais macro (facilitando desta forma a aplicação da Estratégia);
- Sensibilização e cooperação com o Governo Central grego e com as instituições comunitárias, facilitando desta forma a libertação dos fundos necessários para a intervenção urbana;
- Intervenção no rio Kosynthos, numa primeira fase, na sua despoluição, e numa segunda fase, na criação de estruturas recreativas e desportivas;
- Forte investimento na formação dos recursos humanos das instituições municipais e públicas, nomeadamente através de estágios em instituições comunitárias.

Hoje todos os indicadores de qualidade de vida apontam para uma melhoria significativa face à situação prévia ao Plano Estratégico implementado. Um aspecto interessante foi que a melhoria da qualidade de vida de população traduziu-se, em parte, num crescimento económico da área envolvente.

Assim as *lessons learned* a retirar deste processo são:

- O desenvolvimento económico está correlacionado com o ordenamento urbano e a qualidade de vida da população;
- O comprometimento dos actores locais e das entidades do Governo Central são indispensáveis para estarem criadas condições para a implementação da estratégia;
- A política urbana deve ser levada a cabo a partir de focos estratégicos de intervenção e com base nas potencialidades das estruturas já existentes;
- O planeamento estratégico deve ser feito relativamente a toda a área envolvida em dinâmicas de metropolitanismo (a área de análise não se restringe à cidade).

Hoje o modelo de desenvolvimento de Xanthi assenta no seu relativo isolamento geoconómico face às restantes unidades urbanas gregas, o que lhe permite funcionar como pólo de desenvolvimento e área metropolitana para uma vasta zona do Nordeste da Grécia.

* Exemplo seleccionado a partir do Concurso Internacional de Boas Práticas, patrocinado pelo Governo do Dubai (acessível em <http://habitat.aq.upm.es/lbbpp.html>)

10.2.4 Eixo Convento de Santana - Penitenciária

Existem hoje dois espaços arquitectónicos nas imediações da Praça da República cujo destino definirá em grande parte o enquadramento urbano desta zona “nobre” de Coimbra:

- **Convento de Santana** – hoje funciona como Quartel da Brigada Ligeira de Intervenção da Zona centro, poderá vir a ser alienado pelas Forças Armadas Portuguesas na sequência da reestruturação do seu património imobiliário.

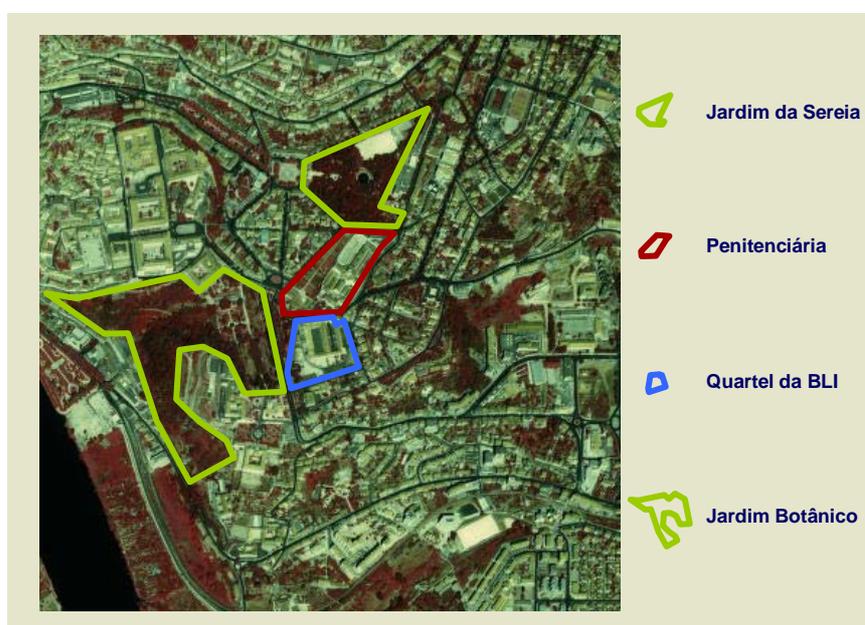


Figura: Localização da Penitenciária e Quartel da BLI e seu posicionamento face aos espaços verdes envolventes

- **Penitenciária** – ocupando uma área de cerca de 6 há, estão em curso planos para a sua deslocalização para a Freguesia do Botão. Algumas das opções em análise para este espaço são a sua reformulação em Observatório Cultural, em Biblioteca ou espaço para actividades lúdicas sob gestão da AAC.

Desta forma, estariam criadas as condições para um processo de requalificação territorial da zona, em que um anel verde para a linha Alta-Praça da República poderia ser criado através da ligação do Jardim Botânico ao Jardim da Sereia.

A criação de estruturas de carácter cultural e a estruturação de espaços verdes é essencial para a pretensão de Coimbra se assumir como Cidade do Conhecimento e Cidade da Saúde. A existência de um espaço desta dimensão na malha urbana é uma oportunidade para enviar uma mensagem

forte, quer aos cidadãos quer aos visitantes, do caminho que Coimbra pretende seguir em termos ambientais e de qualidade de vida.

10.2.5 “Portas” de acesso ao Núcleo Central urbano de Coimbra

Coimbra é uma área urbana com diversas entradas para o seu núcleo central. Apesar disso, não existem verdadeiras “portas de entrada”, sendo acessível por um conjunto relativamente alargado de vias mas sem existirem pontos claramente definidos em termos urbanísticos por onde a entrada no tecido urbano central se processa.



Figura: Principais “Portas” de acesso ao núcleo urbano central de Coimbra

A importância de uma “Porta” para o centro de uma área urbana prende-se com o impacto profundo que esta tem na formação de uma imagem da área para o visitante. Com efeito, uma “Porta” representa o primeiro contacto do visitante, e muitas vezes este primeiro contacto tem relevo na forma como a área é posicionada aos olhos do visitante.

Para além deste carácter de suporte a uma Marca, as “Portas” assumem uma dupla natureza funcional:

1. Como mecanismo facilitador do tráfego automóvel, direccionando correctamente o trânsito e desviando quando possível ou desejável os veículos do núcleo central urbano;
2. Como mecanismo informativo aos turistas, quando estas Portas são dotadas de estruturas de divulgação da oferta da região (nomeadamente postos de turismo ou informação), dando a conhecer desde logo ao turista a oferta da região nas mais diversas áreas, desde a patrimonial até à gastronómica passando pelo alojamento e eventos culturais.

As actuais “Portas” de Coimbra são caracterizadas por estarem desprovidas de marcos arquitectónicos e/ou ambientais fortes, como por exemplo, um edifício, um parque ou outros.

O projecto da Refer/Invesfer na requalificação da área da actual Estação B contempla a criação de um edifício de serviços administrativos com um “impacto visual marcante”. Este elemento poderá prefigurar-se como o elemento arquitectónico que vai marcar a entrada em Coimbra pela Casa do Sal. É desejável que a imagem transmitida por este futuro marco arquitectónico seja coerente com a imagem que se quer dar de Coimbra.

A associação a este elemento de um posto turístico ou, pelo menos de um mecanismo informativo actualizado (por exemplo, electrónico), assume-se como factor influenciador na maximização do tempo de permanência dos turistas na região através do “aliciamento” a um conjunto de programas e ofertas do Município desde o momento zero da sua chegada.

Para além da entrada pela Casa do Sal, a entrada pela Bencanta/Guarda Inglesa assume-se como uma outra via privilegiada de entrada de turistas em Coimbra (na medida em que as outras duas “Portas” são mais direccionadas para o trânsito municipal/inter-municipal).

10.2.6 Zona Industrial da Pedrulha - Eiras

A zona industrial da Pedrulha é hoje o exemplo paradigmático do processo que atravessou a indústria no Município de Coimbra: outrora florescente, entrou em decadência acentuada, apesar de existirem hoje sinais de recuperação.

Na Freguesia de Eiras (década de 80) existiam unidades fabris de dimensão assinalável, como eram as fábricas da Triunfo e da Topázio (Fábrica de Cervejas), responsáveis pela empregabilidade de uma numerosa massa operária. Durante a década de 90 estas unidades foram fechando, levando ao surgimento de um enorme parque industrial abandonado e parcialmente ocupado por unidades de retalho.

Existindo espaço e um conjunto edifícios com carácter industrial localizado na área Norte de Coimbra, o seu aproveitamento poderá seguir duas vias, que se podem tomar como complementares:

- Uma alternativa mais tradicional, em que se procura captar novas unidades industriais para se instalarem nos espaços hoje abandonados – a tipologia de unidades a captar podem passar por indústrias do conhecimento, na área da saúde, engenharias, informática e outros;
- Outro tipo de alternativa menos convencional, em que esta área passa a ser usada para outros fins que não industriais, procedendo-se a uma reconversão mais criativa dos espaços. Um exemplo de sucesso já em curso é o aproveitamento da área interior de uma antiga

fábrica para a instalação de um conjunto de campos de futebol *indoor*. O lançamento de um concurso de ideias e o patrocínio pela Câmara das vencedoras poderia despoletar projectos similares.



Figura: Aspectos da zona industrial da Pedrulha - Antiga Fábrica da Triunfo e Vista Aérea sobre a zona

10.3 PRINCIPAIS CONCLUSÕES E ANÁLISE SWOT

Ao longo deste capítulo de Dinâmicas Urbanas foram abordadas duas principais temáticas de relevo estratégico para Coimbra, nomeadamente: 1) dinâmica imobiliária e, 2) áreas estratégicas para o desenvolvimento de Coimbra.

Dinâmica imobiliária

O mercado imobiliário de Coimbra apresenta-se pouco dinâmico quando comparado com o grupo de referência¹³:

- o parque habitacional tem crescido a ritmos inferiores à média do grupo de referência;
- o número de licenças de construção por mil habitante é menos de metade da média:
 - uma parcela importante dos alvarás de loteamento atribuídos e projectos em estudo está localizada na Margem Direita em Consolidação;
- o parque imobiliário está envelhecido, realidade que se verifica principalmente nas áreas históricas centrais de Coimbra e se reflecte em problemáticas de renovação urbana e social.

Apesar do reduzido dinamismo, os preços praticados no mercado imobiliário habitacional e comercial de Coimbra são significativamente mais elevados que nos municípios de referência. Ponderando preços pelo índice de poder de compra de cada município, constata-se que os preços praticados em Coimbra são inclusivamente superiores aos registados em Lisboa e Porto.

Existe actualmente uma concentração de serviços e equipamentos na área de intervenção do PU, situação eficiente do ponto de vista do custo-benefício e que poderá ser, inclusivamente, reforçada.

Áreas estratégicas para o desenvolvimento de Coimbra

Do ponto de vista urbano, foi analisada uma selecção de áreas de Coimbra com maior impacto estratégico potencial – as questões de urbanismo, propriamente ditas, serão analisadas em mais detalhe no âmbito do PU.

Assim, foram identificadas 6 áreas urbanas com potencial impacto estratégico sobre o desenvolvimento de Coimbra¹⁴, nomeadamente: 1) Eixo Alta-Baixa, 2) Beira-Rio, 3) Eixo Convento

¹³ Braga, Aveiro, Leiria e Viseu

¹⁴ Apesar de existirem outras áreas potencial de impacto estratégico sobre o desenvolvimento de Coimbra, apenas foram incluídas no âmbito do Plano Estratégico as principais, sendo que as restantes vão ser detalhadas em mais pormenor no Plano de Urbanização

Santana-Penitenciária; 4) Margem Esquerda; 5) “Portas de Coimbra” e, 6) Zona Industrial da Pedrulha-Eiras.

1) Eixo Alta-Baixa

O Eixo Alta-Baixa assume um elevado potencial de vida, comércio e turismo para Coimbra, não apresentado, no entanto, estruturas de apoio a esta última actividade. A actividade comercial da Baixa pode estar ameaçada pela abertura recente de um conjunto de grandes superfícies comerciais, sendo esta situação agravada pela reduzida abertura da população comerciante para iniciativas de dinamização da zona.

A Alta e a Baixa apresentam um parque edificado envelhecido e degradado, contribuindo para a desertificação deste zona.

2) Beira-Rio

A Beira-Rio de Coimbra apresenta uma relação dicotómica de afastamento e proximidade com a área urbana, e que é necessário alterar.

O Parque Verde assume-se como um caso de sucesso da revitalização e valorização das margens, sendo que o projecto da Refer / Invesfer poderá servir de âncora à devolução de uma vasta área ribeirinha ao cidadão.

3) Eixo Convento Santana-Penitenciária

O eixo Convento de Santana-Penitenciária tem potencial para se tornar num elemento integrante de um corredor verde no centro urbano de Coimbra.

4) Margem Esquerda

A Margem Esquerda de Coimbra tem, quando comparada com a Margem Direita, um nível de desenvolvimento mais reduzido.

5) “Portas de Coimbra”

Coimbra não apresenta “Portas” que se afirmem como elemento definidor da sua identidade aos olhos dos visitantes.

6) Zona industrial da Pedrulha-Eiras

A zona Industrial de Pedrulha-Eiras é actualmente um vasto espaço edificado com carácter industrial e cujos usos e funções permanecem em aberto. É desejável a requalificação deste espaço.

Análise SWOT

Do diagnóstico de Dinâmicas Urbanas de Coimbra resulta uma análise de Forças e Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (SWOT), conforme o quadro seguinte.

<p style="text-align: center;"><u>Forças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conjunto Patrimonial da Alta • Rio Mondego 	<p style="text-align: center;"><u>Fraquezas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inexistência de marcos arquitectónicos nas entradas da Cidade • Tecido comercial da Baixa pouco dinâmico e de pequena dimensão • Falta de espaços âncora na Baixa
<p style="text-align: center;"><u>Oportunidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conjunto BLI / Penitenciária • Área Industrial da Pedrulha • Projectos do Metro de Superfície e da Invesfer entre a Estação A e a Estação B • Revitalização da Baixa em termos comerciais e habitacionais • Utilização das principais "portas" da cidade para captar o turista e definir uma Imagem • Margem Esquerda 	<p style="text-align: center;"><u>Ameaças</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elevados preços praticados no mercado imobiliário • Despovoamento e envelhecimento do Centro Histórico • Concentração urbana excessiva na Margem Direita em Consolidação