



ANDRÉ FIGUEIREDO MALHÃO

COIMBRA: [RE]HABITAÇÃO E PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL

Relatório Final de Estágio apresentado à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Administração Pública (conducente ao grau de Mestre).

Orientadora: Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira

Coimbra, 2017



UNIVERSIDADE DE COIMBRA

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA

MESTRADO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

**COIMBRA: [RE]HABITAÇÃO E PROTEÇÃO DO
PATRIMÓNIO CULTURAL**

**COIMBRA: [RE]HABITATION AND PROTECTION OF
CULTURAL HERITAGE**

POR

ANDRÉ FIGUEIREDO MALHÃO

*Relatório Final de Estágio apresentado à Faculdade de Direito da
Universidade de Coimbra, no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em
Administração Pública (conducente ao grau de Mestre).*

Orientadora: Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira

COIMBRA, 2017



Resumo

Universidade de Coimbra, Alta e Sofia, património histórico e cultural de referência da cidade de Coimbra e classificado pelo comité Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), a 22 de Junho de 2013, como Património da Humanidade, revela um vasto património com características construtivas distintas, que se foi consolidando ao longo de séculos.

A valorização e a proteção desde vasto património cultural presente no Centro Histórico de Coimbra passa inevitavelmente pela reabilitação do edificado, mas também pela requalificação do espaço público, como é o caso da Baixa de Coimbra. A intervenção no espaço público na Baixa da cidade, projeto de estudo do presente relatório, cumpre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa de Coimbra, cujos objetivos nele concentra a reabilitação do edificado, a requalificação do espaço público, a melhoria da vida urbana, a valorização e preservação da identidade da Baixa, bem como o património cultural existente.

Neste âmbito, a reabilitação do Centro Histórico de Coimbra passa pela promoção da função residencial, reinventando modelos de habitação, recuperando o seu valor arquitetónico, patrimonial, social e funcional de cada elemento, mas estando ciente da identidade da cidade enquanto um todo e sem esquecer os padrões de confronto das novas exigências da vida atual.

A reabilitação do vasto conjunto de edifícios de valor patrimonial que Coimbra dispõe, deve estar ao dispor do público, constituindo uma mais-valia para o turismo, para a cidade, para a região e para o país.

Palavras-chave: reabilitação urbana, património cultural, proteção, valorização, Via Central, Baixa de Coimbra, Área de Reabilitação Urbana (ARU), Operação de Reabilitação Urbana (ORU), UNESCO.

Abstract

University of Coimbra, Alta and Sofia, historical and cultural heritage of reference in Coimbra and classified by the committee of the United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), on June 22, 2013, as World Heritage Site, reveals a vast patrimony with distinct building characteristics, which has been consolidated over the centuries.

The valuation and protection of the vast cultural heritage present in the Historic Centre of Coimbra inevitably depends of the rehabilitation of buildings, but also of the requalification of public spaces, such as *Baixa of Coimbra*. The project of intervention in the public space of *Baixa of Coimbra*, in which the current report is based, meets the Strategic Program of Urban Rehabilitation of *Baixa of Coimbra*, whose objectives include the rehabilitation of buildings, the requalification of the public space, the improvement of the urban life, the valuation and preservation of the identity of this part of the city, as well as the existing cultural heritage.

In this context, the rehabilitation of the Historic Centre of Coimbra involves the promotion of housing functions, reinventing housing models, restoring its architectural, patrimonial, social and functional value of each element, but also being aware of the city's identity as a whole and not forgetting the standards of confrontation of the new demands of current life.

The rehabilitation of Coimbra's vast collection of heritage buildings should be made available to the public, providing an added value to tourism, the city, the region and the country.

Keywords: urban rehabilitation, cultural heritage, protection, valuation, Via Central, *Baixa of Coimbra*, Urban Rehabilitation Area (ARU), Urban Rehabilitation Operation (ORU), UNESCO.

Índice

Resumo	2
Abstract	3
Índice de figuras.....	5
Lista de abreviaturas	6
Introdução	7
I. Caracterização da entidade de acolhimento.....	10
1.1. Câmara Municipal de Coimbra	10
1.2. Estrutura organizacional.....	11
1.3. Divisão de Reabilitação Urbana.....	12
1.4. Objetivos e tarefas realizadas.....	14
II. Breves noções sobre direito do património cultural	15
2.1. Conceito de património cultural.....	15
2.2. Património cultural: proteção, valorização e o direito do urbanismo	17
III. A reabilitação urbana e valorização do património cultural de Coimbra	20
3.1. Evolução do espaço urbano de Coimbra.....	20
3.2. Caracterização do Centro Histórico de Coimbra	23
3.3. Áreas de reabilitação urbana de Coimbra	23
3.3.1. Área de reabilitação urbana de Coimbra – Alta	24
3.3.2. Área de reabilitação urbana de Coimbra – Baixa.....	26
3.4. Programa de reabilitação urbana para a Baixa de Coimbra: 1ª Unidade de Intervenção.....	28
3.4.1. Enquadramento urbanístico	28
3.4.2. Projeto de reabilitação	30
3.5. Programa de reabilitação urbana do Terreiro da Erva e musealização da Fábrica de Cerâmica	33
3.6. Participação no fundo de investimento imobiliário em reabilitação urbana	36
Conclusão.....	38
Referência bibliografia	42

Índice de figuras

- Figura 1 Estrutura orgânica completa da Câmara Municipal de Coimbra
- Figura 2 Área de reabilitação urbana da Alta de Coimbra
- Figura 3 Área de reabilitação urbana Coimbra Baixa
- Figura 4 1ª Unidade de Intervenção (Verde)
- Figura 5 “Edifício ponte” da Metro Mondego na Rua da Sofia
- Figura 6 Canal Metro Mondego ou a designada “Via Central”
- Figura 7 Área limite de intervenção no Terreiro da Erva
- Figura 8 Perspetiva final da área 1ª Unidade de Intervenção na Baixa de Coimbra
- Figura 9 Perspetiva final da intervenção no Terreiro da Erva

Lista de abreviaturas

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CMC	Câmara Municipal de Coimbra
CMVM	Comissão de Mercado de Valores Mobiliários
DRU	Divisão de Reabilitação Urbana
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
LPC	Lei do Património Cultural
ORU	Operação de reabilitação urbana
ORU-Alta	Operação de Reabilitação Urbana – Alta
ORU-Baixa	Operação de Reabilitação Urbana – Baixa
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

Introdução

“Testemunhar uma troca de influências consideráveis durante um dado período ou numa área cultural determinada, sobre o desenvolvimento da arquitetura, ou da tecnologia das artes monumentais, da planificação das cidades ou da criação de paisagens”.

“Oferecer um exemplo excepcional de um tipo de construção ou de conjunto arquitetónico ou tecnológico ou de paisagem ilustrando um ou vários períodos significativos da história humana”.

Critério II e IV – reconhecimento da UNESCO “Universidade de Coimbra, Alta e Sofia” como Património Mundial

O presente trabalho consiste num relatório de estágio com vista à obtenção do grau de mestre em Administração Pública apresentado à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, com enfoque na área da reabilitação urbana e proteção do património cultural

Este relatório tem como objetivo apresentar e descrever de forma sucinta as atividades desenvolvidas na entidade acolhedora, o Município de Coimbra, mais precisamente na Divisão de Reabilitação, num período de seis meses, entre 19 de Setembro de 2016 a 18 de Março de 2017.

O interesse e a motivação por este tema é antigo, mas hoje, a reabilitação urbana e proteção do património cultural é um tema atual e pertinente na política da edilidade das cidades. O Centro Histórico de Coimbra, classificado pelo comité da UNESCO, a 22 de Junho de 2013, como Património da Humanidade – *Universidade de Coimbra, Alta e Sofia* –, revela um vasto património com características construtivas distintas, que se foi consolidando ao longo de séculos. Coimbra assume uma importância cultura e urbanística dominada pela presença da sua Universidade, que durante vários séculos foi a única instituição universitária do espaço cultural e científico de influência portuguesa.

Utilizando as palavras Fernanda Paula Oliveira,¹ a reabilitação urbana apresenta-se em vários domínios, entre elas, na esfera das políticas públicas de urbanismo, passando

¹ Fernanda Paula Oliveira, *Novas tendências do direito do urbanismo: de um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção, de reabilitação urbana e de coesão social*. 2ª. Coimbra: Almedina, 2012, pp.79-80.

pela política habitacional, pela política de proteção e salvaguarda do património cultural, pela política ambiental, pelas de cariz social de coesão económico-social e terminando nas políticas de transporte e de mobilidade.

No entanto, a reabilitação urbana e a valorização do património cultural enfrentam dificuldades de sustentação económica dos seus bens, e Coimbra é um exemplo dessas dificuldades na obtenção de financiamento. A este propósito, a participação de entidades privadas é fundamental para um desenvolvimento sustentável, que seja capaz de assegurar a valorização do património cultural.²

O projeto de estudo no qual se foca o presente relatório situa-se no Centro Histórico da Baixa de Coimbra, na ARU Baixa, cujo documento estratégico designado de 1ª Unidade de Intervenção se insere numa ORU, constituída por oito zonas de intervenção, onde se incluem duas zonas prioritárias, a “Via Central” e o Terreiro da Erva. A intervenção sobre o edificado visa a revitalização económica, social e cultural, na valorização das funções e do património aí existente, a recuperação e reabilitação do edificado, melhorando as suas condições físicas e funcionais, mas também sobre os espaços públicos cuja requalificação se insere na Zona Especial de Proteção da *Universidade de Coimbra – Alta e Sofia* classificada como Património Mundial, pela UNESCO.

Este relatório estrutura-se em quatro capítulos, descritos de forma abreviada nos seguintes pontos:

- No primeiro capítulo é feita a apresentação e a caracterização da entidade acolhedora – o Município de Coimbra –, bem como as tarefas realizadas ao longo dos seis meses de estágio.
- O segundo capítulo aborda o conceito de património cultural e a sua relação com o direito do urbanismo. Neste capítulo, salienta-se ainda a importância da proteção, valorização e preservação do património cultural.

² Veja-se a título de exemplo o projeto “Revive”, que Governo lançou com o objetivo de abrir o património ao investimento privado para desenvolvimento de projetos turísticos, através da realização de concursos públicos. O projeto REVIVE visa a recuperação do património com respeito pelos valores arquitetónicos, culturais, sociais e ambientais mais relevantes. O desenvolvimento do projeto é acompanhado por uma equipa técnica integrada por representantes da Direção Geral do Património Cultural, da Direção Geral do Tesouro e Finanças e do Turismo de Portugal, contando ainda com o envolvimento dos Municípios de localização dos imóveis, assegurando-se, através das condições dos concursos, a salvaguarda do património classificado e a adequação do tipo de exploração às necessidades de desenvolvimento de cada região.

- No terceiro capítulo descreve-se o estudo prévio da reabilitação urbana e a importância da valorização do património cultural na Cidade de Coimbra. Este estudo foi realizado através da consulta de documentos, entre os quais o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Baixa de Coimbra e o Documento Estratégico da 1ª Unidade de Intervenção para a Baixa de Coimbra, de vários quarteirões a serem intervencionados pelo Município de Coimbra em parceria com um Fundo de Investimento Imobiliário – FundoBox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA. Neste relatório, destaca-se a intervenção da Câmara Municipal de Coimbra em abrir a designada “Via Central” e a importância desta para a cidade. Neste capítulo foca-se ainda a reabilitação efetuada no Terreiro da Erva e a musealização da antiga Fábrica de Cerâmica.
- A finalizar este trabalho, é exposta uma reflexão sobre as políticas de reabilitação urbana e proteção do património cultural em Coimbra.

I. Caracterização da entidade de acolhimento

1.1. Câmara Municipal de Coimbra

O ano de 1340 constituiu um importante momento de viragem nas práticas de gestão concelhia, por ordem régia, o conselho de vereadores passaria a reunir com uma frequência semanal ao domingo de manhã, devendo, para tal, apartar-se “*a um logar para falar e concordar em todas as cousas que forem pro e bom vereamento da dicta vila*”.

A primeira referência que conhecemos a um edifício concelhio em Coimbra remota no ano de 1341, século XIV, num edifício muito próximo da fachada poente da Sé Velha, e posteriormente à Torre de Almedina, cuja feição atual resulta de *reabilitações* efetuadas no decorrer do século XVI.

Em meados do século XVIII, o edifício concelhio mudou-se para casas junto à Igreja de Santiago, com frente para a Praça de São Bartolomeu, também designada de Praça do Comércio. Porém, teve regresso à Torre de Almedina após o terramoto de 1755 e, de novo, em 1810, depois das instalações terem sido incendiadas durante as invasões francesas.

Com a extinção das Ordens Religiosas, no ano de 1834, foi solicitado ao Governo, em Janeiro de 1835, “*uma parte do extinto Mosteiro de Santa Cruz*” para aí instalar “*(...) a Câmara, secretaria e competente arquivo*”.³

Atualmente, e desde o ano de 1835, o Paço Municipal de Coimbra, cujo projeto é da autoria de Alexandre da Conceição, engenheiro camarário, está situado na Praça 8 de Maio, anexo ao Mosteiro de Santa Cruz.

Em 1976, com a saída da repartição de finanças, o edifício municipal ficou a partir daí, apenas afeto aos serviços da Câmara Municipal de Coimbra.

³ <http://www.cm-coimbra.pt/index.php/municipio/municipio/historia-dos-pacos-do-concelho>

1.2. Estrutura organizacional

De acordo com o esquematizado na Figura 1, a organização interna dos serviços municipais de Coimbra, encontra-se definida na Deliberação nº 1199/2014, 2ª Série, nº 106, de 3 de Junho,⁴ e comporta nove unidades orgânicas nucleares, que se indicam em seguida:

- a) Seis departamentos municipais:
 - I. Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística;
 - II. Departamento de Obras Municipais;
 - III. Departamento de Cultura, Turismo e Desporto;
 - IV. Departamento de Desenvolvimento Social e Ambiente;
 - V. Departamento de Administração Geral;
 - VI. Departamento Financeiro e de Inovação Organizacional;
- b) Serviços de Polícia Municipal;
- c) Companhia de Bombeiros Sapadores;
- d) Serviços Municipais de Proteção Civil.

⁴ Regulamento Interno da Estrutura Orgânica dos Serviços Municipais da CMC.

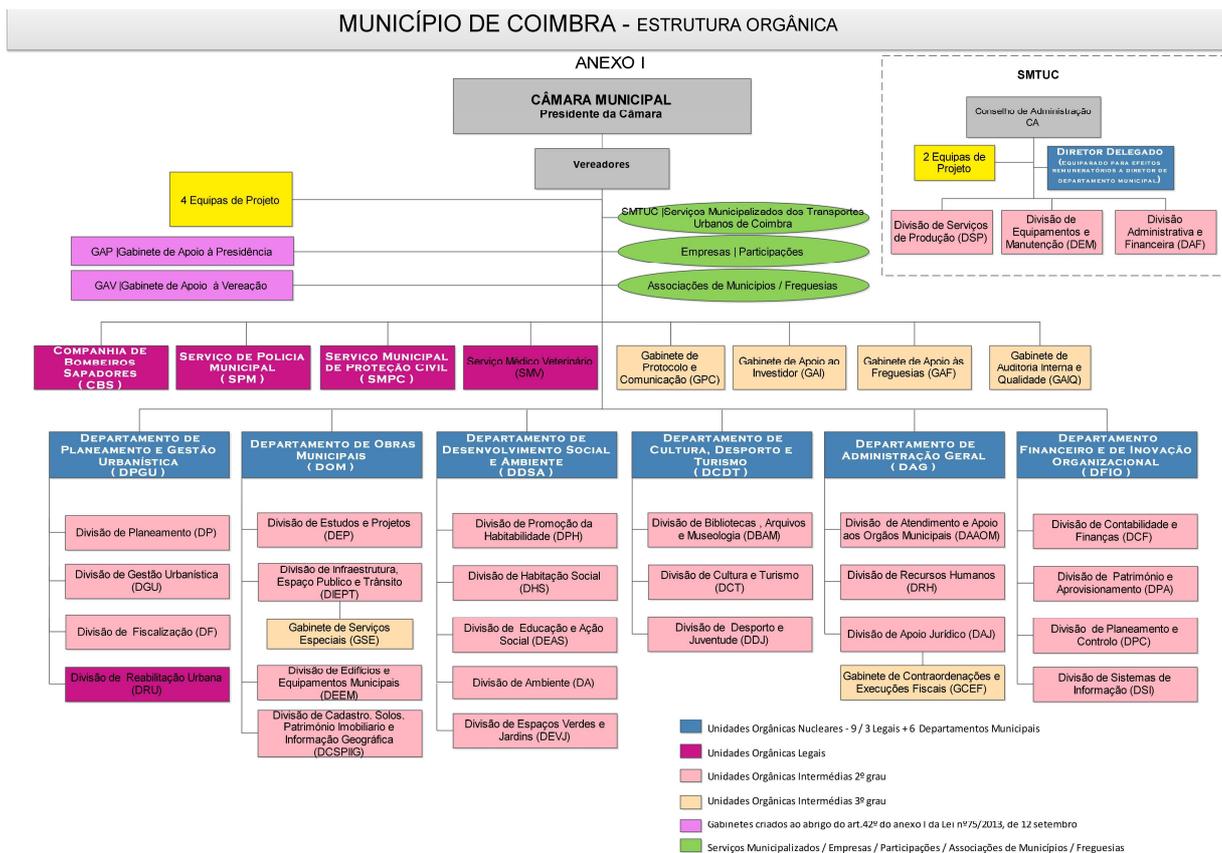


Figura 1 – Estrutura orgânica completa da Câmara Municipal de Coimbra.

1.3. Divisão de Reabilitação Urbana

A DRU é parte integrante do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, tendo nas seguintes funções:

- a) Implementar a política municipal de reabilitação urbana, nomeadamente a recuperação e utilização de edifícios degradados ou devolutos no Município, em articulação com a unidade orgânica da área da habitação quando respeite a edifícios de habitação.
- b) Informar e instruir os pedidos de reabilitação de edifícios ou de frações concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados nas áreas de reabilitação urbana em que o Município seja entidade gestora, sempre que se destinem a ser afetos, total ou predominantemente ao uso habitacional e desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou que a operação

urbanística contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edificado ou fração.

- c) Promover, divulgar e executar estudos e ações no sentido da salvaguarda do património histórico, arqueológico e arquitetónico existente no município.
- d) Acompanhar os processos de operações urbanísticas a realizar em áreas de interesse histórico, patrimonial ou cultural.
- e) Divulgar projetos tendentes à defesa e à recuperação do património histórico e arquitetónico.
- f) Acompanhar o desenvolvimento de todas as iniciativas tendentes a manter o objetivo de inscrição de Coimbra como Património da Humanidade e à sua consolidação.
- g) Proceder ao levantamento fotográfico do património relevante que esteja relacionado com a identidade do Município, em articulação com as unidades orgânicas da área da cultura.
- h) Promover a execução e o acompanhamento de projetos de recuperação e reabilitação de edifícios e espaços públicos na área inscrita como Património da Humanidade e respetiva Zona Especial de Proteção, em articulação com a unidade orgânica da área da habitação quando respeite a edificação da habitação.
- i) No âmbito do Centro Histórico, informar, instruir e propor atos de deferimento/indeferimento e de admissão ou de rejeição de operações urbanísticas decorrentes dos procedimentos em curso na DRU.
- j) Atuar coordenadamente com outras unidades orgânicas no projeto, análises, controlo prévio, e fiscalização de obras a realizar no Centro Histórico.

1.4. Objetivos e tarefas realizadas

Durante o período de estágio, tive a oportunidade de aprofundar a execução de estudos, projetos e ações no sentido da salvaguarda do património histórico e arquitetónico existente na área de proteção da *Universidade de Coimbra – Alta e Sofia* como Património Mundial.

Parte substancial do trabalho desenvolvido neste período consistiu na aprendizagem e na colaboração na tramitação de processos referentes à informação, instrução e proposta de atos de deferimento/indeferimento, bem como admissão/rejeição de operações urbanísticas, da competência da DRU. Concretamente, destaco as operações urbanísticas cuja reabilitação do edificado ou da fração estivesse concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, desde que se destinem fundamentalmente ao uso habitacional e desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou ainda operações urbanísticas que contribuam para melhoria das condições de segurança e salubridade do edificado ou fração.

Foi neste âmbito de trabalho, na qual estive inserido durante seis meses que me despertou o interesse para o tema que desenvolverei no presente trabalho, uma vez que considero ser um tema pertinente e de grande atualidade.

II. Breves noções sobre direito do património cultural

“(…) Hey por bem que daqui em diante nenhuma pessoa de qualquer estado, qualidade e condição que seja, desfaça ou destrua em todo, nem em parte, monumentos antigos, que havia, e se podiam descobrir no reino, dos tempos em que nele dominaram os fenícios, gregos, penos, romanos, godos e arábicos, qualquer edifício que mostre ser daqueles tempos, ainda que em parte esteja arruinado, e da mesma sorte as estatuas de mármore e cippos, lâminas ou chapas, medalhas ou moedas e outros artefactos (...) cabe há camaras das Cidades, e Villas [poderes locais] deste Reyno, tenhaõ muito particular cuidado em conservar, e guardar todas as antiguidades sobreditas, e de semelhante qualidade, de que houver ao presente, ou diante se descobrirem nos limites de seu dstricto (...)”.

Alvará régio de D. João V, de 15 de Agosto de 1721, que atribui à Real Academia de História as primeiras disposições de proteção do património.

2.1. Conceito de património cultural

No quadro jurídico do património cultural português, a primeira noção dada ao património cultural remota ao reinado de D. João V, século XVIII, quando determinou à Real Academia de História as primeiras disposições protetoras do património em Portugal.

Atualmente, a nossa Constituição Democrática de 1976, promove no artigo 78º, o dever de *preservar* e *proteger*, mas também o dever de *valorizar* o património cultural a fim de o transmitir às gerações futuras.

No que diz respeito à atual Lei de Base do Património Cultural⁵, esta diferencia património cultural⁶ como *“todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial*

⁵ Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural português.

⁶ Artigo 2º, nº 1 da LPC.

proteção e valorização”, e de bens culturais⁷ como sendo “*os bens móveis e imóveis que, representem testemunho material com valor de civilização ou de cultura*”.

Mas os bens culturais são, segundo José Casalta Nabais,⁸ muito diversos do ponto de vista estrutural, pois uma coisa é um bem arquitetónico, *que é sempre um bem imaterial*, em que o bem cultural é inseparável do seu suporte material, ou seja, do seu suporte físico. No entanto, também é possível separar o bem cultural do seu suporte físico, como acontece com o património fotográfico e o património audiovisual, bem como os bens imateriais ou os bens sem suporte físico.

Uma outra visão de património cultural é dada pela Convenção da UNESCO⁹ que o define, no artigo 1º, como sendo “*os monumentos – obras arquitetónicas, de escultura ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de carácter arqueológico, inscrições, grutas e grupos de elementos com valor universal excecional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência; os conjuntos – grupos de construções isolados ou reunidos que, em virtude da sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem, têm valor universal excecional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência; os locais de interesse – obras do homem, ou obras conjugadas do homem e da natureza, e as zonas, incluindo os locais de interesse arqueológico, com um valor universal excecional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico*”.

Para José Casalta Nabais,¹⁰ a definição património cultural é vista “*(...) como um conjunto de normas de direito público – isto é, de normas de direito constitucional, de direito comunitário, de direito internacional e de direito administrativo (...), que estabelecem, portanto, um regime de direito público, relativamente a um objeto específico, constituído pelos bens culturais. Bens estes, sendo testemunhos com valor civilizacional, são sempre, em si mesmos, bens imateriais ou espirituais*”.

⁷ Artigo 14º, nº 1 da LPC.

⁸ José Casalta Nabais, “Considerações sobre o quadro jurídico do património cultural.” in *Direito do Património Cultural e Ambiental, Atas do Colóquio realizado em Monserrate*. Sintra, 2006, p.33.

⁹ Convenção para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural – UNESCO, adotada no dia 16 de Novembro de 1972, disponível em: <http://whc.unesco.org/archive/convention-pt.pdf>

¹⁰ José Casalta Nabais, *Introdução ao Direito do Património Cultural*, 2ª Edição, Coimbra: Almedina, 2010, p. 50.

2.2. Património cultural: proteção, valorização e o direito do urbanismo

A proteção e a valorização do património cultural estendem-se igualmente ao ramo do direito do urbanismo.

Utilizando as palavras de Fernando Alves Correia¹¹ o direito do urbanismo é o “(...) conjunto das normas e institutos que disciplinam não apenas a expansão e renovação dos aglomerados populacionais mas também o complexo das intervenções no solo e das normas de utilização do mesmo que dizem respeito às edificações, valorização e proteção das belezas paisagísticas e dos parques naturais, à recuperação de centros históricos, etc.”.

Para José Casalta Nabais,¹² o direito do património cultural tem importantes relações com o direito do urbanismo, podendo este último abranger três setores, tal como “o direito do ordenamento do território; o direito dos solos; e o direito da construção”.

Neste contexto, o legislador optou pela criação de um regime legal específico, que designou de Regime Jurídico da Reabilitação Urbana com vista à *salvaguarda do património cultural e revitalização da cidade*.¹³

O dever de conservação de imóveis, em zonas urbanas históricas, segundo o RJRU¹⁴ vai ao encontro de áreas de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana que contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação. As respetivas zonas de proteção estão e são determinadas na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, cuja finalidade é a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural.

Em articulação com RJUE,¹⁵ a utilização e conservação de imóveis devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos,

¹¹ Fernando Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, 4ª. Vol. I. Coimbra: Almedina, 2008, p.63.

¹² José Casalta Nabais, *Introdução ao Direito do Património Cultural*, (...), pp. 68-69.

¹³ O RJRU, adotado no Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e alterado com o Decreto Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, contribui para a simplificação e flexibilização dos procedimentos na criação de áreas de reabilitação urbana, criando um procedimento simplificativo de controlo prévio de operações urbanísticas e regulando a reabilitação urbana em edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos. A revisão do RJRU permitiu a requalificação e revitalização das cidades, a reabilitação de património com elevado valor cultural e ainda o desenvolvimento da economia e do mercado de arrendamento.

¹⁴ Artigo 21º, do RJRU.

¹⁵ Artigo 89º, n.º1 do RJUE.

devendo o proprietário corrigir as más condições de segurança, solidez e salubridade da edificação.

Acresce, na LPC nos seus variados artigos, mais precisamente nos artigos 40º, 42º, 43º, 45º a 54º, 75º nº7 e 79º as obrigações de um planeamento urbanístico em zonas de proteção e de salvaguarda do património cultural.

Para Suzana Tavares da Silva,¹⁶ o urbanismo também reproduz os seus principais instrumentos normativos na preocupação com a proteção e a valorização do património cultural edificado. Os conceitos de proteção, conservação, preservação e valorização do património cultural podem exprimir a ideia de garantir a integridade dos bens culturais. Contudo, os seus significados poderão ser diferentes.

A proteção do património cultural é utilizada muitas vezes no sentido *amplo*,¹⁷ e essencialmente para qualificar a tarefa do Estado na salvaguarda do bem. Mas não é só ao Estado que cabe a proteção e a valorização do património cultural, mas sim a “*todos (cidadão e entidades privadas) têm direito à fruição e criação cultural, bem como o dever de preservar, defender e valorizar o património cultura.*”¹⁸

A conservação do património exige a adoção de atos e comportamentos por parte de quem é detentor ou titular do bem. A preservação do património refere-se ao conjunto de ações e omissões que todos devemos observar para a defesa dos bens que integram o património cultural.¹⁹

Por outras palavras, cabe aos particulares os deveres de conservar, restaurar e proteger devidamente os bens culturais de forma a assegurar a sua integridade e evitar a sua deterioração, destruição ou perda. Em articulação com as entidades públicas competentes no domínio do licenciamento e autorização de operações urbanísticas, o particular deve executar obras que beneficiem a salvaguarda e valorização do património cultural com vista ao usufruto de todos.

¹⁶ Susana Tavares da Silva, “Reabilitação urbana e valorização do património cultural: Dificuldades na articulação dos regimes jurídicos”, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 357-359. Coimbra, 2006, p. 351.

¹⁷Suzana Tavares Silva. “Da «Contemplação da Ruína» ao património sustentável: contributo para uma compreensão adequada dos bens culturais.” in *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento do Urbanismo e do Ambiente*. Coimbra: CEDOUA, 2002, p. 71.

¹⁸ Artigo 78º da Constituição da Republica Portuguesa.

¹⁹Suzana Tavares Silva. “Da «Contemplação da Ruína» ao património sustentável: contributo para uma compreensão adequada dos bens culturais.” (...), *opc cit*, p. 71.

Em suma, o património cultural pode ser definido como um conjunto de marcas ou vestígios da atividade humana, que uma comunidade considera como essenciais para a sua identidade e a sua memória coletiva cujo desejo é de preservar, e com a finalidade de as transmitir às gerações vindouras.²⁰

²⁰ José Casalta Nabais, *Introdução ao Direito do Património Cultural*, (...), p. 37.

III. A reabilitação urbana e valorização do património cultural de Coimbra

3.1. Evolução do espaço urbano de Coimbra

A cidade que é hoje Coimbra teve o seu núcleo primitivo de povoamento no cimo da colina da Alta. Para a posição estratégica e dominante que a cidade assumiu, foi determinante a influenciada do próprio rio Mondego.

Aeminium – nome romano para Coimbra - tornou-se uma cidade com o seu centro vital no fórum, construído sobre uma larga plataforma e apoiada num criptopórtico, em que na primeira metade do século VI d.C. começa a adquirir um papel preponderante na organização do território da cidade.

Com o declínio do Império Romano e no contexto das invasões bárbaras na Península Ibérica, Conimbriga foi alvo de destruição e o bispo desta cidade transfere a sede episcopal para Aeminium, gerando um movimento religioso e institucional que fará da cidade a capital da região, estatuto esse que conserva até aos dias de hoje.

A invasão muçulmana de 711, século VII d.C., fez de Coimbra uma cidade mourisca e moçárabe, onde o papel estratégico e comercial entre o norte cristão e o sul islâmico deixou marcas na reestruturação urbana, bem como na designação da cidade (*medina*) e na estrutura defensiva da mesma (Porta da Almedina).²¹

Segundo Walter Rossa,²² foi a partir da reconquista cristã que o traço da cidade sofreu algumas evoluções urbanísticas. A construção do Mosteiro de Santa Cruz, no local designado por “Banhos Régios”, promoveu um impulso de urbanização entre si e o rio, criando “ (...) *uma nova centralidade religiosa, política, cultural e social, de enorme relevo para a cidade e sobretudo para a Corte. Foi ali que se instalaram os primeiros arquivos, tesouro e chancelaria régios, o que só por si constituiu um poderoso íman urbanístico, que deslocou para o interior o percurso até então tangencial à cidade estabelecido na época romana (...)*”.

²¹ Leontina Domingos Ventura, “Coimbra medieval. 1. A gramática do território”, in *Economia, Sociedade e Poderes: Estudos em Homenagem a Salvador Dias Arnaut*, 23-40. Coimbra: Editora Ausência, 2002, p.21.

²² Walter Rossa, “O espaço de Coimbra: da instalação da urbanidade ao fim do antigo regime” in *Evolução do espaço físico de Coimbra*, Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra, 2006, pp 19-21.

Do século XII até ao século XVI, a cidade não sofreu muitas alterações, apresentando já uma estrutura urbana definida.²³

Em 1537, com a instalação definitiva da Universidade em Coimbra, por ordem do rei D. João III, contribuiu de forma significativa para um aumento urbanístico na cidade.

Foi sob a responsabilidade de Frei Brás de Braga, prior de Santa Cruz, a mando de D. João III, o *rasgar* da rua da Sofia onde se veio instalar a Inquisição, os colégios do Espírito Santo ou de São Bernardo (1541), o colégio do Carmo (1543), o colégio da Graça (1543), os colégios de S. Boaventura e de S. Tomás (1546) e o Convento de S. Domingos (1546).²⁴

Este *rasgar* da Rua da Sofia contribuiu para o grande desenvolvimento económico e social da Baixa, tornando-a a rua mais digna das ruas da cidade.

A evolução urbanística de Coimbra, entre os séculos XVI e XVII, não sofreu alterações significativas no traço urbano, para além da edificação arquitetónica do colégio Jesuíta com o seu templo, no século XVII, na Alta Coimbrã e fora do núcleo muralhado, o convento de Santo Agostinho de Sant'Ana em 1600 e o colégio de S. José dos Marianos em 1606.

No século XVIII, a reforma operada pelo Marquês de Pombal na Universidade de Coimbra alterará simbolicamente o traço urbanístico da alta universitária. É instalado o Laboratório Químico, o Museu de História Natural e o Hospital Público no vasto património colegial Jesuíta, o Jardim Botânico na cerca do Colégio de S. Bento e os colégios de Santa Rita e de Santo António da Estrela. Em 1765 surge o Seminário Maior de Coimbra.

No século XIX, com a extinção das ordens religiosas em 1834 erguer-se a urbanização da quinta de Santa Cruz, projetando-se a Avenida Sá da Bandeira e a Praça da D. Luís (atualmente Praça da República) em 1885. Em 1867, construiu-se o mercado na antiga horta de Santa Cruz. Entre 1884 e 1885 instala-se o ramal da Estação Velha à Estação Nova e, em 1888, realizou-se o traço urbanístico do Bairro de Santa Cruz.

Esta evolução urbanística levou ao aparecimento de novos arruamentos e edificações, das quais são exemplo a Penitenciária (em 1894), no local onde havia sido o

²³ Jorge de Alarcão, *A evolução urbanística de Coimbra: das origens a 1940*, Coimbra: Instituto de Estudos Geográficos da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 1996, p. 3.

²⁴ Jorge de Alarcão, *A evolução urbanística de Coimbra: das origens a 1940*, (...) op cit, p. 3-4.

colégio de Tomar e, em 1899, abriu-se a rua que hoje é designada de Padre António Vieira. Assiste-se assim à maior expansão da cidade e evolução urbanística.

A partir dos anos 40, do século XX, há um aumento das zonas de expansão e uma revolução urbanística em Coimbra.²⁵

Entre o período de 1930 a 1960, a *ideia de cidade universitária* esteve na base do processo de demolição e reconstrução da alta de Coimbra.²⁶ A opção urbanística de cidade universitária na alta de Coimbra revelou-se insensível à arquitetura popular e ao património cultural dos conjuntos urbanos existentes, demolindo assim grande parte do património cultural aí existente.

O plano definitivo de obras, iniciado em 1942 e atualizado em 1953 na Alta, previu a construção do Arquivo, da Faculdade de Ciências Físicas e Químicas, Letras, Medicina, Biblioteca Geral e do Departamento de Matemática. Para as construções anteriormente evocadas foi necessário a destruição dos colégios de S. Boaventura, S. João Evangelista e dos Lóios, assim como as igrejas de S. Pedro e de S. Bento, bem como todos os edifícios residenciais. De forma a dar resposta ao realojamento dos habitantes da velha Alta demolida, surge o Bairro Norton de Matos e de Celas na perspetiva de alojar estes residentes, em moradias familiares de recursos médios, dando, assim, origem à expansão organizada para norte e sul de Coimbra.

Nas últimas três décadas a Universidade de Coimbra expandiu-se criando dois novos polos, o Polo II das Ciências e Tecnologias e o Polo III das Ciências da Saúde. Esta expansão provocou significativas transformações na organização e dinâmica da cidade de Coimbra, na medida em que ao expandir-se para áreas periféricas, gerou novas urbanizações residenciais e áreas industriais.

²⁵ Jorge de Alarcão, *A evolução urbanística de Coimbra: das origens a 1940*, (...) op cit, p. 5.

²⁶ Nuno Rosmaninho, *O princípio de uma «Revolução Urbanística» no Estado Novo: Os primeiros programas da Cidade Universitária de Coimbra (1934-1940)*, Coimbra: Editora Minerva, 1996, p. 34 A ideia de cidade universitária preenchia a função social atribuída pelo Estado Novo à Universidade em reunir toda comunidade estudantil no mesmo espaço, isolando os seus membros de tentações consideradas nefastas e facilitava a inculcação dos valores ideológicos do regime.

3.2. Caracterização do Centro Histórico de Coimbra

O Centro Histórico de Coimbra traduz-se em termos arquitetónicos e urbanísticos, na evolução histórica da Universidade, que constitui hoje um património de elevado valor quer nacional quer mundial, devido à classificação da “*Universidade de Coimbra, Alta e Sofia*” como Património Mundial da UNESCO a 22 de Junho de 2013.

Coimbra, enquanto polo de referência do ensino e da cultura portuguesa, detém um património edificado único, consolidado ao longo dos séculos. Na Alta e na Baixa é possível identificar património cultural de inigualável valor, com edifícios classificados como Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público ou Imóveis de Interesse Municipal e Arquitetónico.

Neste contexto, a reabilitação do Centro Histórico deve assumir-se, em primeiro lugar, pelo respeito ao património cultural, pela salvaguarda e proteção, bem como pela sua valorização através do usufruo de toda a comunidade.

3.3. Áreas de reabilitação urbana de Coimbra

O atual RJUE²⁷ define a reabilitação urbana “(...) *como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna*”.

Suzana Tavares da Silva,²⁸ enquadra a reabilitação urbana com “(...) *duas componentes no âmbito de uma mesma finalidade: uma componente urbanística e uma componente de valorização do património cultural. Por outras palavras, a reabilitação urbana visa a requalificação das cidades, trazendo os moradores de volta para o seu centro. Para tanto deve resolver o problema do parque habitacional dessas zonas, seja porque o mesmo está degradado e é necessário “reconstruí-lo”, ou pelo menos renová-lo,*

²⁷ Decreto Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro que procede à décima terceira alteração ao Decreto Lei nº 555/1999, de 16 de Dezembro, que estabelece o Regime Jurídico Da Urbanização E Edificação.

²⁸ Susana Tavares da Silva, *Reabilitação urbana e valorização do património cultural (...) op cit*, p. 356.

seja porque o mesmo é constituído por um importante conjunto de monumentos e outros imóveis classificados, consubstanciando um importante testemunho de civilização que é necessário preservar e valorizar, seja ainda porque reúne estes dois tipos de problemas”.

Neste contexto, o PEDU de Coimbra²⁹ manifesta a necessidade de se assumir a Alta e a Baixa como elementos a organizar de forma eficiente, a reabilitação do edificado, assim como os equipamentos, as acessibilidades e a mobilidade de ambos e a valorização do património cultural.

Neste sentido, a ORU foca-se na reabilitação do edificado no espaço público (espaços urbanos e verdes de utilização coletiva), nas infraestruturas, nos equipamentos, nas acessibilidades, nos transportes e em atividades económicas, numa perspetiva integradora em que considera todas as componentes urbanas capazes de influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar na cidade.³⁰

3.3.1. Área de reabilitação urbana de Coimbra – Alta

A ARU-Alta trata-se de uma área com aproximadamente 12 hectares, onde se localizam mais de 400 de edifícios, correspondente ao núcleo primitivo da cidade, limitado pela antiga muralha. Foi a partir desta que a cidade se expandiu em direção ao rio, isto é, para a Baixa, e mais tarde para outras periferias a norte e a sul da cidade.

A Alta Coimbrã representa um traço de ruas estreitas, becos e travessas que se adaptam à topografia do terreno e ao traço da antiga muralha. Integra ainda a zona histórica dos antigos colégios universitários, cuja configuração original da malha urbana sofreu alterações no edificado nos anos 40 e 50 do século XX, onde se localiza nos dias de hoje o Polo I da Universidade de Coimbra.

O edificado da Alta de Coimbra é o núcleo urbano mais antigo da cidade. Este edificado apresenta dimensões variadas e tipologias distintas, apresentando-se desde pequenas habitações com áreas mínimas até “palacetes” ajardinados. Estas edificações

²⁹ O PEDU de Coimbra constitui um instrumento de programação do Município que, no âmbito do Portugal 2020, suporta a contratualização com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Centro de um conjunto de investimentos a mobilizar nos domínios da mobilidade urbana sustentável, da regeneração das áreas de reabilitação urbana (ARU) e da inclusão de comunidades socialmente desfavorecidas, em particular as relacionadas com os bairros do Ingote e Ex-IGAPHE (IHRU).

³⁰ Parque Expo, *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Coimbra Baixa A1*, p. 4.

praticamente não sofreram modificações ao longo dos séculos e em muitos casos apresentam as inexistências de condições de habitabilidade, higiene e conforto nos ditos padrões de desenvolvimento atual (e.g., saneamento, instalações sanitárias), mas que correspondiam aos padrões primitivos da época.

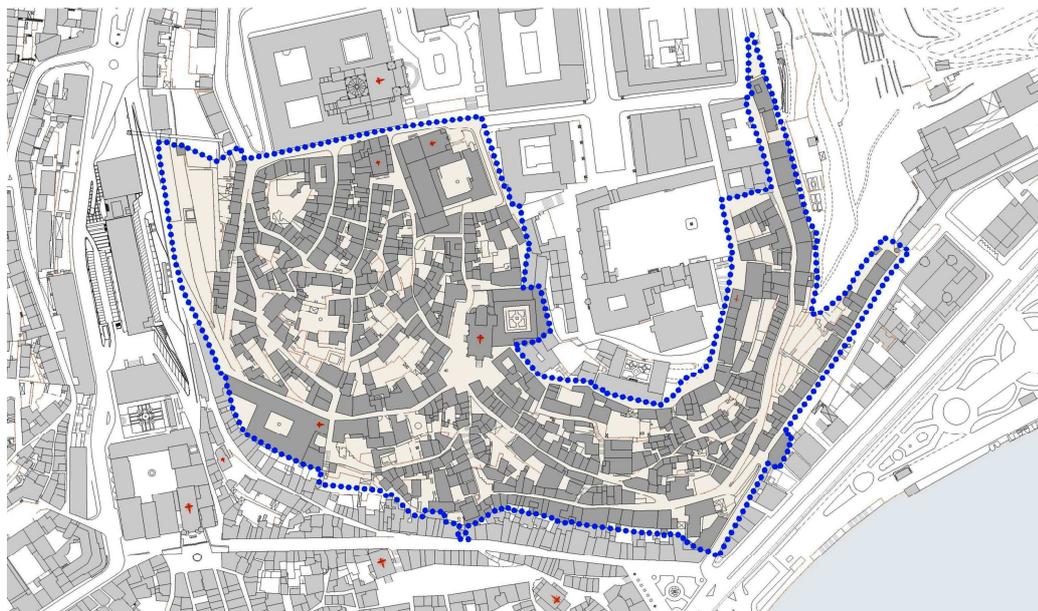


Figura 2 – Área de reabilitação urbana da Alta de Coimbra.

A estratégia de reabilitação urbana adotada pela CMC resulta de uma ORU, de natureza simples,³¹ centrada numa ARU cuja delimitação tem por referência os limites correspondentes à atual área crítica de recuperação e reabilitação urbana, Figura 2.

A reabilitação da Alta Coimbrã assenta na reabilitação do edificado, em imóveis degradados e/ou com deficientes condições de habitabilidade. Esta reabilitação do edificado, em algumas situações, poderá estar associada à alteração de uso, mais precisamente para o uso habitacional.

A reabilitação varia em função do estado de conservação. Para tal, consideram-se três níveis de intervenção: (1) a intervenção ligeira que vai desde a manutenção da fachada e coberturas; (2) a intervenção média, isto é, a intervenção na cobertura, no sistema técnico, reformulação dos espaços interiores (cozinha e wc); e (3) a intervenção profunda,

³¹ Artigo 8º do Decreto Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o RJRU, e atualizado pelo Decreto Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro.

que pode envolver uma intervenção na organização interior da edificação, alteração da estrutura, fachadas, coberturas ou mesmo uma nova construção.

3.3.2. Área de reabilitação urbana de Coimbra – Baixa

A ARU-Baixa de Coimbra abrange a malha medieval da Baixinha, a Rua da Sofia e a encosta da mesma, os quarteirões adjacentes à Avenida Fernão de Magalhães, o Mosteiro de Santa Cruz, a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes e o Mercado D. Pedro V (Figura 3). Este núcleo urbano da Baixa de Coimbra é o principal centro das atividades económicas e comerciais da cidade, estendendo-se desde a Rua da Sofia à Rua Ferreira Borges.

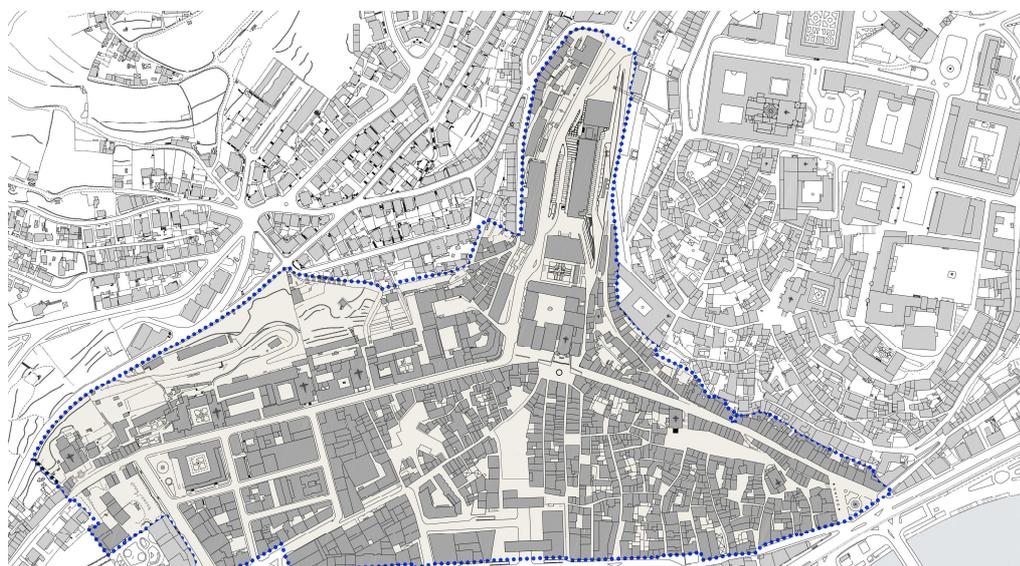


Figura 3 – Área de reabilitação urbana Coimbra Baixa.

É notável na Baixa, e de conhecimento público, os sinais de degradação física do edificado, bem como a erosão social e económica dos que lá habitam. É neste contexto que é de priorizar uma operação de reabilitação urbana em que envolva todos os agentes públicos e privados, a fim de contribuir para uma efetiva e coerente reabilitação física e funcional de todo o tecido urbano desta parte da cidade.

A área de reabilitação da Baixa de Coimbra trata-se de uma área que abrange, aproximadamente, 30 hectares onde se localizam cerca de 900 edifícios.³² O edificado da

³² Parque Expo, *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Coimbra Baixa A2*, p. 4.

Baixa é muito diversificado, sendo maioritariamente constituído por edificações estreitas de 3 a 5 pisos com logradouros, muitos deles com construções precárias e num estado de conservação pouco satisfatório do imóvel.

Nesta zona da cidade, a opção adotada pelo Município de Coimbra assenta numa operação de reabilitação urbana de natureza sistémica,³³ onde a ORU-Baixa³⁴ tem como eixo estratégico a reabilitação do edificado, o reforço e a melhoria da mobilidade, a consolidação do tecido urbano, assim como a valorização da imagem e do património cultural aí existente. Neste âmbito, a CMC definiu como prioridade a “1ª unidade de intervenção”, num total de 1,4 hectares, onde se incluem duas zonas prioritárias, a designada “*Via Central*” ou Canal do Metro Mondego e o Terreiro da Erva.

Esta intervenção de reabilitação urbana tem como objetivo central restabelecer a articulação urbana e funcional desta área degradada com as restantes áreas urbana do Centro Histórico, estabelecendo uma ligação viária e pedonal entre a Avenida Fernão de Magalhães e a Rua da Sofia/Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, possibilitando a circulação viária para veículos ligeiros no sentido Sul-Norte na Rua da Sofia. No que se prende com a função habitacional, esta intervenção procura cumprir um objetivo de atração da população jovem, criando padrões de conforto e segurança que vise à fixação desta para habitação. Por fim, a melhoria da qualidade do espaço público é um dos eixos prioritários desta intervenção, dado que a configuração de alguns espaços vocacionados para o convívio vai concretamente contribuir para a atração e para a fixação de animação urbana, tanto diurna como noturna.

³³ Artigo 8º do Decreto Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o RJRU, e atualizado pelo Decreto Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro.

³⁴ Na ORU-Baixa, a gestão e coordenação era assegurada pela Coimbra Viva, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A., sociedade responsável pela reabilitação urbana da Baixa de Coimbra, e cujo processo de extinção (nº14/03/2016 CMC) ainda ocorre.

3.4. Programa de reabilitação urbana para a Baixa de Coimbra: 1ª Unidade de Intervenção

3.4.1. Enquadramento urbanístico

Identificada como a “1ª Unidade de Intervenção” (Figura 4), a designada “Via Central” tem como objetivos estabelecer um corredor de circulação de diversos meios de transporte, com destaque para a solução elétrica prevista pela empresa Metro Mondego, para os transportes urbanos dos Serviços Municipalizados de Transportes Urbanos de Coimbra (SMTUC), a circulação pedonal e a requalificação/recuperação de todos os espaços urbanos localizados na zona da Baixa de Coimbra.

A intervenção de reabilitação urbana nesta zona da cidade, conhecida por “Bota-Abaixo” é constituída fundamentalmente por um “edifício ponte”, com frente para a rua da Sofia, com prolongamento para a Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes e que permitirá uma ligação direta entre a zona da Câmara Municipal de Coimbra e a Av. Fernão de Magalhães, articulando, simultaneamente, as vias “Bus” existentes nestas artérias de uso exclusivo pelo SMTUC.

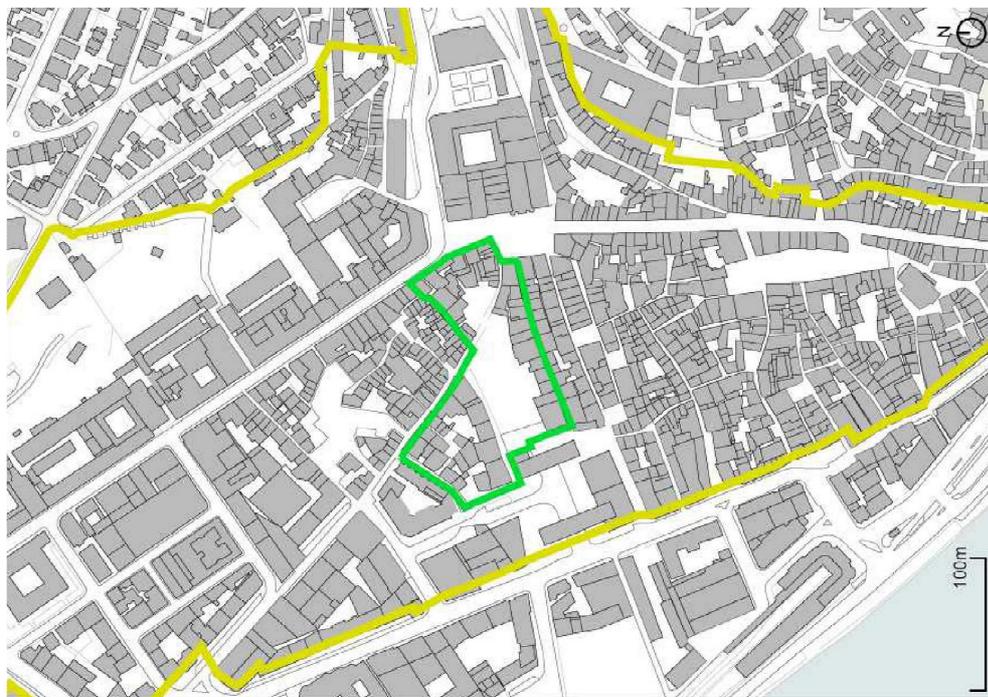


Figura 4 – 1ª Unidade de Intervenção (Verde).

Toda a área da Unidade de Intervenção apresenta um elevado valor histórico, cultural e patrimonial, marcado pelas suas características peculiares desta malha urbana, a reconhecer ao nível do traçado, do parcelar e do edificado.

O património edificado nesta zona da Baixa, constitui, em termos urbanísticos, um elevado valor patrimonial. A este propósito, o conjunto dos colégios universitários da Rua da Sofia (classificados como Património da UNESCO), e alguns edifícios de elevado valor arquitetónico na Rua da Moeda e da Rua Direita, fazem com que a sua preservação e valorização seja imprescindível. A zona de intervenção inclui também o atual Terreiro da Erva, a Quinta do Prior e o Adro de Santa Justa.

O espaço público nesta área de intervenção é essencialmente constituído por um conjunto de vias pedonais resultantes de uma estrutura urbana de características medievais, onde se nota o reduzido perfil transversal das vias, as praças e os largos. A relação deste conjunto urbano com os novos espaços a criar passam em grande parte pela recuperação dos edifícios degradados e uniformização dos elementos exteriores.

A esmagadora maioria do edificado da Baixa de Coimbra é constituída por alvenaria de pedra em fachadas e empenas laterais, dando apoio a pavimentos tradicionais de madeira compostos por vigados, tarugos e soalhos. As coberturas são inclinadas a várias águas consoante a geometria dos lotes. As paredes interiores são constituídas essencialmente em tabiques de madeira com fasquiado. As caixilharias são genericamente de madeira do tipo batente ou guilhotina, os vidros são simples e as fachadas principais são rebocadas e pintadas. Em relação às instalações dos edifícios, encontram-se dotados de infraestruturas básicas, abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de águas pluviais e eletricidade.

Nesta zona de intervenção, os edifícios encontram-se num estado de degradação avançada, incluindo as respetivas instalações, carecendo de uma intervenção urbana profunda. Quanto ao pior estado de conservação, na maioria dos casos, este é resultado do envelhecimento natural dos materiais, seja devido à inexistência de manutenção ou a uma má inadequação de uso por parte de quem habita.

3.4.2. Projeto de reabilitação

Como mencionado anteriormente, a unidade de intervenção denominada de 1ª Unidade de Intervenção na Baixa da Cidade de Coimbra está inserida no Centro Histórico da Baixa de Coimbra e na área de proteção da *Universidade de Coimbra, Alta e Sofia*, zona classificada pela UNESCO como Património da Humanidade.

O projeto de reabilitação e regeneração urbana na 1ª Unidade de Intervenção enquadra-se nos objetivos estratégicos da ORU-Baixa, nomeadamente pela revitalização das atividades económicas aí instaladas, pela requalificação do edificado, dos espaços públicos e da rede de equipamentos existentes.

De acordo com o documento estratégico,³⁵ a 1ª Unidade de Intervenção é constituída fundamentalmente por um edifício isolado entre a Rua Nova, com frente para a Rua da Sofia, e pelos três seguintes quarteirões seguintes:

- Quarteirão com uma forma aproximadamente triangular delimitado pela Rua da Sofia, pela Rua Direita e pela Rua Nova. A forte densidade de ocupação construtiva neste quarteirão resulta fundamentalmente da sua reduzida dimensão, pelo que são exíguos os espaços de logradouro;
- Quarteirão com uma forma quadrangular delimitado pela Rua Direita, Rua da Moeda, Largo das Olarias e Rua João Cabreira, apresentando uma forte densidade construtiva. Os espaços abertos em presença resultam das demolições recentemente efetuadas pela Metro Mondego. A dimensão predominante nascente/poente constitui uma das principais características principais deste quarteirão, que se observa igualmente nos quarteirões adjacentes a sul, delimitados pela Rua da Louça e pela Rua do Corvo;
- Quarteirão de forma trapezoidal delimitado pela Rua Direita, Rua João Cabreira, Rua da Nogueira e Largo do Bota abaixo. Este quarteirão apresenta espaços abertos no seu interior, resultantes da sua geometria e dimensão da estrutura parcelar.

³⁵ Coimbra Viva - SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana, SA. *Documento estratégico para a 1ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra*. Coimbra, 2007, p.7.

A estratégia de intervenção assenta na criação de um “edifício ponte” (Figura 5), da autoria do arquiteto Gonçalo Byrne,³⁶ com frente para a Rua da Sofia/ Rua Olímpio Nicolau Rui Fernandes, de modo a fechar um quarteirão ao nível dos pisos de cota superior e mantendo a acessibilidade ao seu interior ao nível do peão.

A aposta de reabilitação e requalificação deste espaço urbano assenta no esvaziamento do edifício “Espaço Metro Mondego”/Loja de Artesanato – Parque Biológico da Serra da Lousã, mantendo o edifício da farmácia “Luciano e Matos”, sendo que o acesso será efetuado pelo interior do edifício da padaria “Palmeira”, cuja reconstrução tornar-se-á necessária devido ao troço Avenida Fernão de Magalhães – Rua da Sofia.



Figura 5 – “Edifício ponte” da Metro Mondego na Rua da Sofia.

A reconstrução do edifício da padaria “Palmeira” e dos que lhe estão adjacentes, como o antigo restaurante “A Democrática”, prevê o recuo da volumetria no interior deste quarteirão, mantendo a fachada frontal para a Rua Nova. Neste quarteirão, a requalificação urbana e valorização do património encontrado, de considerável grande valor histórico, potenciará a criação de uma nova praça aprazível e funcional, de grande importância, pois

³⁶ Gonçalo Byrne, “Metro ligeiro de superfície na Baixa de Coimbra.” In *ECDJ 6: Inserções - Seminário Internacional de Desenho Urbano*. Editorial do Departamento de Arquitectura, 2003, pp. 23-24.

permitirá valorizar a fachada quinhentista revelada pela arqueologia. Esta fachada terá constituído a frente urbana virada para o que terá sido o Terreiro de Santa Cruz, pelo que a sua valorização nesta nova praça contribuirá em definitivo para a consolidação histórica e paisagística deste novo espaço público da Baixa de Coimbra, mais precisamente a Rua Direita/“Via Central”.

A abertura da “Via Central”, manifestada pela CMC no final de Fevereiro de 2016, visa “eliminar uma área de degradação urbana, contribuindo para a melhoria de um espaço vasto”, que está inserido na zona de proteção classificada pela UNESCO como Património da Humanidade”.³⁷

O Município de Coimbra, em colaboração com a Metro Mondego, elaborou o projeto troço Via Central, considerando que o mesmo, na sua versão final, corresponde à primeira fase dos trabalhos previstos para o Sistema de Mobilidade do Mondego, que inclui as faixas de circulação pedonal, a via rodoviária e as infraestruturas enterradas e caminhos de cabos, com a exceção da infraestrutura ferroviária.

A intervenção da CMC prevê duas etapas. A primeira etapa desenvolve-se entre o Largo das Olarias e a Rua Direita, e a segunda ente a Rua Direita e a Rua da Sofia. A segunda etapa de intervenção só poderá ocorrer com a demolição/remodelação, dos edifícios propriedade da Metro Mondego, na Rua Nova e Rua da Sofia, onde se inclui o “edifício ponte”.

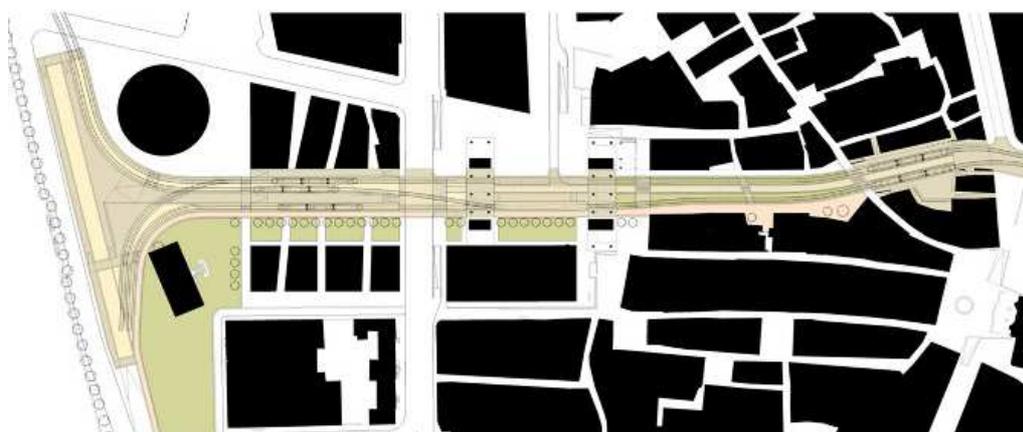


Figura 6 – Canal Metro Mondego ou a designada “Via Central”.

³⁷ <http://www.cm-coimbra.pt/index.php/servicos/servicos-gerais/item/3563-via-central-ja-tem-projeto>

A materialização deste corredor, com uma extensão de 250 metros, contribuirá significativamente para a eliminação do trânsito existente na Rua da Sofia, abrindo caminho para a valorização do património cultural aí existente e, assim, devolvendo a sua importância merecida à cidade.

A execução dos documentos estratégicos de reabilitação urbana da Baixa de Coimbra e do projeto Metro Mondego preveem a utilização e a requalificação das parcelas sobrantes da construção da “Via Central”, para a construção de novos conjuntos de edifícios, que irão potencializar a atratividade e valorização dos futuros acessos do metro como a intervenção e a requalificação desta área da cidade de Coimbra.

3.5. Programa de reabilitação urbana do Terreiro da Erva e musealização da Fábrica de Cerâmica

A requalificação do Terreiro da Erva como Praça Central e a reabilitação da antiga Fábrica de Olaria e Fiança de Coimbra, na zona norte da Baixa Coimbra (Figura 7), vai permitir um “novo” espaço urbano que, em consequência, irá definitivamente contribuir para a requalificação física e social de um espaço que anteriormente se apresentava desqualificado a todos os níveis.



Figura 7 – Área limite de intervenção no Terreiro da Erva.

Esta requalificação do Terreiro da Erva tem como objetivos o aumento do conforto e da atratividade, bem como, o reforço da segurança pública. A intervenção contemplou um novo pavimento, a reformulação do acesso viário e estacionamento, a instalação de áreas de esplanada e zonas de estadia informal assim como a respetiva arborização, drenagem e iluminação pública. Pretende-se também devolver à cidade, a recuperação e a valorização da antiga Igreja de Santa Justa, uma construção cujo primeiro registo data do século X e que foi sendo soterrada à medida que as cheias do Mondego foram adicionando estratos ao solo.

Por sua vez, a reabilitação da antiga Fábrica de Cerâmica, cuja origem remonta aos séculos XVII e XVIII, tem como objetivo a conservação e recuperação deste edifício como espaço museológico, conservando ao máximo os elementos estruturais, mas sempre que necessário removendo criteriosamente elementos sobrepostos, de modo a restaurar a maior parte do edificado e a constituir a última referência e memória da olaria de Coimbra que esteve a laborar até meados de 2009.

Segundo a arquiteta Luísa Bebiano,³⁸ *“as soluções arquitetónicas encontradas sublinham a continuidade entre tempos, mas sem ruturas, havendo nesta atitude um consciente apagamento do gesto diferenciador, querendo marcar uma certeza na efemeridade do nosso tempo, tal como foi marcada (e assim valorizada) a efemeridade de quem construiu aquele lugar, tão agarrado de memórias e de vivências que agora nos parecem interporias”*.

Em sínteses, os projetos de reabilitação urbana para 1ª e 2ª Unidades de Intervenção da Baixa de Coimbra iram permitir a criação de novos conjuntos de edifícios, novos espaços públicos, infraestruturas urbanísticas, valorização do património. Neste sentido, estes projetos de reabilitação apresentam-se como fundamentalmente para contribuir para a melhoria da qualidade de vida na urbe, na atração novos residentes, serviços, animação cultural, social e urbana.

³⁸ <http://luisabebiano.blogspot.pt/2017/03/premio-nacional-de-reabilitacao-urbana.html>



Figura 8 – Perspetiva final da área 1ª Unidade de Intervenção na Baixa de Coimbra.



Figura 9 – Perspetiva final da intervenção no Terreiro da Erva.

3.6. Participação no fundo de investimento imobiliário em reabilitação urbana

A participação num fundo de investimento imobiliário em reabilitação urbana foi a forma da extinta Coimbra Viva SRU obter financiamento de forma a promover a reabilitação urbana, no Centro Histórico de Coimbra, na zona de intervenção definida como a 1ª Unidade de Intervenção na Baixa, cujo documento estratégico data de Março 2007.

“Coimbra Viva I”,³⁹ é um fundo especial de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana gerido pela entidade FundBox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliária S.A. A sua constituição foi autorizada pela CMVM a 4 de Novembro de 2010, tendo iniciado a sua atividade a 3 de Maio de 2011.⁴⁰ A duração inicial do fundo “Coimbra Viva I” é de 8 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por um período legal não superior a 2 anos, desde que seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia dos participantes.

O Deutsche Bank assume as funções de banco depositário do fundo “Coimbra Viva I” e nessas qualidades, assume a totalidade dos ativos mobiliários do mesmo.

Com a extinção da Coimbra Viva SRU, a Câmara Municipal de Coimbra procedeu ao aumento da sua participação no fundo “Coimbra Viva I”. Tal como pode ser observado no Gráfico 1, após a extinção da Coimbra Viva SRU, a CMC aumentou, consideravelmente, a sua participação no fundo “Coimbra Viva I”, para os 47%, enquanto os restantes participantes, nomeadamente o IHRU, mantiveram as mesmas percentagens de participação no respetivo fundo de investimento.

³⁹ A atividade do fundo “Coimbra Viva I” destina-se exclusivamente à reabilitação urbana da Baixa de Coimbra, na designada 1ª Unidade de Intervenção, num total de 12 165m², envolvendo atualmente 76 prédios, e está regulamentado pelo Decreto Lei nº 60/2002, de 20 de Março, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, e atualizado pelo Decreto Lei nº 71/2010, de 18 de Junho.

⁴⁰ http://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/app/ficha_fundo.cfm?num_fun=%24%23%24W%5B%22P%20%20%0A

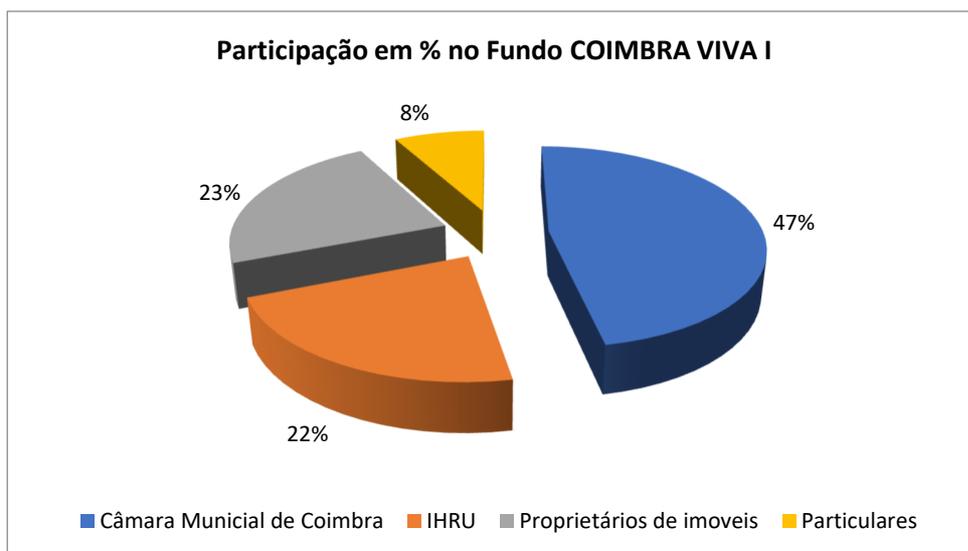


Gráfico 1 – Participação no Fundo Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”.

Neste âmbito, a Metro Mondego tem vindo a efetivar diversos procedimentos administrativos, no sentido de concretizar a sua participação no Fundo Imobiliário “Coimbra Viva I”, com a entrega das parcelas sobrantes. Após a decisão em Assembleia Geral da Metro Mondego, em 2015, o acionista principal, o Estado, decidiu que a Metro Mondego deve centrar a sua intervenção só na execução da infraestrutura ferroviária. No entanto, esta decisão não invalida a Metro Mondego integrar os restantes imóveis no fundo “Coimbra Viva I”, em particular, os imóveis com frente para a Rua Nova e Rua da Sofia.

Conclusão

“A reabilitação urbana posiciona-se, na atualidade, como uma das mais desejáveis tendências de ocupação do território, por permitir contrariar um modelo de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana – com o conseqüente alargamento de perímetros e perda de área necessária a uma ocupação natural e racional do território –, apresentando-se como o princípio ótimo, uma vez que permite a consolidação e ocupação do já edificado, detendo, por isso, conseqüências positivas em termos urbanísticos (...), financeiros (por promover a racionalização das infraestruturas e equipamentos existentes), ambientais e patrimoniais (em virtude da valorização do património construído e do ambiente urbano que potencia) e sociais (já que pode funcionar como mecanismo de identificação e integração sociocultural)”.⁴¹

Tendo a consideração as palavras de Fernanda Paula Oliveira acima enunciadas, a reabilitação urbana tem vindo afirmar-se como uma política pública capaz de responder às necessidades e aos recursos disponíveis, atuando na conservação, restauro e reabilitação do edificado existente, de modo a recuperá-lo e rentabilizá-lo, mas também atuando como um elemento de salvaguarda e proteção do património cultural dos diferentes espaços do país.

No âmbito da salvaguarda e proteção do património cultural, a legislação portuguesa confere à LPC as bases políticas e o regime de proteção e valorização do património cultural, como construção da identidade nacional e democratização da cultura. Como testemunho da “identidade nacional”, cabe ao Estado e a todos nós o dever de assegurar a salvaguarda, valorização, conservação e restauro dos bens que integrem o património cultural imóvel, móvel e imaterial do País, de forma a transmitir a sua importância às gerações futuras, para que estas sejam capazes dar continuidade à conservação desta nossa identidade.

Neste contexto, o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece um conceito amplo de reabilitação urbana, envolvendo várias áreas multidisciplinares, desde o

⁴¹ Fernanda Paula Oliveira, “A Reabilitação Urbana e a Gestão Urbanística Programada (e Negociada): Dois Tópicos Incontornáveis na Concretização das Políticas Urbanas.” in *Estudos em Homenagem a António Barbosa de Melo*, 191-207, Coimbra: Almedina, 2013, p. 193

direito do urbanismo ao direito do património cultural. Este regime pretende criar condições económicas, sociais, culturais que visem o regresso das pessoas aos centros históricos das cidades, passando pela modernização das infraestruturas e equipamentos, espaços verdes, e na intervenção ao nível do património cultural, com o objetivo de ser vivido e fruído.

Nos diferentes locais do país, onde naturalmente se inclui a cidade de Coimbra, a reabilitação urbana deve atuar como um meio de proteção e valorização do património cultural e deverá ser encarada como um veículo de promoção da sustentabilidade económica, cultural e social do espaço urbano.

A cidade de Coimbra encontra-se com necessidades de se regenerar, não só do ponto de vista político e económico, mas também urbanístico. Com efeito, grande parte do seu património edificado carece de ações de reabilitação urbana. No Centro Histórico da Baixa da cidade encontram-se edifícios de grande valor patrimonial e arquitetónico degradados, outros devolutos, e outros em ruína, refletindo-se assim uma imagem urbanística preocupante por parte de quem vive, trabalha e visita a cidade. Este aspeto torna-se particularmente relevante, principalmente tendo em conta o enorme impulso turístico dos últimos anos em Coimbra.

As ações de demolição do tecido urbano, iniciadas em 2005, agravaram um cenário de degradação do edificado e a Baixa ficou refém de um sistema de transporte que ainda tarda em surgir. A isto, assiste-se atualmente a um crescimento da população envelhecida (num reflexo do que se passa por todo o país) e a uma elevada erosão social (das quais são exemplos as situações de prostituição e toxicodependência), um cenário preocupante que tarda em se resolver.

Contudo, o município de Coimbra tem tentado inverter este problema com ações de reabilitação urbana em edifícios degradados e em zonas públicas, mais propriamente na Rua da Moeda, na designada “Via Central” e no Terreiro da Erva, zona tampão da classificação da *Universidade de Coimbra – Alta e Sofia*, como Património Mundial da Humanidade pela UNESCO.

Para Manuel Machado, presidente da Câmara Municipal de Coimbra, o objetivo central é “reabilitar a Baixa de forma a acolher pessoas”: Nesta linha, a reabilitação da Baixinha deve passar pela reabilitação física do edificado, nomeadamente através de programas de apoio aos proprietários, de forma a melhorar as condições de segurança e

salubridade dos edifícios, e com vista à promoção da sua função habitacional, para que se possa cumprir o objetivo de atração e fixação de novos residentes. Esta reabilitação deve também passar pela valorização das atividades tradicionais, o comércio e os serviços, pela requalificação do espaço público, bem como pelo incentivo à reabilitação do património cultural, revitalização as suas funções em articulação outras entidades culturais. No entanto, as ações de reabilitação urbana, e reconhecendo a sua inegável importância, não devem descaracterizar o Centro Histórico e a perspectiva da cidade. Por vezes, a proteção do património cultural é vista frequentemente como um obstáculo às intenções de alguns proprietários em reabilitar o património edificado.

A reabilitação urbana em zonas de proteção, como é o caso de Coimbra, deve ser entendida como uma intervenção integrada no tecido urbano existente, em que o património é mantido, no seu todo ou parcial, modernizado, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação das estruturas já existentes. Mas, de acordo com as normas e teorias de conservação do edificado existente, há muito que está assente que o critério de valor do património arquitetónico não reside unicamente no seu aspeto exterior, na sua forma, mas também na integridade de todos os elementos construtivos própria da época de construção. O esvaziar das estruturas internas para manter as fachadas não respondem aos critérios de conservação e da reabilitação. Compreende-se, assim, que demolir o interior e manter alguns elementos arquitetónicos, designadamente as fachadas, e construir, no seu interior, algo semelhante na forma e na função, fazendo desaparecer as marcas construtivas da(s) época(s), não cumpre integralmente as regras nacionais e internacionais da reabilitação, restauro, salvaguarda, conservação e preservação do património cultural.

Assim, a reabilitação no património obriga a adoção de metodologias próprias, tais como o levantamento exaustivo do património pré-existente, bem como a recolha de informações (características e levantamentos históricos, o reconhecimento ao nível dos materiais e soluções construtivas, estado de degradação dos mesmos). A esta recolha deve-se acrescentar a boa coordenação entre arquitetura e especialidades afins, de forma a obter a melhor solução para o edifício e a sustentabilidade da operação, quer ao nível económico, quer ao nível dos materiais utilizados, pois estes têm um impacto nos custos das operações urbanísticas. No entanto, cabe às entidades competentes, nomeadamente a CMC em colaboração com a DRU, a avaliação dos respetivos projetos, respeitando os

princípios fundamentais de preservação pelo património cultural, cuja preservação e valorização deve representar um testemunho civilizacional.

Em síntese, na cidade de Coimbra, a intervenção e valorização do património cultural tem sido, nos últimos 3 anos, o grande motor de crescimento turístico na cidade. Porém, há ainda muito para fazer, nomeadamente na criação e valorização de percursos monumentais e culturais da cidade, deste modo garantindo uma maior abertura e acesso ao património civil e religioso à cidade (e seus habitantes), ao país e ao turismo (quer nacional quer internacional, cuja expansão nos últimos anos é bastante evidente). A isto, abertura da “Via Central” e a reabilitação física e funcional de todo edificado no espaço envolvente, deve criar condições de habitabilidade, de conservação e preservação do património, ser for levado a cabo através de programas adequados e articulados com a reabilitação física e funcional do património existente ao longo de séculos na cidade.

Referência bibliografia

- Alarcão, Jorge de. *A evolução urbanística de Coimbra: das origens a 1940*. Coimbra: Instituto de Estudos Geográficos da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 1996.
- Byrne, Gonçalo. “Metro ligeiro de superfície na Baixa de Coimbra.” in *ECDJ 6: Inserções - Seminário Internacional de Desenho Urbano*. Editorial do Departamento de Arquitectura, 2003.
- Coimbra Viva - SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana, SA. *Documento estratégico para a 1ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra*. Coimbra, 2007.
- Correia, Fernando Alves. *Manual de Direito do Urbanismo*. 4ª. Vol. I. Coimbra: Almedina, 2008.
- Nabais, José Casalta. “Considerações sobre o quadro jurídico do património cultural.” in *Direito do Património Cultural e Ambiental, Atas do Colóquio realizado em Monserrate*. Sintra, 2006.
- Oliveira, Fernanda Paula. “A Reabilitação Urbana e a Gestão Urbanística Programada (e Negociada): Dois Tópicos Incontornáveis na Concretização das Políticas Urbanas.” in *Estudos em Homenagem a António Barbosa de Melo*, 191-207. Coimbra: Almedina, 2013.
- . *Novas tendências do direito do urbanismo: de um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção, de reabilitação urbana e de coesão social*. 2ª. Coimbra: Almedina, 2012.
- Parque Expo. *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana: Área de Reabilitação Urbana Coimbra Alta*. Vol. A. Lisboa, 2012.
- . *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana: Área de Reabilitação Urbana Coimbra Alta*. Vol. B. Lisboa, 2012.
- . *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana: Área de Reabilitação Urbana Coimbra Baixa*. Vol. A1. Lisboa, 2012.
- . *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana: Área de Reabilitação Urbana Coimbra Baixa*. Vol. A2. Lisboa, 2012.

- Rosmaninho, Nuno. *O princípio de uma «Revolução Urbanística» no Estado Novo: Os primeiros programas da Cidade Universitária de Coimbra (1934-1940)*. Coimbra: Editora Minerva, 1996.
- Rossa, Walter. “O espaço de Coimbra: da instalação da urbanidade ao fim do antigo regime.” in *Evolução do espaço físico de Coimbra*. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra, 2006.
- Silva, Suzana Tavares da. “Da «Contemplanção da Ruína» ao património sustentável: contributo para uma compreensão adequada dos bens culturais.” in *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento do Urbanismo e do Ambiente*. Coimbra: CEDOUA, 2002.
- Silva, Suzana Tavares da. “Reabilitação urbana e valorização do património cultural: Dificuldades na articulação dos regimes jurídicos.” in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 357-359. Coimbra, 2006.
- Ventura, Leontina Domingos. “Coimbra medieval 1. A gramática do território.” in *Economia, Sociedade e Poderes: Estudos em Homenagem a Salvador Dias Arnaut*, 23-40. Coimbra: Editora Ausência, 2002.

Documentação

- Todas as imagens presentes neste relatório foram cedidas pelo Departamento de Reabilitação Urbana da CMC.
- Convenção para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural – UNESCO, adotada no dia 16 de Novembro de 1972, disponível em: <http://whc.unesco.org/archive/convention-pt.pdf>
- Decreto Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro que procede à décima terceira alteração ao Decreto Lei nº 555/1999, de 16 de Dezembro, que estabelece o RJUE.
- Decreto Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o RJRU, e atualizado pelo Decreto Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro.
- Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Regulamento de gestão do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana – COIMBRA VIVA I, disponível em: http://www.fundbox.pt/xms/files/Fundos/Coimbra_Viva_I/REG_Coimbra_Viva.pdf
- Regulamento Interno da Estrutura Orgânica dos Serviços Municipais da CMC.