

GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE COIMBRA PROGRAMA PRAUD/OBRAS

ALTA COIMBRA

No âmbito do Programa de Recuperação das Áreas Urbanas Degradadas - (PRAUD) e desde 1990, a Câmara Municipal de Coimbra, através do Gabinete para o Centro Histórico, tem vindo a desenvolver trabalhos de recuperação e reabilitação da área designada por “Quarteirão Almedina”.

Na década de 90 as intervenções realizadas no âmbito do programa, nomeadamente o arranjo urbano e a repavimentação do Largo da Portagem, ruas Ferreira Borges e Visconde da Luz e Praça 8 de Maio, contribuíram para indicar o “caminho” a seguir. Verificou-se que os resultados obtidos foram ao encontro dos objectivos propostos, uma vez que foi notório um grande dinamismo por parte dos proprietários e comerciantes, que avançaram com a recuperação do edificado, criando uma melhor imagem desta zona.

Nas intervenções realizadas em espaços públicos e nos edifícios públicos, propriedade do Município, a componente financeira foi facilitada para execução dos projectos de intervenção e realização das obras, devido à possibilidade da Câmara poder recorrer a outras participações, através de programas de co-financiamento, cumulativos aos 25% atribuídos pela Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

Assim, foram realizadas as obras nos seguintes edifícios não habitacionais: Edifício Almedina, Edifício do Chiado, Casa das Cruzes, Escola Almedina, Sede da Junta de Freguesia de Almedina, Torre de Almedina e o edificado do Pátio do Castilho. Ao nível dos espaços públicos e no âmbito do PRAUD 90, foram realizadas obras nas ruas: Arco de Almedina, Quebra Costas, Fernandes Tomás e Rua Joaquim António de Aguiar.

O mesmo não acontece com o edificado propriedade privada. De facto, se atendermos ao tipo de propriedade dos imóveis, à normativa dos



arrendamentos que tem sido praticada ao longo dos tempos, e ao actual estado de degradação destes edifícios, que carecem de obras de conservação e beneficiação, facilmente se conclui que o processo se torna complexo quando se intervém neste domínio.

Paralelamente, a falta de inércia da generalidade dos proprietários, justificada, normalmente, pelos baixos recursos económicos, idade avançada, situações conflituosas de compropriedade, contribuiu, ao longo do tempo, para agravar o estado de degradação e, conseqüentemente a desertificação da Alta de Coimbra, que se manteve, até há pouco tempo, de uma forma preocupante e evidente.

A reabilitação destas áreas urbanas degradadas é uma componente importante, não só na política de ordenamento do território e na conservação do património histórico, cultural e social que estas áreas encerram e que urge salvaguardar, como também ao nível ambiental, evitando o recurso ao consumo desenfreado de solo.

Intervenções PRAUD / Obras 90 e 2002 propriedade privada e espaço público

O envolvimento no âmbito do PRAUD pretende contribuir para a recuperação do “QUARTEIRÃO ALMEDINA”, conjugar esforços nestes processos de recuperação que são, como referido, complexos e morosos, dado que estes imóveis só podem ser intervencionados quando os proprietários **aderem** formalmente ao programa. Após a adesão dá-se início aos trabalhos de levantamento, elaboração das propostas de recuperação, medições e orçamento dos trabalhos previstos. Nesta fase, após elaboração do orçamento para realização das obras, o proprietário tem conhecimento da pretensão, mas nada o obriga a dar continuidade ao processo de obras no âmbito deste programa.

Toda esta problemática implica um grande esforço técnico, não só de sensibilização, como no incrementar de vontades para a realização das obras. Mantendo os 50% de participação, a Câmara Municipal, como dono da obra, vê-se necessariamente obrigada a reforçar recursos técnico-financeiros.





PRAUD / Obras 90 e 97

Como se pode verificar na planta do estado de conservação do “Quarteirão Almedina”, a mancha do mau estado de conservação continuava significativa, mesmo depois de concluídas obras em 15 edifícios, no âmbito do PRAUD/Obras 90 e nos imóveis municipais e espaços públicos concluídos com o apoio do PRAUD 97, não se tendo alterado significativamente a imagem de degradação desta área.

PRAUD / Obras 2002

Em 2002 elaboraram-se, duas novas candidaturas PRAUD/Obras, para o Quarteirão Almedina e Bairro Sousa Pinto, que vieram a ser aprovadas, contemplando os proprietários residentes e os dos imóveis com contratos de arrendamento, que não têm possibilidade de se candidatar ao RECRUA, único incentivo à reabilitação nesta área e espaço público. Os custos devidos pela realização das obras serão repartidos na proporção de 50% para o proprietário e 50% para a Câmara Municipal de Coimbra (25% CMC e 25% DGOTDU), com a exclusão dos custos relativos ao respectivo procedimento da empreitada, designadamente elaboração de medições, orçamentos, projectos, lançamento, acompanhamento e fiscalização da obra, os quais serão exclusivamente suportados pela Câmara Municipal de Coimbra.

A 1ª fase deste processo, que decorreu entre finais de 2002 e 2003, consistiu numa visita personalizada porta a porta, aproveitando-a para fazer também o diagnóstico das patologias na presença do proprietário e simultaneamente a sua sensibilização para a adesão ao programa.

Actualmente decorre o que podemos chamar a 2ª fase do processo, com o envolvimento directo dos proprietários, nas decisões respeitantes às obras necessárias (mais ou menos abrangentes) na recuperação/reabilitação dos seus imóveis, de acordo com as possibilidades financeiras dos mesmos, no sentido de alcançar os melhores resultados.

Em fase final de preparação está a 3ª fase que contempla renovação de infra-estruturas e repavimentação de espaços públicos, incluindo sinalética e mobiliário urbano.





No designado “Quarteirão Almedina”, aderiram ao programa **41 proprietários**, tendo a sua divulgação pública sido feita através da colocação de uma tarja identificativa nos imóveis aderentes.

Posteriormente, por falta de interesse dos proprietários do Bairro Sousa Pinto, foi efectuada pelo Gabinete para o Centro Histórico, a reprogramação financeira daquela candidatura afectando verbas ao edificado da Alta, abrangendo as seguintes ruas:

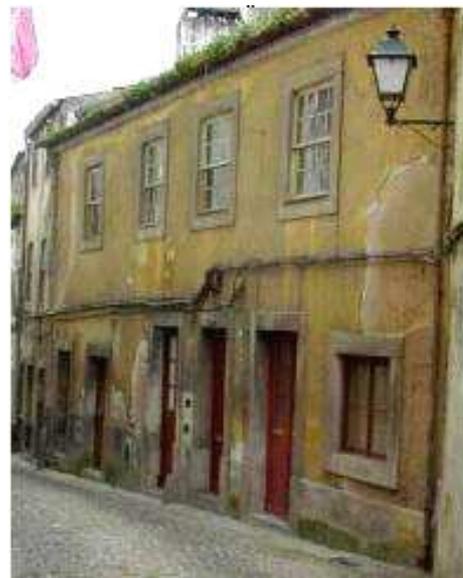
Couraça dos Apóstolos; Rua das Flores, Rua do Loureiro/Beco do Loureiro e Rua da Matemática. Levada a efeito a sensibilização aos proprietários, conforme procedimentos já referidos, aderiram formalmente **11 proprietários** que pretendem proceder à Recuperação dos seus imóveis no âmbito do programa.

Encontram-se actualmente concluídas as obras em 9 imóveis, 6 com obras em curso, estando 13 processos de obra concluídos em fase de lançamento do concurso. Para os restantes processos de adesão prevê-se o seu andamento no sentido de serem conseguidas as obras, sendo que e caso a caso, uns estão em fase de análise/diagnóstico do estado de conservação, outros em execução do levantamento do existente e outros em fase de elaboração dos projectos das especialidades.

No que diz respeito à metodologia de actuação, e tendo como objectivo “parar” com a degradação desta área habitacional, a qual passa pela conservação, manutenção e beneficiação, são elaboradas as propostas de intervenção que incidem na realização de obras do tipo:

- Coberturas: estruturas de suporte e impermeabilização, tratamento térmico e acústico, chaminés, rufos, caleiras e tubos de queda.
- Fachadas: rebocos e pinturas dos panos de fachada, restauro das cantarias, restauro das madeiras, restauro das empenas.
- Remodelação das Redes de Infra-estruturas, instalação das Redes de Gás, TV Cabo e de dissuasores contra o poiso e permanência dos pombos, etc.

Pretende-se, também, realçar caso a caso, as características destes edifícios, nomeadamente





através das cores a atribuir, evidenciando-se as janelas, as portas, os gradeamentos e outros pormenores notáveis.

No reabilitar temos como preocupação, alertar os proprietários para os problemas inerentes à insalubridade, ao perigo de incêndio, às condições mínimas de habitabilidade e à sustentabilidade, pelo que recorreremos à implementação de mais valias com a introdução nas habitações de isolamento térmico e acústico, rede de gás canalizado (obrigatória e gratuita), remodelação das redes de electricidade, águas e esgotos, instalação de casa de banho e cozinhas condignas, quando não existam ou se encontrem muito incompletas, etc.

Para além de ter como principal objectivo **suster a degradação dos edifícios**, vemo-nos perante outra realidade: a necessidade de manter a autenticidade das edificações e a história da sua época construtiva. Assim, há que reflectir na forma de actuar, nomeadamente no restauro, nos rebocos, no tipo de construção dos últimos pisos, nos pavimentos e na estrutura das coberturas.

Apesar das limitações inerentes caso a caso, a consciência, o bom senso, o rigor e a aprendizagem que impomos nas intervenções, com realidades distintas, estão sempre presentes, conseguindo deste modo salvaguardar e preservar o objecto da intervenção.

Em todo este processo é de salientar a colaboração prestada pelo IPPAR, nomeadamente a disponibilidade manifestada pelos seus técnicos, quer na análise quer na celeridade das decisões, que lhes compete tomar.

No sentido de reduzir custos e facilitar a intervenção, a Câmara Municipal de Coimbra, por proposta do G.C.H., assinou protocolos com a TV CABO e a LUSITÂNIAGÁS, S.A..

A TV CABO fornece gratuitamente 4 canais nacionais de televisão, tendo o proprietário o compromisso de retirar a antena do edifício, e a LUSITÂNIAGÁS, S.A. executa gratuitamente o projecto e a instalação da rede de gás nos imóveis que, por questões de segurança, têm no âmbito deste programa de aderir à conversão ao gás canalizado.

Para apoiar financeiramente os proprietários e facilitar o recurso ao crédito, a C.M.C. assinou um





protocolo com a Caixa Geral de Depósitos, que possibilita aos proprietários dos imóveis a recuperar no âmbito deste programa, recorrer a empréstimos em condições mais favoráveis, para pagamento da sua quota parte.

Nas situações em que os proprietários não têm qualquer possibilidade de reabilitar o imóvel, desde que acordado, a Câmara tem recorrido à figura de “**contrato de permuta de bem presente por bem futuro**”, o que em função das percentagens acordadas permite a curto prazo disponibilizar ao mercado fogos a preços controlados e regular o mercado imobiliário nesta zona da cidade.

Resultante da política de recuperação do Centro Histórico, adoptada pelo presente executivo, em que para além da reabilitação também se tem dado especial atenção à mobilidade, criaram-se sinergias que se reflectem directamente no novo mercado imobiliário do C.H. (mais transacções) e no incremento do licenciamento de imóveis privados para reabilitação. Estamos pois conscientes que, com dedicação e persistência, a curto prazo, o Centro Histórico de Coimbra voltará a ser o espaço residencial/comercial nobre da cidade.

