

Câmara Municipal de Coimbra - Gabinete para o Centro Histórico
Arco de Almedina, nº 14 – 3000-422 Coimbra
centro_historico@cm-coimbra.pt



Como Intervir no Centro Histórico de Coimbra

CENTRO HISTÓRICO INTRA-MUROS E BAIRRO SOUSA PINTO



1. CRITÉRIOS ORIENTADORES E METODOLÓGICOS DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS¹

1.1. Critérios orientadores das intervenções

1.1.1. Principais objectivos e critérios técnicos

O objectivo fundamental de qualquer acção de reabilitação desenvolvida sobre um edifício habitacional consiste em resolver os danos físicos e a patologia construtiva e ambiental acumuladas ao longo dos anos, assim como introduzir, sempre que necessário, uma beneficiação geral – modernizando as instalações e equipamentos existentes – tornando esse edifício apto para o seu completo e actualizado (re) uso como habitação. Outro objectivo igualmente importante consiste em assegurar a salvaguarda para as gerações vindouras, de todos os elementos com valor cultural e arquitectónico (Figura 1 e Figura 2), maximizando também a reutilização de elementos preexistentes por razões ecológicas e de sustentabilidade ambiental. Os elementos a preservar assumem várias escalas, desde a urbana, onde se considera a preservação de todo um tecido urbano, a escala do edifício e mesmo a escala do pormenor construtivo ou decorativo. Os elementos com valor cultural e arquitectónico devem ser identificados e a sua preservação e o seu restauro devem ser considerados no âmbito do projecto de reabilitação a todas as escalas.



Figura 1 - Pormenor construtivo com valor artístico e cultural que foi preservado, removendo-se os estores.

¹ INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO E LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL (2006) – “*Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*”, pp. 270 a 273, Coordenação de José Vasconcelos Paiva, José Aguiar e Ana Pinho, Lisboa



Figura 2 - Pormenor construtivo com valor artístico e cultural que deve ser recuperado.

A filosofia geral destas intervenções deve respeitar as teorias gerais do desenvolvimento das acções de conservação, tal como estas têm vindo a ser continuamente aperfeiçoadas ao longo de importantes encontros internacionais e reflectida no espírito da legislação nacional (ICOMOS) de salvaguarda e defesa do património. De facto e antes de tudo o mais, **uma intervenção de reabilitação começa por ser uma operação que visa a maior conservação possível das diversas partes, elementos e materiais do imóvel sobre o qual incide.**

Do ponto de vista operativo e técnico é assim particularmente importante respeitar, nas edificações em que exista um reconhecível valor patrimonial, essa “ética da conservação”, tal como esta tem vindo a ser entendida nas constantes evolução e ampliação dos conceitos de defesa e de conservação do património. Face ao exposto, apresentam-se seguidamente alguns dos principais critérios que poderão ajudar a configurar uma estratégia técnica de actuação:

- ✓ Qualquer intervenção deve respeitar as características tipológicas e morfológicas que marcam a arquitectura do lugar onde incide e integrar-se de forma harmoniosa na mesma (Figura 3).

- ✓ Todas as operações de reabilitação devem assegurar condições básicas de higiene, saúde e conforto, proporcionando a adequada qualidade ambiental imprescindível para o uso actual dos diferentes tipos de edifícios como habitação, assim como garantir as imprescindíveis condições de segurança: estrutural, contra incêndio, contra intrusões e uso normal.



Figura 3 - Rua Joaquim António de Aguiar – Intervenção PRAUD
Respeito pelas características tipológicas e morfológicas do lugar.

✓ Quanto maior for o grau de profundidade de uma intervenção de reabilitação, maior deve ser o grau de conformidade com as exigências impostas nos actuais regulamentos da construção, assim como o grau de satisfação dos padrões qualitativos exigíveis, para uma edificação destinada a usos habitacionais.

✓ Toda a intervenção destinada a reparar deficiências deve contribuir para melhorar o desempenho da construção, dos espaços, dos equipamentos e das instalações nos edifícios sobre os quais incide. **Não se deve permitir que os resultados destas intervenções resultem numa qualidade arquitectónica, funcional e construtiva inferior à preexistente.**

✓ Deve promover-se o máximo aproveitamento possível dos diversos elementos e partes das construções antigas, antes de se prever a sua substituição por materiais e soluções técnicas mais modernas (Figura 4). Esta opção justifica-se sobretudo por razões de coerência construtiva, já que se verificam dificuldades efectivas de convivência entre as antigas e novas práticas de construção (por exemplo, os efeitos negativos decorrentes da introdução do betão armado em antigas alvenarias). Por outro lado, **as antigas construções têm durabilidade comprovada por séculos de existência**, enquanto **certas soluções modernas possuem, muitas vezes, um desempenho ainda imprevisto e durabilidade muito menor.**

✓ As **evidências de carácter histórico** detectadas no decorrer da intervenção não devem ser removidas ou alteradas, garantindo-se assim, o respeito pelo seu valor cultural, assim como defender a sua integridade física e a possibilidade de acesso futuro (quando não visíveis).

✓ As soluções técnicas de reparação e beneficiação devem ser adequadas às características da construção e dos materiais preexistentes (sobretudo quanto às suas



características físicas, químicas e mecânicas), procurando assegurar a sua inteira compatibilidade dos pontos de vista tecnológico/construtivo e formal, **garantindo a identificação do que é novo e do que é antigo e evitando o mimetismo e o pastiche.** (Figura 5).



Figura 4 - Rua Joaquim António de Aguiar, situação em que dos elementos construtivos originais foi aproveitada, neste caso na fachada principal ao nível do r/chão, preservou-se o revestimento original a azulejo de padrão, industrial ou semi-industrial, com estampagem e meio-relevo



Figura 5 – Beco da Amoreira - Intervenção PRAUD (antes e depois da obra), aplicações de materiais que garantiram a compatibilidade construtiva e formal.

✓ Devem ser evitadas soluções que resultem em transformações irreversíveis, ou seja, modificações de tal modo profundas, pesadas e rígidas, nas estruturas e nos restantes elementos primários das construções, que impossibilitem ou tornem muito difíceis operações futuras de beneficiação e/ou adaptação para objectivos diferentes dos agora estabelecidos. Nesse sentido, deve **assegurar-se um grau de reversibilidade suficiente**, ou pelo menos não comprometer a possibilidade de



futuras intervenções, devendo facilitar-se a possibilidade de regresso a soluções anteriores caso se verifiquem, posteriormente, perdas de qualidade fundamentais. (Figura 6)

✓ Recomenda-se a preferência por soluções de reparação que utilizem tecnologias tradicionais e materiais correntes de qualidade comprovada pela longa experiência de utilização em obras, em detrimento da aplicação de técnicas e de produtos muito sofisticados, mas recentes, sobre os quais ainda não existem suficientes garantias quanto ao seu desempenho futuro. Ou seja, como filosofia geral, devem preferir-se materiais tradicionais, utilizando os que garantam a sua reconhecida compatibilidade com os materiais preexistentes, a fácil repetição futura de tratamentos e as necessárias exigências de durabilidade e reversibilidade. (Figura 7)



Figura 6 – Beco das Cruzes - Intervenção PRAUD (antes e depois da obra), operações de beneficiação garantindo a identificação das várias intervenções



Figura 7 – Rua de São Cristóvão - Neste caso não foram respeitadas as cores originais. O Gabinete para o Centro Histórico está sempre disponível para prestar apoio. Aplicação indevida de caixilharia de alumínio nas janelas que originalmente eram em madeira e terão futuramente de ser substituídas



✓ **Todas as intervenções de análise e de projecto devem ser documentadas**, deixando claramente legível qual a realidade preexistente antes da intervenção e quais as alterações realizadas. (Figura 8)

✓ Deve ser também **encorajada a participação efectiva dos próprios residentes nas decisões de projecto que directamente os afectam** e, sempre que possível, a possibilidade de colaborarem activamente nas operações de reabilitação das suas habitações, nomeadamente a partir da execução de pequenos e simples trabalhos de reparação e manutenção, para o que importa estabelecer adequados enquadramento e acompanhamento técnico e financeiro. Deve também ser apoiado, do mesmo modo, o surgimento de pequenas firmas locais estruturadas especialmente para a realização de trabalhos de reparação/beneficiação previstos, assim como de futuros trabalhos de manutenção corrente dessas edificações.



Figura 8 – Fichas técnicas de Obra onde se faz uma análise da forma de intervenção e dos materiais aplicados.

1.1.2. Graus de protecção

Existindo claros e reconhecidos valores como o património arquitectónico num dado tecido urbano, esse facto pode determinar um processo de classificação e registo, de âmbito internacional, nacional, regional ou concelhio (Figura 9). Essa classificação pode mesmo já existir previamente e determinar Zonas de Protecção sobre determinados edifícios ou conjuntos urbanos. De facto, todo um sector urbano pode mesmo estar classificado como conjunto patrimonial a salvaguardar e proteger.



Figura 9 – Igreja da Sé Velha e Igreja da Sé Nova, imóveis classificados como Monumentos Nacionais (Decreto de 16-6-1910)

A eventual existência de um Plano de Salvaguarda em vigor e do respectivo regulamento implica o respeito pelas suas disposições legais quanto à garantia de salvaguarda dos valores culturais existentes. Mesmo durante a fase de elaboração de um plano desta natureza, podem existir medidas provisórias cautelares que têm como objectivo evitar a perda ou a desvirtuação de elementos de valor patrimonial, enquanto o plano não está em vigor. (Figura 10)



Figura 10 – Divulgação aos cidadãos da elaboração do Plano de Pormenor da Encosta Poente da Alta de Coimbra

Nos vários instrumentos de planeamento territorial existentes para uma dada área (sejam eles Planos Directores Municipais, Planos de Pormenor ou outros), podem existir disposições regulamentares de salvaguarda que definam graus de protecção específicos para diferentes locais (Figura 11 e Figura 12), a respeitar em todas as obras que venham a ser realizadas nos edifícios aí localizados. Assim, estes graus de protecção irão graduar e tipificar as possibilidades de intervenção/transacção nos edifícios, nomeadamente no que se refere às opções de projecto e ao tipo de obra a realizar.

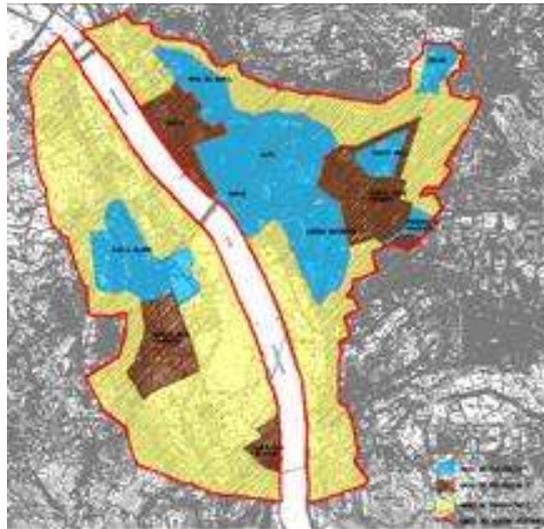


Figura 11 – Carta do Centro Histórico de Coimbra com os diferentes Graus de Protecção.

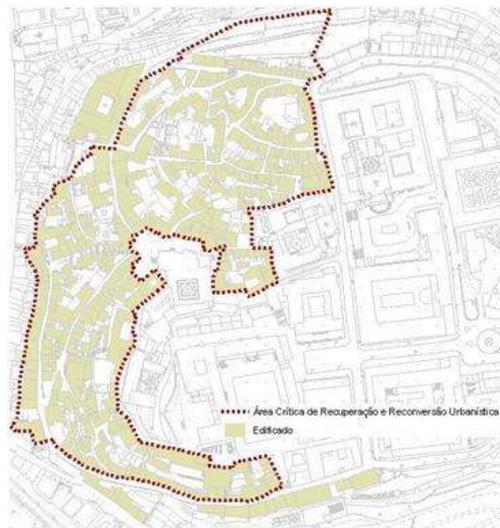


Figura 12 – Limites da Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística do Centro Histórico da Cidade de Coimbra (Decreto nº 44/2003, de 24 de Setembro)

Este tipo de graduação poderá englobar por exemplo:

- ✓ Edifícios em que a conservação integral é indispensável, não sendo permitidas quaisquer alterações (a não ser as justificadas pelos trabalhos de restauro);

- ✓ Edifícios que, por alterações e transformações sucessivas, perderam as suas características morfo-tipológicas iniciais e necessitam de obras de restauro e conservação;
- ✓ Edifícios que poderão ser profundamente alterados interior ou exteriormente.

Foi também com o objectivo de promover a reabilitação urbana da Baixa de Coimbra, que a Câmara Municipal e o IHRU – Instituto de Habitação e Renovação Urbana (ex-INH) constituíram uma **Sociedade de Reabilitação Urbana**, chamada Coimbra Viva SRU. Esta SRU tem a sua actividade definida de acordo com o Decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de Maio. Para levar a cabo o objectivo de reabilitar a Baixa de Coimbra, são definidas Unidades de Intervenção, para as quais são elaborados Documentos Estratégicos que orientam a reabilitação urbana a efectuar. (Figura 13)



Figura 13 – Limites da área prioritária da Baixa e das 2 unidades de intervenção no âmbito da Coimbra Viva SRU

Neste momento estão definidas 2 Unidades de Intervenção, estando elaborado o Documento Estratégico da 1ª UI (Figura 14).



Figura 14 – 1ª Unidade de Intervenção da Cidade de Coimbra - Coimbra Viva SRU

2. COMO INTERVIR NO CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA

O dossier de candidatura da Universidade de Coimbra (UC) a Património da Humanidade foi entregue pelo Governo português à UNESCO no início de 2011. Desta candidatura fazem parte a Alta de Coimbra envolvente do Pólo 1 da Universidade de Coimbra sendo que o principal objectivo é conciliar o respeito e valorização da herança cultural com o desenvolvimento sustentável do património arquitectónico e cultural. (Figura 15)

Deste modo, o trabalho em curso articula-se numa relação contínua entre projectos de intervenção física e de valorização do património intangível, entre elaboração de documentos estratégicos e implementação de pequenas medidas, o que ilustra o complexo mosaico que esta candidatura deve construir. Oportunidade última de transformação do espaço físico e de valorização do património intangível, a candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, que é também a candidatura da cidade de Coimbra, não poderá sobreviver sem a cooperação efectiva das instituições e dos cidadãos desta cidade. Esta candidatura traz acrescidas responsabilidades na reabilitação, salvaguarda, valorização e requalificação do Centro Histórico de Coimbra e sua envolvente.

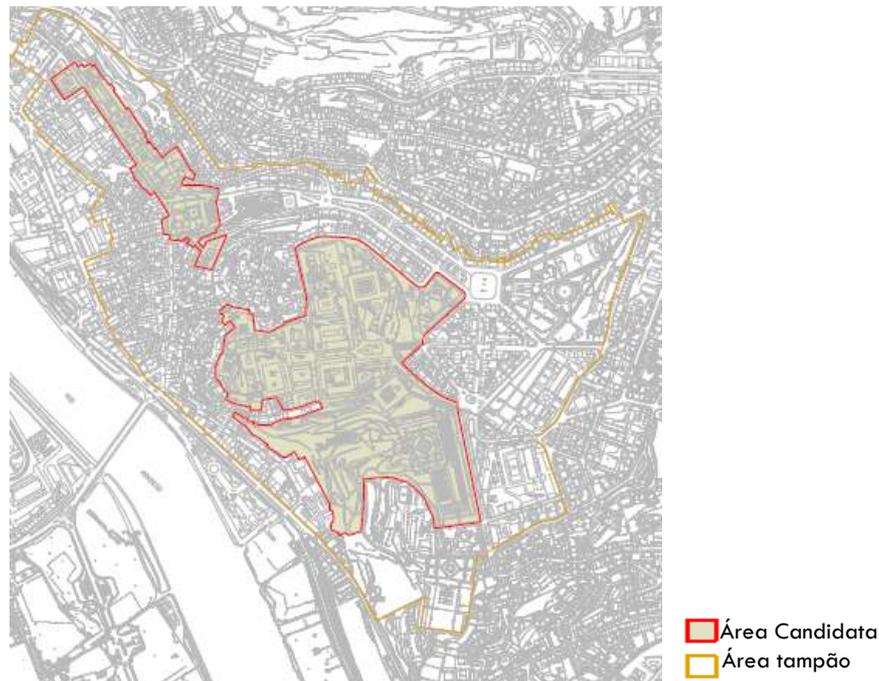


Figura 15 – Limites propostos da candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO

Nenhum centro histórico é imutável e, por isso, o de Coimbra, também não o é. Assim, existe regulamentação sobre o modo de intervir no seu tecido e nos imóveis, para que não se ponha em causa o que, no momento actual, se considera fundamental preservar para o futuro, mas sem esquecer que, em comunhão com o que é antigo, se deve afirmar o tempo presente.

É por isso que sendo o património um dos alicerces fundamentais na afirmação de uma identidade própria, é necessário divulgá-lo à fruição pública. Sensibilizar os seus habitantes para a importância do centro histórico na afirmação de cada uma das identidades, para que, a médio prazo, possamos dizer que valeu a pena!

➤ **O QUE NÃO DEVE FAZER:**

- Demolir ou alterar o seu edifício, sem consulta/ acompanhamento do projecto (autorização ou licença) da CMC - Gabinete para o Centro Histórico;
- Realizar obras de conservação sem consulta/ comunicação à CMC - Gabinete para o Centro Histórico;
- Modificar o ritmo, os materiais e cores dos vãos e das caixilharias; (Figura 16)
- Substituir janelas, portas e gradeamentos; (Figura 17)



Figura 16



Figura 17

- Alterar a estrutura original do edifício; bem como a forma, volume, materiais e cores das coberturas e remates;
- Pintar e limpar cantarias ou elementos de pedra com produtos corrosivos ou abrasivos;
- Retirar elementos decorativos e de composição das fachadas;
- Colocar aparelhos de ar condicionado no exterior dos edifícios;
- Rebocar interiores e exteriores sem ser com o tipo de argamassa original, ou similar (solicitar apoio técnico junto do Gabinete para o Centro Histórico);
- Colocar estores plásticos; (Figura 18)
- Fechar varandas com marquises; (Figura 19)



Figura 18



Figura 19

- Empregar tintas texturadas ou sistemas do tipo "Karapas" em exteriores de edifícios;
- Alimentar animais na via pública;
- Utilizar revestimentos nas fachadas do tipo tirolês, mosaico, mármore, rocha ornamental, chapa ondulada, azulejos e materiais reflectores, (Figura 20)
- Alterar as cores originais do edifício;



Figura 20

➤ **O QUE DEVE PRESERVAR:**

- A imagem / silhueta e os alinhamentos existentes;
- O arranjo de espaços exteriores;
- As características formais, volumétricas e aritméticas do edifício;
- A tipologia original do edifício;
- Os materiais de construção;
- Os rebocos e argamassas com as características originais;
- Cimalhas, beirados, duplo-beirado, platibandas, cunhais, pilastras, socos e emolduramentos de vãos;

- As caixilharias e portadas interiores;
- Os algerozes e tubos de queda em zinco;
- Os gradeamentos em ferro forjado e fundido;
- Caixas do correio, puxadores, números de porta, tabuletas, campainhas originais;
- As cores e tintas tradicionais;



Figura 21 – Couraça dos Apóstolos - Intervenção em imóvel através do programa “Coimbra com mais Encanto”



Figura 22 – Escadas Quebra-costas - Intervenção em imóvel através do programa PRAUD – Obras

3. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

O Gabinete para o Centro Histórico, tem como missão apoiar os proprietários nos processos de recuperação e reabilitação dos edifícios. Cabe-lhe agir como entidade facilitadora e impulsionadora do processo de reabilitação urbana.

E por isso cabe-lhe também a missão de divulgar o conjunto de incentivos fiscais e financeiros, disponíveis e utilizáveis, que são capazes de diferenciar positivamente a recuperação do edificado, face à construção nova.

Este conjunto de apoios estará sempre em aperfeiçoamento e actualização no quadro das novas políticas que eventualmente venham a ser definidas.

3.1. Benefícios Fiscais

3.1.1. Imposto sobre Rendimento de pessoas Singulares – IRS (alteração decorrente do art. 71º, Lei nº 64-A/2008, de 31/12)

I. Dedução à colecta, em sede de IRS, com um limite de 500,00€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a. Imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana”, reabilitados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- b. Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação

II. Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.

III. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis a que se referem as alíneas a) e b) do nº 1.

3.1.2. Fundos de Investimento Imobiliário - FII

I. Isenção de IRC dos rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus activos

sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

II. Sujeição a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior.

III. Tributação à taxa de 10% do saldo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação nas unidades de participação dos FII referidos nos números anteriores

3.1.3. Imposto de Valor Acrescentado – IVA (alteração decorrente do art. 18 da Lei 12-A/2010 de 30 de Junho)

I. IVA à taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- a. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- b. Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

3.1.4. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

I. Os novos benefícios fiscais abrangem isenções de IMI e IMT para prédios reabilitados entre 2008 e 2020 nos seguintes casos:

- a. Prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU);
- b. Prédios urbanos localizados em Área de Reabilitação Urbana (a Assembleia Municipal de Coimbra deliberou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (A.R.U.), em 10-09-2009).

Quanto ao **IMI**, pode haver isenção por um período de cinco anos, renovável por mais cinco.

Quanto ao **IMT**, pode haver isenção na primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fracção autónoma reabilitados, localizados em área de reabilitação urbana e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente.

II. O Município de Coimbra, de acordo com o artigo 112º do CIMI, deliberou a aplicação da minoração de 10% da taxa de IMI aos prédios Urbanos:

- a. Inseridos nas freguesias de S. Bartolomeu e Almedina;
- b. Arrendados em toda a área do Município.

(Estas reduções não são acumuláveis)

3.2. Programas de Apoio à Reabilitação Urbana

3.2.1. PRAUD – Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas –

Responsável: Gabinete para o Centro Histórico

O programa PRAUD tem como objectivo promover **operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas**, através de auxílios técnico – financeiros. Além do cariz instrumental que possui, através do apoio à criação dos Gabinetes Técnicos Locais, apoia igualmente operações materiais de reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas – o PRAUD – Obras.

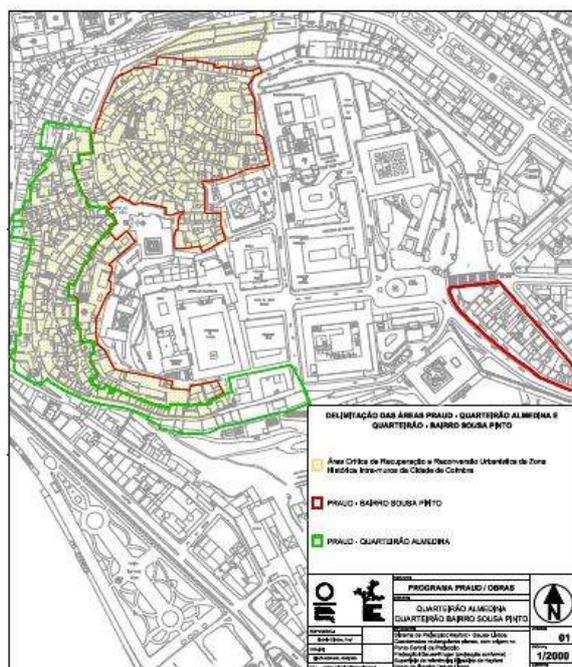


Figura 23 – Delimitação das áreas PRAUD

✦ **Beneficiários**

O PRAUD – Obras destina-se a proprietários que residam no imóvel, ou a imóveis arrendados, que não possam usufruir do RECRJA ou outros programas.

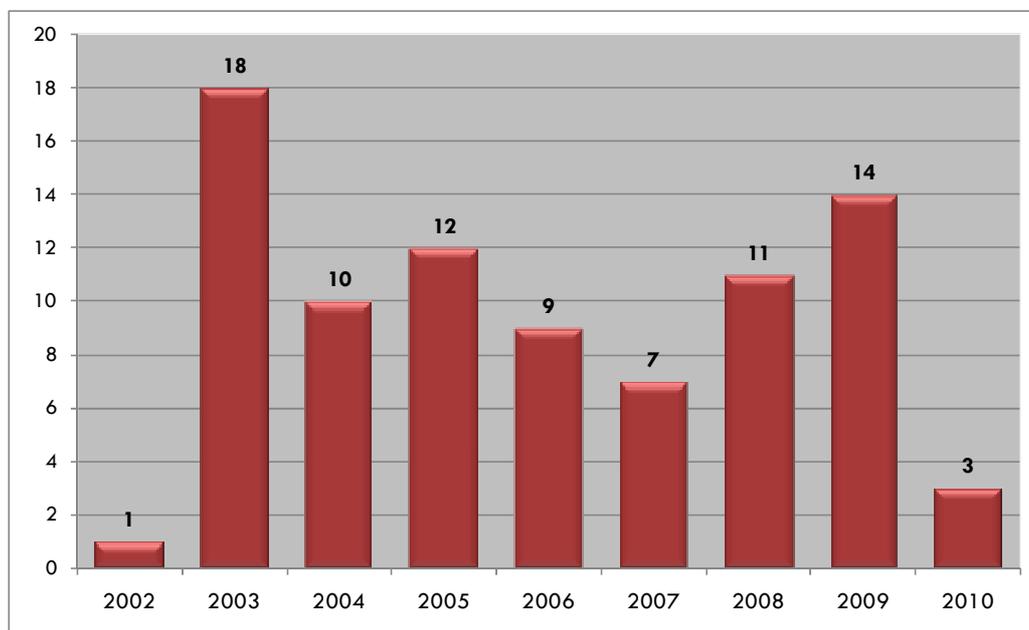


Gráfico 1 - Evolução das adesões ao Programa PRAUD/Obras

✦ **Obras elegíveis**

Coberturas – Estruturas de suporte e impermeabilizações, tratamento térmico, chaminé, rufos e caleiras, tubos de queda.

Fachadas – rebocos de panos de parede e socos, moldura dos vãos, cantarias, madeiras, janelas (aros, peitoris e caixilhos), portas exteriores.

Instalações sanitárias e redes – quando imprescindíveis para dotar o edifício de condições de habitabilidade.

✦ **Comparticipação**

A gestão do Programa PRAUD - OBRAS é assegurada pela Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, em estrita colaboração com as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional da área de intervenção (CCDR's), que fazem o acompanhamento das operações de reabilitação ou renovação urbanas.

Os custos devidos pela realização das obras serão repartidos na proporção de 50% para o proprietário e 25% para a Câmara Municipal e 25% para a Administração Central com a exclusão dos custos relativos ao procedimento de empreitada, designadamente elaboração

de projectos, medições, orçamentos, processo de concurso, acompanhamento e fiscalização da obra, os quais serão exclusivamente suportados pela Câmara Municipal de Coimbra.

✦ **Formas de pagamento**

Os proprietários comprometem-se a pagar, no prazo de quinze dias após a respectiva notificação pela Câmara Municipal de Coimbra, a quantia devida por cada auto de medição mensal aprovado.

3.2.2. RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados - Responsável: Departamento de Habitação

Este programa destina-se à **recuperação de imóveis de arrendamento** consistindo numa **participação a fundo perdido** concedida pelo INH e pela Câmara Municipal e ainda a possibilidade da concessão de um financiamento para a parte não participada.

✦ **Beneficiários**

Os senhorios e proprietários de fogos cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, assim como os inquilinos e os municípios, que se substituam aos senhorios, na realização das obras em fogos com rendas susceptíveis daquela correcção.

✦ **Obras elegíveis**

São participáveis pelo RECRIA fogos e partes comuns de prédios em que pelo menos um fogo tenha sido objecto de correcção extraordinária, onde se procedam a:

- a. Obras de conservação ordinária;
- b. Obras de conservação extraordinária;
- c. Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

✦ **Requisitos**

Prédios em que pelo menos um fogo esteja arrendado com contrato de arrendamento anterior a 1 de Janeiro de 1980 e cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária.

✦ **Apoios**

A participação total que for concedida é suportada em 60% pela Administração Central, através do Instituto Nacional da Habitação (INH) e 40% pela Câmara Municipal de Coimbra, ou 80% pelo INH e 20% pelo município nas obras de recuperação parcial, na reparação ou

renovação de telhados ou terraços de cobertura. O valor da comparticipação pode ainda aumentar em 10%, desde que as obras visem a adequação dos prédios às Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio nos Centros Urbanos Antigos.

3.2.3. REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas – Responsável: Departamento de Habitação

Instituído pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas.

✦ Beneficiários

Os senhorios, inquilinos em substituição dos senhorios, quando estes recusem a realizar as obras.

✦ Obras elegíveis

Apoia a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí recorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e que possuam planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e aos centros urbanos reconhecidos nos termos dos n.º 2 e 3 do art.º I do Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro, relativo às Medidas Cautelares contra os Riscos de Incêndio.

✦ Apoios

Às obras integradas no REHABITA, comparticipadas pelo RECRIA, acresce uma comparticipação a fundo perdido de 10%, suportada pelo INH e pelo município.

Quando as obras visem a adequação ao disposto no regime sobre as medidas Cautelares contra Riscos de Incêndio o limite previsto no n.º 4 do artº 6 do RECRIA é majorado em 10%.

Quando a câmara municipal se substituir aos senhorios ou proprietários na realização das obras poderá recorrer a empréstimos bonificados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 110/85, de 17 de Abril, para financiar o valor das obras não comparticipadas.

✦ Realojamento Provisório e Definitivo

Nas situações em que as operações de reabilitação e de renovação urbana impliquem a construção ou aquisição de fogos para realojamento provisório ou definitivo de agregados

familiares, o município terá que os atribuir em regime de renda apoiada e sujeitá-los ao regime de intransmissibilidade.

✦ **Direito de Preferência do Município** (Gráfico 2)

Nas áreas urbanas declaradas como áreas críticas de recuperação e de reconversão urbanística, como é o caso da Alta de Coimbra, o município tem direito de preferência na alienação desses imóveis, nos termos dos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

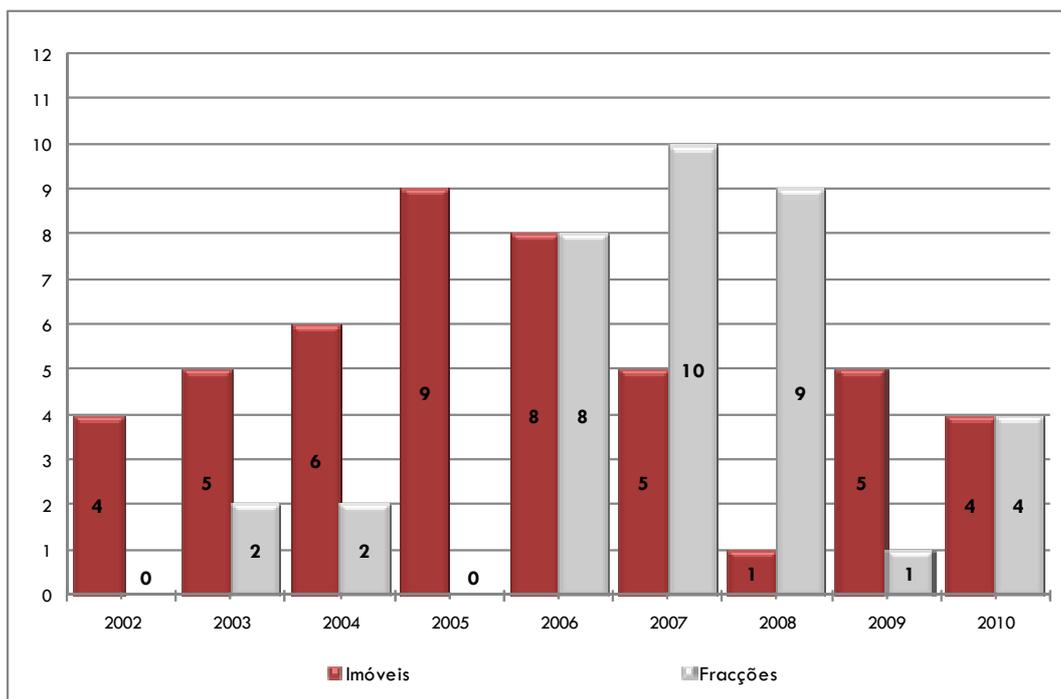


Gráfico 2 - Venda total de imóveis e fracções no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto entre 2002 e 2010

3.2.4. RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em regime de Propriedade Horizontal – Responsável: Departamento de Habitação

Visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal.

✦ **Beneficiários**

As administrações de condomínio (que procedam a obras em partes comuns); pessoas singulares (que procedam a obras de prédios urbanos construídos até 1951, ou após essa data, que a licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970).

✦ **Obras elegíveis**

Obras de conservação ordinária e extraordinária e de beneficiação nas partes comuns dos prédios (comparticipação e financiamento) e nas fracções autónomas (financiamento) desde que tenham sido realizadas todas as obras necessárias nas partes comuns do prédio.

✦ **Requisitos**

Só têm acesso a este regime as administrações de condomínio e os condóminos de edifícios que tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (1951), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970; e os edifícios que sejam compostos pelo menos por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.

✦ **Apoios**

As participações a fundo perdido, destinam-se à realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, cujo valor máximo não poderá ser superior a 20% do montante total das obras, sendo 60% suportado pelo INH e 40% pelo município.

Poderá ainda ser concedido pelo INH, ou outra instituição de crédito autorizada para o efeito, um financiamento bonificado aos condóminos, cujo limite máximo poderá ir até ao valor das obras não participado, nos termos estabelecidos para o crédito bonificado, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

3.2.5. SOLARH – Programa de Apoio Financeiro Especial para a Realização de obras de Conservação e Beneficiação em Habitações - Responsável: Departamento de Habitação

Tem como finalidade a concessão de apoio financeiro especial, sob a forma de empréstimo, sem juros até ao limite de 11.971,15 €, destinado à realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação.

✦ **Beneficiários**

Os indivíduos ou agregados familiares de fracos recursos, que só tenham uma habitação; o município ou instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, cooperativas de habitação e construção.

✦ **Obras elegíveis**

Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superior a 11.971,15 € por fogo.

✦ **Requisitos**

1. Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites:
 - a. Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
 - b. Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
 - c. Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.
2. Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios e outras entidades identificadas e que se destinem a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada;
3. Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares e que se destinem a arrendamento em regime de renda condicionada por um período mínimo de 5 anos.

✦ **Apoios**

Empréstimo pelo INH até 11.971,15€ sem juros, a reembolsar até ao limite de 30 anos (habitações devolutas) ou 8 anos (habitação própria permanente).

3.2.6. PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação - Responsável: Departamento de Habitação

Este programa tem como principal objectivo dar resposta às situações de grave carência habitacional de agregados familiares carenciados e a requalificação de bairros sociais degradados ou desprovidos de equipamentos.

✦ **Beneficiários**

Os Municípios, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, as empresas públicas municipais; as instituições particulares de solidariedade social; as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais; as instituições privadas sem fins lucrativos e as cooperativas de habitação e construção com experiência e capacidade na promoção de habitação de custos controlados.

✦ **Obras elegíveis**

São concedidos financiamentos para:

1. Aquisição de habitações e das partes acessórias das mesmas;
2. Aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, construídos ou a construir, incluindo as partes acessórias das habitações e os espaços destinados a equipamento social quando a respectiva aquisição se justifique por razões sociais e ou urbanísticas;
3. Aquisição e infra-estruturação dos terrenos e ou construção de empreendimentos promovidos em regime de habitação de custos controlados, incluindo as partes acessórias das habitações e os espaços destinados a equipamento social quando este se justifique por razões sociais e ou urbanísticas;
4. Realização de obras de reabilitação de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos ou arrendados em regime de renda apoiada ou em regime de renda social de que os beneficiários sejam proprietários ou sobre os quais detenham um direito de superfície constituído por uma entidade pública, incluindo as obras para conversão das habitações devolutas em unidades residenciais;
5. Aquisição de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos degradados e realização de obras para a respectiva reabilitação;
6. Arrendamento de prédios ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação.

✦ **Requisitos**

1. Conter autorização expressa do senhorio para o subarrendamento da habitação, a efectuarem regime de renda apoiada;
2. Os custos de manutenção das habitações, com excepção dos relativos aos seguros, poderem ser suportados pelo arrendatário;

3. O pagamento das rendas e dos custos devidos pelo arrendatário durante a vigência do contrato de arrendamento é assegurado pelo INH mediante a prestação de fiança quando este verificar que daí resultam condições contratuais mais favoráveis;
4. Ser assegurada pelo INH a previsão, no contrato de participação, de que os prazos e condições não prejudicam a venda do prédio ou da habitação pelo senhorio ao arrendatário.

✦ Apoios

No caso de aquisição e infra-estruturação e realização de obras de reabilitação de prédios ou fracções autónomas cabe ao INH financiar, a fundo perdido, até 50% dos preços de aquisição e ou dos custos das obras e, directamente ou através de uma instituição de crédito, assegurar o financiamento, sob a forma de empréstimo bonificado, de até 50% dos mesmos preços ou custos.

Em relação ao arrendamento cabe ao INH, financiar, sob a forma de participação a fundo perdido, até 40% do valor da renda paga pela entidade beneficiária ou até 60% dessa renda quando de arrendamento de habitações devolutas, sendo consideradas como tais aquelas cuja construção estava concluída ou em curso em 31 de Dezembro de 2003.

3.3. Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro que regula o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, são referenciados financiamentos de obras de reabilitação urbana, apesar de não os regulamentar exhaustivamente.

Esse diploma prevê a concessão de apoios financeiros pelo Estado e Municípios às entidades gestoras e/ou proprietários que promovam acções de reabilitação de edifícios.

Prevê ainda o estabelecimento em regulamento municipal de um regime especial de taxas municipais, para incentivo à realização de operações urbanísticas, bem como um incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas.

3.4. Iniciativas da Câmara Municipal de Coimbra

3.4.1. Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra (Edital n.º 14/2003. D.R. n.º 5, Série II de 2003-01-07)

Segundo o artigo 22.º do Edital n.º 52/2010. D.R. n.º 16, Série II de 2010-01-25, que procede à alteração do artigo 22.º do Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e

Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra “Ficam isentas das respectivas taxas, até 31 de Dezembro de 2013, todas as operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, informação ou comunicação prévia e autorização de utilização, em imóveis sítos na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Cento Histórico (...)”

Figura 24 – Limites da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico da Cidade de Coimbra e limites da Área Intra-Muros



3.4.2. Programa “Coimbra com mais encanto”

A Câmara Municipal de Coimbra, na execução do programa “Coimbra com Mais Encanto” contribui com os materiais de pintura, cal ou tinta, destinadas ao tratamento das fachadas dos prédios.

Os proprietários ou inquilinos interessados assumem a intervenção destinados a cumprir a finalidade do programa. O montante máximo do programa é definido em função da adesão, sendo que a quantidade de materiais de pintura será definida por prédio e por candidatura após realização da vistoria, dando-se prioridade aos prédios que se apresentem, comparativamente, em pior estado de conservação. Os beneficiários ficam também **isentos da taxa de ocupação** da via pública por andaimes/tapumes.



Figura 25 – Rua Ferreira Borges – Intervenção Coimbra com Mais Encanto – Antes e depois da obra

COIMBRA COM MAIS ENCANTO	BAIXA	ALTA
2002	17	4
2003	9	4
2004	9	5
2005	6	1
2006	5	1
2007	12	1
2008	12	10
2009	8	1
2010	13	5

Tabela 1 – Adesões ao programa “Coimbra com mais Encanto” na Alta e Baixa de Coimbra

3.4.3. Iniciativas da Coimbra Viva, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana S. A.

A SRU garantiu aos proprietários de prédios abrangidos o acesso a condições privilegiadas de financiamento bancário, bem como o apoio técnico especializado para os projectos e obras. As obras de reabilitação a executar em edifícios integrados nas Unidades de Intervenção têm o IVA reduzido a 6%. (<http://www.coimbravivasru.pt>)