

Estado de Conservação dos Edifícios

Relatório sobre o Estado de Conservação dos
Edifícios na Área Crítica de Recuperação e
Reconversão Urbanística do Centro Histórico de
Coimbra – Evolução de 2002 a Dezembro de
2010



I. ANTECEDENTES

Antes de 2007, o Gabinete para o Centro Histórico efectuou um levantamento exaustivo sobre o estado de conservação de todos os imóveis existentes naquela que é hoje declarada como Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (Decreto n° 44/2003, de 24 de Setembro).

Após 2007, começaram a elaborar-se relatórios sobre o estado de conservação dos edifícios de forma a determinar a existência ou não de acções de reabilitação e as transformações que as mesmas estavam a ter a nível demográfico, económico, social e cultural. Foi determinado que a área de estudo destes relatórios seria a denominada Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística, bem como mais 3 quarteirões, designadamente os imóveis existentes na Couraça de Lisboa e parte dos imóveis da Rua da Alegria.

Figura 1 – Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística e Área de estudo



A partir de 2008, para além dos dados recolhidos nos levantamentos anteriores, o processo de determinação do estado de conservação teve em consideração as vistorias realizadas, os levantamentos efectuados no âmbito do programa PRAUD/Obras, os processos de licenciamento de operações urbanísticas particulares que deram entrada no Gabinete para o Centro Histórico e um levantamento fotográfico de todos os edifícios.

O levantamento deste ano teve por base os mesmos parâmetros utilizados nos anos anteriores, sendo que as fotografias dos imóveis foram tiradas entre os dias 11 de Novembro a 15 de Dezembro do corrente ano.

II. ANÁLISE DA EVOLUÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ENTRE 2002 E DEZEMBRO DE 2010

A preservação do património edificado do centro histórico assume uma grande importância como medida de desenvolvimento integrado e contribui para a salvaguarda das identidades culturais e para a revitalização urbana através da introdução de novas actividades e preenchimento de áreas devolutas.

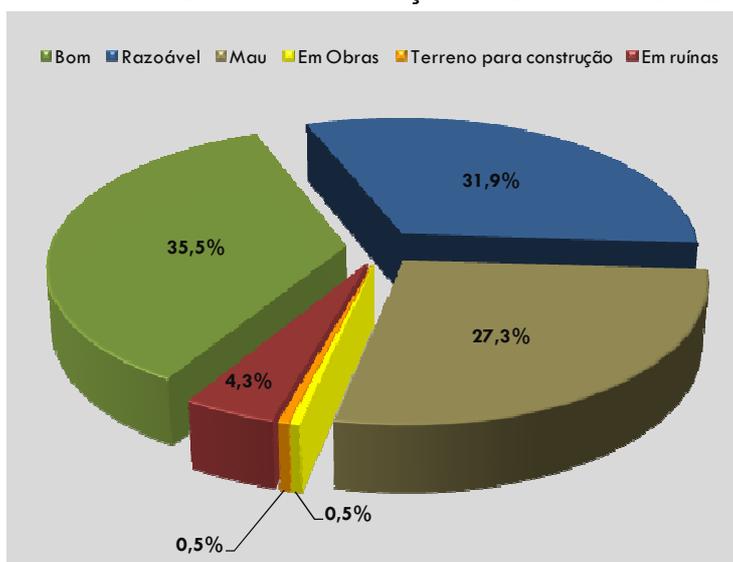
Com base nestas premissas, e após a declaração da zona intra-muros como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística em 2002, o Município de Coimbra encetou medidas concretas de apoio e incentivo aos proprietários para reabilitarem as suas habitações e de promoção da melhoria generalizada da qualidade de vida dos residentes.

Neste contexto em 2002, e após o levantamento efectuado, o estado de conservação dos edifícios da Alta de Coimbra resumia-se ao seguinte (Tabela 1 e Gráfico 1):

Tabela 1 – Estado de conservação dos Edifícios em 2002

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS	(%)
Bom	148	35,5%
Razoável	133	31,9%
Mau	114	27,3%
Em Obras	2	0,5%
Terreno para construção	2	0,5%
Em ruínas	18	4,3%

Gráfico 1 – Estado de conservação dos Edifícios em 2002



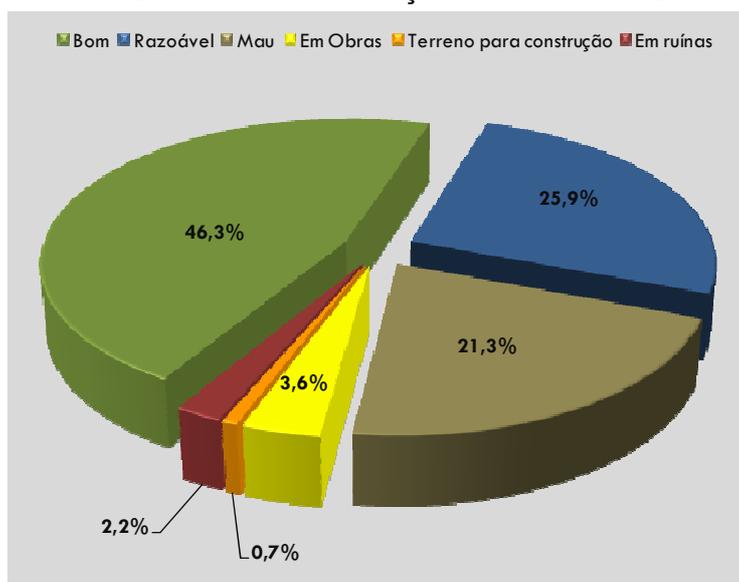
Em 2007, manteve-se a ideia de que para preservar o património edificado é necessário conhecer as suas características físicas/estado de conservação, as características arquitectónicas e valores patrimoniais a preservar e o tipo de intervenção necessária, manteve-se, sendo que, neste ano, foi efectuado um novo levantamento, desta vez, recorrendo não só aos dados de 2002, mas também à visualização exterior.

Com efeito, verificaram-se alterações relativas ao estado de conservação dos imóveis, como se pode conferir pela tabela 2 e gráfico 2.

Tabela 2 – Estado de conservação dos Edifícios em 2007

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS	(%)
Bom	193	46,3%
Razoável	108	25,9%
Mau	89	21,3%
Em Obras	15	3,6%
Terreno para construção	3	0,7%
Em ruínas	9	2,2%

Gráfico 2 – Estado de conservação dos Edifícios em 2007



Ao compararmos os dados de 2002 com os de 2007 (Tabela 31), é notório o crescimento de 30,4% nos imóveis em bom estado de conservação. Este facto reflecte-se no decréscimo dos imóveis em razoável estado de conservação (-18,8%) e nos imóveis em mau estado de conservação (-21,9%). Por outro lado, houve um incremento de 650% nos imóveis em obras. A este facto, não será alheia a actuação da Câmara

¹ A fórmula de cálculo utilizada foi a seguinte: $TC = \frac{(VA-VP)}{VP} \times 100\%$ em que VA é o valor actual, VP é o valor passado.

Municipal de Coimbra no Centro Histórico Intra-Muros, que criou sinergias que induziram o investimento privado nesta área tão sensível da cidade.

Tabela 3 – Taxa de crescimento com base no ano de 2002

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2002 *	VALORES DE 2007 *	2007
Bom	148	193	30,4%
Razoável	133	108	-18,8%
Mau	114	89	-21,9%
Em Obras	2	15	650,0%
Terreno para construção	2	3	50,0%
Em ruínas	18	9	-50,0%

*Nº de edifícios

Da análise comparativa dos anos anteriores com o resultado do levantamento do estado de conservação efectuado em 2008 podemos concluir que o processo de recuperação do património edificado da Área Crítica manteve uma dinâmica que pode considerar-se “acelerada”. (Tabela 4 e Gráfico 4).

Tabela 4 – Estado de conservação dos Edifícios em 2008

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS	(%)
Bom	197	47,2%
Razoável	94	22,5%
Mau	88	21,1%
Em Obras	28	6,7%
Terreno para construção	1	0,2%
Em ruínas	9	2,2%

Gráfico 3 – Estado de conservação dos Edifícios em 2008

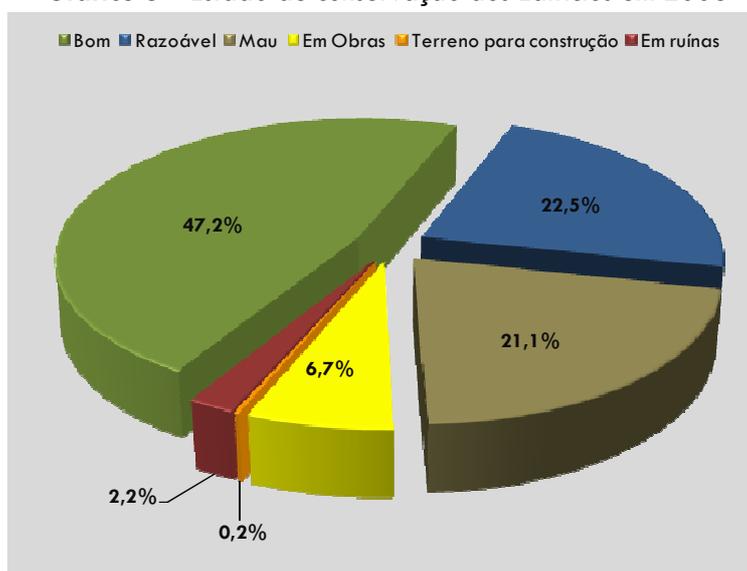


Tabela 5 – Taxa de crescimento com base no ano de 2002

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2002 *	VALORES DE 2008 *	2008
Bom	148	197	33,1%
Razoável	133	94	-29,3%
Mau	114	88	-22,8%
Em Obras	2	28	1300,0%
Terreno para construção	2	1	-50,0%
Em ruínas	18	9	-50,0%

*Nº de edifícios

Tabela 6 – Taxa de crescimento com base no ano de 2007

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2007 *	VALORES DE 2008 *	2008
Bom	193	197	2,1%
Razoável	108	94	-13,0%
Mau	89	88	-1,1%
Em Obras	15	28	86,7%
Terreno para construção	3	1	-66,7%
Em ruínas	9	9	0,0%

*Nº de edifícios

Através da análise das tabelas 4, 5 e 6 e do gráfico 3, é notório que a maior subida continua a ser para os imóveis em obras, com um aumento de 86,7% em relação a 2007 e de 1300% em relação a 2002.

Tendo agora em consideração o levantamento do estado de conservação efectuado em 2009 (Tabela 7), pode verificar-se que o valor mais “interessante” está relacionado com os imóveis em bom estado de conservação, como consequência da conclusão das obras nos imóveis que, no ano anterior (2008), estavam a ser intervençionados.

Tabela 7 – Estado de conservação dos Edifícios em 2009

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS	(%)
Bom	225	53,8%
Razoável	84	20,1%
Mau	85	20,3%
Em Obras	13	3,1%
Terreno para construção	1	0,2%
Em ruínas	10	2,4%

Se, por outro lado, compararmos a evolução entre 2002 (ano zero) e 2009, verificamos que a taxa de crescimento foi de 52% relativamente aos imóveis em bom

estado de conservação e consequentemente, uma quebra de 25,6% dos imóveis em mau estado de conservação. (Tabelas nºs 7, 8, 9 e 10 e gráfico nº 4).

Gráfico 4 – Estado de conservação dos Edifícios em 2009

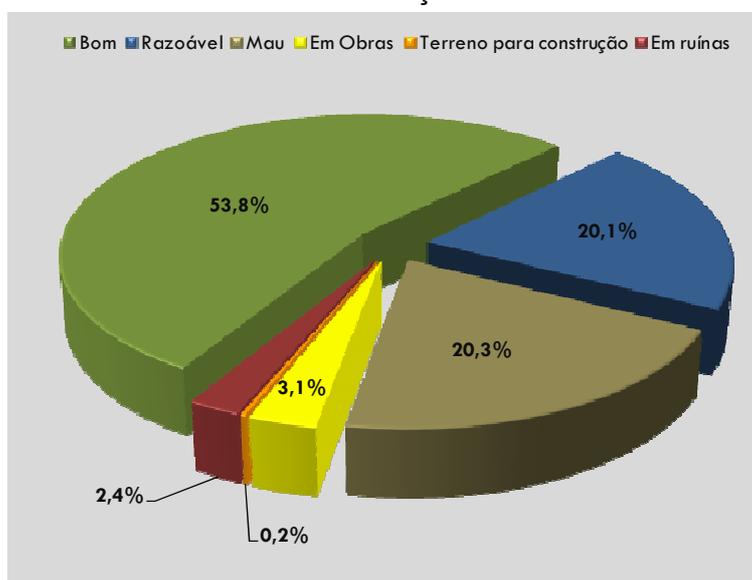


Tabela 8 – Taxa de crescimento com base no ano de 2002

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2002 *	VALORES DE 2009 *	2009
Bom	148	225	52,0%
Razoável	133	84	-36,8%
Mau	114	85	-25,4%
Em Obras	2	13	550,0%
Terreno para construção	2	1	-50,0%
Em ruínas	18	10	-44,4%

*Nº de edifícios

Tabela 9 – Taxa de crescimento com base no ano de 2007

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2007 *	VALORES DE 2009 *	2009
Bom	193	225	16,6%
Razoável	108	84	-22,2%
Mau	89	85	-4,5%
Em Obras	15	13	-13,3%
Terreno para construção	3	1	-66,7%
Em ruínas	9	10	11,1%

*Nº de edifícios

Tabela 10 – Taxa de crescimento com base no ano de 2008

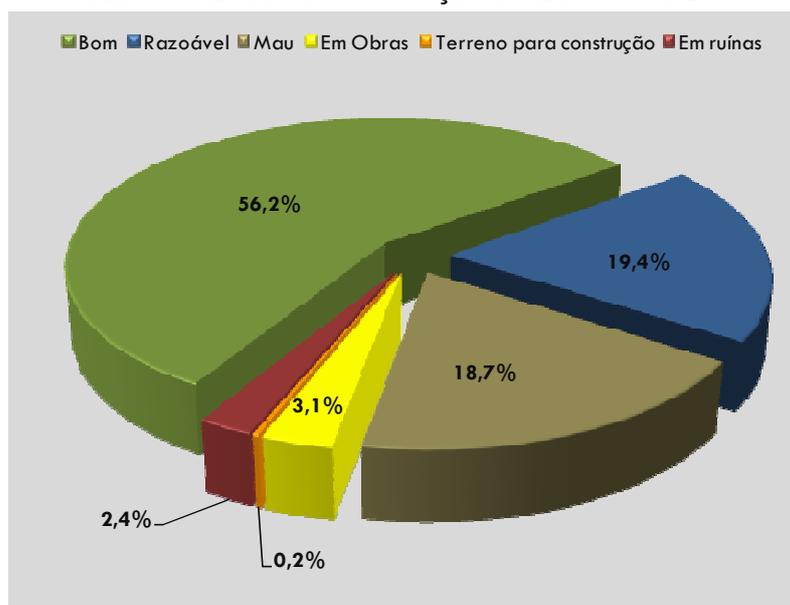
NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2008 *	VALORES DE 2009 *	2009
Bom	197	225	14,2%
Razoável	94	84	-10,6%
Mau	88	85	-3,4%
Em Obras	28	13	-53,6%
Terreno para construção	1	1	0,0%
Em ruínas	9	10	11,1%

*Nº de edifícios

O ano 2010 foi marcado por uma conjuntura económica desfavorável para a reabilitação urbana, não obstante, as características da evolução do estado de conservação foram idênticas às dos anos anteriores, embora a um ritmo menos acelerado. (tabela 11 e gráfico 5).

Tabela 11 – Estado de conservação dos Edifícios em 2010

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS	(%)
Bom	235	56,2%
Razoável	81	19,4%
Mau	78	18,7%
Em Obras	13	3,1%
Terreno para construção	1	0,2%
Em ruínas	10	2,4%

Gráfico 5 – Estado de conservação dos Edifícios em 2010

Através da análise das tabelas seguintes verificamos uma evolução gradual e positiva relativamente aos imóveis em bom estado de conservação.

Comparando os valores de 2002 (ano zero) com os de 2010, o aumento dos imóveis em bom estado de conservação foi de 58,8% justificando, por isso, a redução de 39,1% e de 31,6% para os imóveis em razoável estado e mau estado de conservação, respectivamente. Um aumento de 550% foi o valor encontrado para os imóveis em obras, valor que não sofreu alterações quando comparado com o ano anterior. Não obstante, este facto não revela a inexistência de intervenções em imóveis, mas sim a continuação, porque os imóveis que no ano de 2009 se encontravam em obras ou continuaram em obras ou passaram a estar em bom estado de conservação.

Tabela 12 – Taxa de crescimento com base no ano de 2002

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2002 *	VALORES DE 2010 *	2010
Bom	148	235	58,8%
Razoável	133	81	-39,1%
Mau	114	78	-31,6%
Em Obras	2	13	550,0%
Terreno para construção	2	1	-50,0%
Em ruínas	18	10	-44,4%

*Nº de edifícios

Tabela 13 – Taxa de crescimento com base no ano de 2007

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2007 *	VALORES DE 2010 *	2010
Bom	193	235	21,8%
Razoável	108	81	-25,0%
Mau	89	78	-12,4%
Em Obras	15	13	-13,3%
Terreno para construção	3	1	-66,7%
Em ruínas	9	10	11,1%

*Nº de edifícios

Tabela 14 – Taxa de crescimento com base no ano de 2008

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2008 *	VALORES DE 2010 *	2010
Bom	197	235	14,2%
Razoável	94	81	-10,6%
Mau	88	78	-3,4%
Em Obras	28	13	-53,6%
Terreno para construção	1	1	0,0%
Em ruínas	9	10	11,1%

*Nº de edifícios

Tabela 15 – Taxa de crescimento com base no ano de 2009

NÍVEL DE CONSERVAÇÃO	VALORES DE 2009 *	VALORES DE 2010 *	2010
Bom	225	235	4,4%
Razoável	84	81	-3,6%
Mau	85	78	-8,2%
Em Obras	13	13	0,0%
Terreno para construção	1	1	0,0%
Em ruínas	10	10	0,0%

*Nº de edifícios

Em relação aos imóveis que se encontravam em obras em 2010 verifica-se que o valor é igual a 2009, ou seja 13 imóveis. Não obstante, como acima já foi referido, esta “estagnação” não significa que não tenha havido obra. Na verdade, destes 13 imóveis, apenas 3 estavam em obras em 2009, demonstrando, por isso, que houve 10 imóveis que iniciaram as obras em 2010, sendo que destes, 7 correspondiam a imóveis intervencionados no âmbito do Programa PRAUD-Obras.

Por outro lado, há que ter em linha de conta que existem muitos processos, quer privados quer os candidatados aos programas municipais PRAUD/Obras e “Coimbra com mais Encanto”, que aguardam o início das obras. Da mesma forma, existem muitos imóveis cujas vistorias realizadas entre 2008 e 2010, resultaram na imposição da realização de obras aos proprietários, ao abrigo da legislação em vigor, e que deverão começar a qualquer momento.

Assim, se tivermos em consideração que vários imóveis em mau ou razoável estado de conservação aderiram a programas municipais e têm os projectos em execução, e caso se mantenham os incentivos actualmente em vigor, poderemos prever para os próximos anos a tendência é o aumento do número de imóveis em bom estado de conservação.

Dos programas municipais que participam financeiramente obras de reabilitação, verifica-se que:

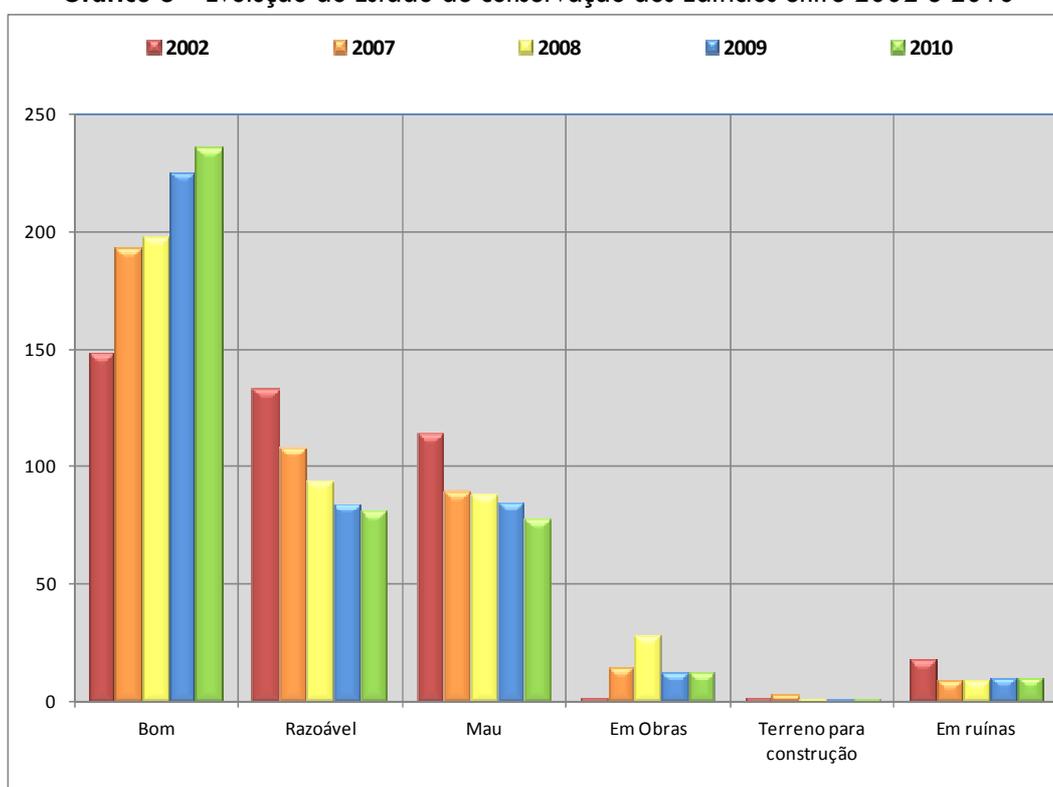
✓ Em 2002, existiam 40 imóveis em mau estado de conservação ou em ruínas que posteriormente aderiram ao Programa PRAUD/Obras. Em 2010, 19 destes imóveis estavam em bom estado de conservação e 3 com obras a decorrer.

✓ Em 2002, 4 imóveis que estavam em mau estado de conservação aderiram ao Programa “Coimbra Com mais Encanto”, e em 2010, após a conclusão das obras, passaram ao estado de conservação de bom.

✓ Em 2002, de 5 imóveis que estavam em mau estado de conservação, 3 aderiram ao Programa RECRUA, sendo que destes, 2 estavam em bom estado no final de 2010. Os restantes 2 foram sujeitos a obras coercivas.

Convém ainda realçar que as vistorias realizadas entre 2008 e 2010 tiveram um forte impacto relativamente ao incremento de projecto de reabilitação no centro histórico, sobretudo no que concerne a adesões ao Programa PRAUD/Obras. Na realidade das 46 vistorias realizadas entre 2008 e 2010, verificou-se uma adesão de 12 proprietários/imóveis ao programa PRAUD/Obras e de 4 imóveis ao programa “Coimbra com mais Encanto”. Este facto revela um forte empenho do Município na reabilitação do parque habitacional, através de uma metodologia de apoio técnico e financeiro, assim como de trabalho de campo ao nível da sensibilização.

Gráfico 6 – Evolução do Estado de conservação dos Edifícios entre 2002 e 2010



III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A importância do espaço e a sua utilização sustentável e responsável atribui aos centros históricos, que conjugam valências monumentais, históricas, demográficas, comerciais, de lazer, residenciais e económicas específicas, um comprometimento crescente na caracterização identitária dos lugares urbanos. Esta importância esteve, durante anos, perdida por dinâmicas espaço-funcionais distintas das actuais, marcada

por uma acentuada terciarização do centro da cidade e conseqüente expulsão da função habitacional das áreas de maior centralidade, desenvolvida a partir do seu núcleo tradicional. Não obstante esta dinâmica tem vindo a alterar-se, e actualmente são cada vez mais os indivíduos (maioritariamente segmentos de população jovem) à procura de imóveis no centro da cidade tendo em vista a sua reabi(li)tação.

Hoje, quem circula no centro histórico percebe que as transformações ocorridas têm sido muitas: imóveis recuperados; dezenas de candidaturas ao Programa PRAUD/Obras e “Coimbra com mais Encanto” para iniciarem novas obras de reabilitação; investimento privado para residência permanente e/ou para colocação no mercado imobiliário e uma procura crescente de fogos para "voltar" a residir no centro. Paralelamente, assiste-se, na Alta, à abertura de espaços comerciais diversificados, cujos proprietários, têm contribuído para a realização mensal de eventos culturais.

O centro histórico tendo vindo a alcançar, assim, um sentido dual, entre campo de protecção, de uma população que continua presente e tem nele o seu espaço de vida, e de símbolo público, resultado das intervenções que lhe vêm transmitindo uma crescente capacidade imagética, expressando manifestações de grandiosidade e evidenciando motivações de atracção para uma população forasteira.