

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO COIMBRA

1ª REVISÃO

FEVEREIRO 2023



CÂMARA MUNICIPAL
DE
COIMBRA

Equipa CMC:

Ana Maria Pimentel, Eng^a Civil, Diretora do Departamento de Edifícios e Equipamentos Municipais

Francisco Rodrigues, Gestor, Diretor do Departamento de Ação e Habitação Social

Nuno Morais, Arquiteto, Chefe da Divisão de Projetos de Edifícios e Equipamentos Municipais

José Neto, Arquiteto, Chefe da Divisão de Edifícios Habitacionais

Isabel Dias, Assistente Social, Divisão de Habitação Social

Teresa Pechincha, Assistente Social, Divisão de Habitação Social

Margarida Portugal, Gestora de projetos, Divisão de Captação de Investimentos e Fundos

Maria de Fátima Gonçalves, Jurista, Adjunta do Gabinete de Apoio à Vereação

Ana Maria Cortez Vaz, Geógrafa, Vereadora da Habitação Social da Câmara Municipal de Coimbra

Índice	3
ENQUADRAMENTO	6
ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	6
ENQUADRAMENTO LEGAL	8
DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO	10
ABORDAGEM METODOLÓGICA DA REVISÃO DA ELH 2023-2030 DO MUNICÍPIO DE COIMBRA	10
INTRODUÇÃO SÍNTESE	11
CARÊNCIAS HABITACIONAIS	12
SITUAÇÕES DE GRAVE CARÊNCIA DE ALOJAMENTO E DE DEGRADAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	13
Tabela 1 – Graves carências de alojamento: situação grave de carência de alojamento – nº de famílias com pedidos legalmente enquadrados	13
Tabela 2 – Graves carências de alojamento: carência de realojamento de famílias em habitação municipal	14
Tabela 3 – Situações específicas de requerentes	15
Tabela 4 – Análise das situações de carência habitacional, de acordo com legislação respeitante ao Programa 1º Direito, tendo por base os pedidos de habitação estudados até setembro de 2022	16
Tabela 5 – Graves carências de alojamento: síntese.....	18
NÚCLEOS PRECÁRIOS	19
Tabela 6 – Núcleos precários	20
Tabela 6 – Núcleos precários – continuação	21
Tabela 6 – Núcleos precários – continuação	22
PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL	23
Tabela 7.1 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais concentrados.....	24

Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos.....	25
Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos – continuação.....	26
Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos – continuação.....	27
Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos – continuação.....	29
ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL QUE NÃO CARECE, NO IMEDIATO, DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO GENERALIZADAS	30
BAIRRO DA FONTE DA TALHA (EX-FUNDAÇÃO SALAZAR)	30
HABITAÇÕES DA CONCHADA (R. PADRE MELO 30-50)	32
QUINTA DA ROSA.....	33
HABITAÇÕES DE TRANSIÇÃO NO CENTRO DE ESTÁGIO HABITACIONAL	34
CENTRO DE REALOJAMENTO DA BAIXA	36
EQUIPAMENTO MUNICIPAL “TELHA AMIGA”	37
HABITAÇÕES NO NOVO BAIRRO DA MISERICÓRDIA – CONCHADA	38
ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL QUE CARECE, NO IMEDIATO, DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO GENERALIZADAS E DESCRIÇÃO SÍNTESE DAS OBRAS A REALIZAR	39
BAIRRO DO INGOTE.....	39
BAIRRO DA ROSA	41
BAIRRO DE CELAS	43
BAIRRO DO INGOTE (EX-IGAPHE)	47
ANÁLISE SWOT	49
Estratégia local de habitação.....	51
OBRAS A REALIZAR NO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL	53
Tabela 8.1 – Síntese das obras a realizar no Parque Habitacional Municipal	53
Tabela 8.2 – Obras a realizar no Parque Habitacional Municipal em cada bairro (arrendamentos sociais concentrados).....	54
Tabela 8.3 – Obras a realizar no Parque Habitacional Municipal de Coimbra em cada bairro (arrendamentos sociais dispersos).....	55
EMPREENHIMENTOS POTENCIAIS A CARECER DE FINANCIAMENTO.....	56
Tabela 9 – Projetos de aumento do Parque Habitacional Municipal para responder às necessidades.....	56
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	57

PRIORIDADES POR OBJETIVO.....	58
JUSTIFICAÇÃO DE PRIORIDADES E RESPETIVAS MEDIDAS	60
ENTIDADE EXECUTORA DA PRESENTE ESTRATÉGIA	67
ALINHAMENTO COM OS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO	68
MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	70
PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO E AUSCULTAÇÃO	71
CONCLUSÃO	72

ENQUADRAMENTO

A Revisão da **Estratégia Local de Habitação do Município de Coimbra** que seguidamente se apresenta, pretende ser um instrumento que consolide linhas estratégicas, algumas em curso e outras que se pretendem implementar.

Continua a verificar-se a urgência de uma melhoria acentuada na qualidade construtiva do edificado e espaço público, e de vivência na cidade, para a qual já se encontram bem definidas as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) correspondentes às áreas Coimbra -Alta, Coimbra – Baixa, Coimbra – Rio, Coimbra – Universidade e Sereia e Coimbra – Santa Clara.

Desta forma é importante efetuar uma Revisão da Estratégia Local de Habitação do Município de Coimbra, para que famílias se possam fixar no território e para que os turistas e visitantes pernoitem e tenham gosto e vontade de visitar Coimbra. Sucintamente, esta Revisão pretende traçar as principais estratégias para que Coimbra seja um concelho aprazível e onde dê gosto viver.

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Ao longo dos últimos anos, foram vários os programas de financiamento, que permitiram a reabilitação de áreas específicas da cidade.

- **PRAUD** - Permitiu a reabilitação de um número bastante elevado de imóveis ocupados, sendo que face às suas características não originou um processo de rejuvenescimento da população da Alta da Cidade, onde foi implementado. Foi executado entre o final dos anos 90 e início da década de 2000.

- **PROHABITA** - Focado na recuperação das habitações das Bairros Municipais existentes permitiu, designadamente, iniciar o processo de Recuperação do Bairro de Celas, a construção do Bairro da Misericórdia (que substituiu o designado bairro com o mesmo nome e onde as habitações não tinham um mínimo de condições de habitabilidade) e a recuperação de 3 imóveis degradados na Baixa e que criaram uma alternativa habitacional para cerca de 300 agregados, vivendo muitos deles em carência habitacional.
- **REABILITAR para ARRENDAR** – Através da candidatura “Reabilitar Coimbra XXI” foram, e ainda estão a ser, reabilitados um conjunto de prédios nas ARU’s Coimbra – Baixa e Coimbra – Alta, num total de 8 Operações, 6 concluídas, 1 em fase de execução e 1 em fase de procedimento concursal de empreitada, e que face às tipologias habitacionais propostas, irão permitir realojar vários tipos de famílias, designadamente nucleares com filhos.
- **PEDU** (nas suas componentes do PAICD- Plano de Ação integrado para as Comunidades Desfavorecidas e PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana) - neste programa conseguiu-se integrar a Requalificação do Espaço Público dos Bairros da Rosa, Ingote e Ex-IGAPHE, a Reabilitação do Edifício de Caráter Social do Bairro do Ingote - lotes 11, 14, 16, 18 e 26, obras em curso, e a Reabilitação do imóvel designada Casa das Cruzes, esta na área da ARU Coimbra – Alta, projeto de características inovadoras, designado “Residência Ganhar Autonomia”, cuja obra se encontra concluída, e terá como objetivo promover o alojamento temporário de pessoas pouco qualificadas, em situação de desemprego de longa duração, com o intuito de fomentar a sua integração no mercado de trabalho, assim como apoiar jovens que cresceram em Instituições, sem rede de suporte familiar, apoiando-os na sua autonomização. Este processo iniciou-se em 2018 e será concluído em 2023.
- **REABILITAÇÃO NOS BAIROS SOCIAIS – EFICIÊNCIA ENERGÉTICA** – Estão concluídas ou em fase de conclusão 3 empreitadas, nos Bairros da Rosa (17 lotes), Ingote (20 lotes) e na Conchada (3 lotes) sendo estas intervenções ao nível do envelope dos edifícios, nomeadamente colocação de revestimento exterior em ETICS ou reboco térmico, alteração/substituição e isolamento das coberturas, , introdução de caixilhos com corte térmico e vidros duplos colocação de painéis solares e novos equipamentos para águas quentes sanitárias (AQS) e ainda a substituição do tipo de iluminação nos espaços comuns. Com estas intervenções é garantido o aumento do nível energético de todas as habitações em dois níveis. Este processo iniciou-se em 2017 e será concluído em 2023.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Esta Revisão da Estratégia Local de Habitação pretende garantir mais e melhores condições de acesso à habitação, numa lógica municipal no sentido de melhorar a qualidade das habitações das populações, e conseqüentemente, a qualidade de vida dos munícipes.

Nesse sentido, foram elencadas diversas medidas de intervenção que vão ao encontro das disposições legais que enquadram as intervenções de iniciativa municipal em matéria de políticas de habitação, designadamente a Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, e a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de Bases da Habitação.

No primeiro caso, a Estratégia Local de Habitação 2020-2030 do Município de Coimbra procura implementar, na dimensão municipal em que lhe cabe intervir, o sentido estratégico, os objetivos e instrumentos de atuação que enquadram a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), reconhecendo, desde logo, que a habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. Razão pela qual assume a opção pela reabilitação como prioritária no conjunto das intervenções a levar a efeito, e assumida nas suas diversas dimensões, relacionadas com a conservação do edificado, com a eficiência material, com a qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território e preservação do património ou com a coesão socioterritorial.

Neste contexto, o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação, adquire uma posição relevante, uma vez que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. O mesmo está destinado à concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado, procurando cobrir um vasto leque de intervenções.

Paralelamente, a Estratégia Local de Habitação procura assegurar a necessária coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, Rendimento Social de Inserção e outros), no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais e contribuir para a oferta de uma resposta abrangente e integrada capaz de satisfazer, não apenas a profundidade e dimensão das carências habitacionais das famílias, mas também apoiar a procura de soluções de integração social e de estabilidade económica e sustentabilidade por parte de todos os elementos dos agregados familiares apoiados.

No segundo caso, é assumida integralmente pelo Município de Coimbra, enquanto agente de intervenção preferencial na implementação das políticas de habitação no seu território, a sua vocação de entidade agregadora de diversos instrumentos de intervenção legal, regulamentar, financeira, administrativa e coerciva, fazendo convergir na Estratégia Local de Habitação todas as componentes relevantes para a construção de uma resposta eficaz em matéria de política local de habitação e de satisfação das principais necessidades e carências da população em geral.

Para o efeito, são agregados os instrumentos de gestão territorial em vigor, é assegurada a afetação de novas áreas com potencial de uso de solo para as finalidades previstas na Estratégia Local de Habitação, é garantida a gestão, manutenção e conservação do património habitacional municipal existente e são mobilizados outros instrumentos, designadamente os financeiros, através de programas de cofinanciamento externo e autofinanciamento, que irão permitir ao Município, através de acordos de colaboração com o IHRU, reunir os meios financeiros que permitam encontrar as soluções que, estrategicamente, permitam dar resposta aos grandes objetivos estabelecidos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, e 2 de maio.

“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

artº 65, nº1 da Constituição da República Portuguesa

DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO

ABORDAGEM METODOLÓGICA DA REVISÃO DA ELH 2023-2030 DO MUNICÍPIO DE COIMBRA

A revisão da Estratégia Local de Habitação 2020-2030 do Município de Coimbra deve-se à necessidade de adequação entre as necessidades atuais e as soluções que estavam preconizadas na ELH. De facto, nos últimos dois anos, o contexto socioeconómico alterou-se substancialmente – a casa deixou de ser apenas essencialmente local de descanso, para passar a ser também local de trabalho, exigindo desta forma, maior bem-estar aos munícipes. As acessibilidades – tanto na habitação, como no meio envolvente são também fundamentais, permitindo desta forma que todos os agregados tenham condições de mobilidade. Importa ainda a necessidade de cumprir com requisitos de eficiência energética, que são mais exequíveis e concretizáveis em construções novas.

O diagnóstico analisa a informação estatística, com base nos Censos de 2021 e os dados existentes nas Unidades Orgânicas do Município de Coimbra sobre população e a habitação em Coimbra.

De seguida, elencam-se as carências habitacionais existentes com registo válido que são consideradas enquadráveis à luz da legislação do 1º Direito – Decreto Lei nº 37/2018, de 4 de junho. Estas necessidades são tipificadas em relação ao número e composição dos agregados familiares, assim como às tipologias das soluções habitacionais, e outras carências detetadas.

Procedeu-se a uma análise do parque habitacional municipal – com a identificação das obras necessárias, as respetivas tipologias e custos estimados.

Os contributos dos atores locais, que foram auscultados na ELH, não foram descurados nesta revisão.

O diagnóstico integra como peça final a análise SWOT.

INTRODUÇÃO SÍNTESE

No Município de Coimbra, a população residente apresentou um decréscimo de 1,8%, entre os anos censitários de 2021 e 2011, passando de 143 396 (2011) para 140 838 (2021).

Em Coimbra, o número de idosos entre 2011 e 2021 registou uma variação positiva de 23,5% - 28.786 em 2011 para 35.540 em 2021 – enquanto o número de jovens registou uma variação negativa de cerca de 7,4% - de 17.837 em 2011 para 16.524, em 2021.

Coimbra acompanha a tendência nacional do duplo envelhecimento, que se traduz numa redução do número de jovens e um aumento do número de idosos.

No que concerne ao Índice de Envelhecimento, no concelho de Coimbra, em 2011 era de 161,4%, e em 2021 este valor aumentou para 215,4% - refletamos então neste valor – em 2021, no concelho de Coimbra, por cada 100 jovens, havia 215 idosos.

A partir da análise aos movimentos pendulares, constata-se a capacidade de atração que o Município de Coimbra exerce sobre a sua região envolvente, na medida em que o número de pessoas provenientes de municípios limítrofes a entrar diariamente em Coimbra supera largamente o número de saídas de residentes em Coimbra. Este valor ainda que benéfico para a economia local, não deixa de resultar numa pressão para os transportes públicos, para o acesso ao espaço público em geral, e para o acesso aos serviços públicos (saúde, educação e outros).



CARÊNCIAS HABITACIONAIS

SITUAÇÕES DE GRAVE CARÊNCIA DE ALOJAMENTO E DE DEGRADAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

Tabela 1 – Graves carências de alojamento: situação grave de carência de alojamento – nº de famílias com pedidos legalmente enquadrados

	N.º de famílias sinalizadas com enquadramento no 1º Direito	N.º de pessoas por agregado	Tipo de família
Situação de grave carência de alojamento	600	1 indivíduo – 267 2 indivíduos – 158 3 indivíduos - 86 4 indivíduos – 41 5 indivíduos – 36 6 indivíduos - 9 >7 indivíduos - 3	Unitária – 267 Monoparental – 151 Nuclear c/ filhos – 81 Nuclear s/ filhos – 55 Outras - 46

Tabela 2 – Graves carências de alojamento: carência de realojamento de famílias em habitação municipal

Carência de realojamento de famílias em habitação municipal	N.º de famílias sinalizadas com enquadramento no 1º Direito	N.º de pessoas por agregado	Tipo de família
	226	1 indivíduo – 53 2 indivíduos – 67 3 indivíduos - 44 4 indivíduos – 22 5 indivíduos – 15 6 indivíduos - 11 >7 indivíduos - 14	Unitária – 53 Monoparental – 44 Nuclear c/ filhos – 55 Nuclear s/ filhos – 36 Outras - 38

Tabela 3 – Situações específicas de requerentes

Situações específicas de requerentes	Requerentes	Situações ¹
	Famílias sinalizadas com enquadramento no 1º Direito	
Famílias em habitação municipal sinalizadas com enquadramento no 1º Direito		Precariedade – 4 Insalubridade e Insegurança – 195 Sobrelotação – 18 Inadequação – 9 TOTAL - 226

¹ Estas situações são as descritas no âmbito do “Conceito de condições indignas”, conforme referido no Artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

a) *“Precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, (...), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento”;*

b) *“Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade”;*

c) *Sobrelotação, alterado pelo decreto-lei 81/2020 de 2 de outubro, “(...) quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.”;*

d) *“Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação”:*

i) *“Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou”*

ii) *“As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem”.*

Tabela 4 – Análise das situações de carência habitacional, de acordo com legislação respeitante ao Programa 1º Direito, tendo por base os pedidos de habitação estudados até setembro de 2022

Número Total de Agregados Familiares	Número Total de Indivíduos
588	1362

Tabela 4.1 – Tipo de Família das situações de grave carência habitacional

Tipo de Família			
Enquadrada no 1º Direito	Sim	Não	Total
Monoparental	131	63	194
Nuclear com Filhos	79	36	115
Nuclear sem Filhos	20	19	37
Outra	27	9	36
Unitária	116	90	206
Total	373	215	588

Tabela 4.2 – Enquadramento das situações de carência habitacional no Programa 1º Direito

Enquadramento 1º Direito		
Condição Indigna	Sim	Não
- Inadequação	28	
- Insalubridade e insegurança	94	
- Precariedade	94	
- Sobrelotação	157	
Apenas carência financeira		215
Total	373	215

Tabela 4.3 – Tipologias necessárias para as situações de carência habitacional

Tipologia			
Enquadrada no 1º Direito	Sim	Não	Total
T1	135	107	242
T2	130	73	203
T3	78	31	109
T4	30	4	34
Total	373	215	588

Tabela 5 – Graves carências de alojamento: síntese

Graves carências de alojamento no concelho de Coimbra	Famílias com pedidos legalmente enquadrados	600
	Necessidades de realojamento de famílias que se encontram em habitações sociais	226
	TOTAL: 826	

Segundo o artigo 11º, do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, “ (...) podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada as pessoas e os agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento». As pessoas e os agregados (...) podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada:

a) Individualmente;

b) No âmbito de uma solução habitacional promovida pelo município competente; ou

c) Agrupados sob a forma de associação de moradores ou de cooperativa de habitação e construção em regime de propriedade coletiva, para atribuição de habitações em arrendamento ou em propriedade resolúvel.

As soluções habitacionais para as pessoas e as entidades referidas (...) anterior podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que:

a) A aquisição de terrenos, se incluídas, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais se destinem a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e esteja assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação; ou

b) A intervenção de reabilitação se insira em processo de legalização das construções que faculte aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada”

Os núcleos precários identificados pela ELH tiveram os contributos das Juntas de Freguesia e Uniões de Freguesia e também pelos serviços da Câmara Municipal de Coimbra.

Tabela 6 – Núcleos precários

Nome da freguesia	Designação do local	N.º de agregados por núcleo	Tipo de famílias					Tipologias necessárias para realojamento					
			Unitária	Monoparental	Nuclear c/ filhos	Nuclear s/ filhos	Outras	Residência semi-independente	T0	T1	T2	T3	T4
Ceira	Rua da Capela	3	3						3				
S. António dos Olivais	Rua do Túnel	5			2	3				3	1	1	
	Olival de São Domingos/Rego do Bonfim	3	2	1					2			1	
U.F. Assafarge e Antanhol	Adro Velho	3		1	1	1				1	1		1
U.F. Coimbra	Pátio de São Bernardo	6	5	1					5			1	
	Ladeira da Forca	2	1	1					1		1		

Tabela 6 – Núcleos precários – continuação

Nome da freguesia	Designação do local	N.º de agregados por núcleo	Tipo de famílias					Tipologias necessárias para realojamento					
			Unitária	Monoparental	Nuclear c/ filhos	Nuclear s/ filhos	Outras	Residência semi-independente	T0	T1	T2	T3	T4
U.F. Eiras e S. Paulo de Frades	Vale de Figueiras	5	3		1	1			3	1	1		
	Alto da Revinha	2					2				1	1	
	Quinta do Carmo	3	1	1	1				1			2	
U.F. S. Clara e Castelo Viegas	Bairro da Bela Cruz	3	3						3				
	Rua Vale Pinheiro	3	1	2					1	1	1		
	Rua Capitão Salgueiro Maia	6	4	2					4		2		
U.F. São Martinho do Bispo e Ribeira de Frades	Largo 4 de Julho	3	2				1		2		1		

Tabela 6 – Núcleos precários – continuação

Nome da freguesia	Designação do local	N.º de agregados por núcleo	Tipo de famílias					Tipologias necessárias para realojamento					
			Unitária	Monoparental	Nuclear c/ filhos	Nuclear s/ filhos	Outras	Residência semi-independente	T0	T1	T2	T3	T4
Total de núcleos precários identificados nesta fase no Município de Coimbra		51	26	10	6	6	3	0	26	7	11	6	1



PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Tabela 7.1 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais concentrados

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de Alojados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais concentrados	Bº da Rosa	UF Eiras e S. Paulo de Frades	17		30	62	100	30	222	24	584
	Bº do Ingote	UF Eiras e S. Paulo de Frades	25		14		131		145	13	328
	Ex-IGAPHE	UF Eiras e S. Paulo de Frades	17				73		73	8	149
	Bº de Celas	Sto. António dos Olivais	101			81	20		101	22	177
	Bº da Fonte do Castanheiro	Sto. António dos Olivais	68			26	36	6	68	30	79
	Bº Fonte da Talha	Sto. António dos Olivais	12			51	20		71	3	139
	Bº Misericórdia	UF Coimbra	1		9	14	4	2	29	2	68
	Bº da Conchada	UF Coimbra	2		4	4	20		28	1	87

Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de Alojados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais dispersos	Rua Joaquim António de Aguiar n.º 9, 13	UF de Coimbra		1	1		2		4	2	6
	Praça Alberto Sá de Oliveira - Casas de Função, 27 - 1º Esq.	Santo António dos Olivais					1		1		1
	Rua Verde Pinho - Bloco B - Porta 1 - 3º. Esq	Santo António dos Olivais					1		1		3
	Rua Verde Pinho - Bloco B - Porta 1 - R/C Esq	Santo António dos Olivais					1		1		1
	Rua Verde Pinho - Bloco B - Porta 2 - 2º. Esq	Santo António dos Olivais					1		1		3
	Rua Verde Pinho - Bloco B - Porta 3 - 1º Dtº	Santo António dos Olivais					1		1		1

Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos – continuação

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de Alojados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais dispersos	Rua Verde Pinho - Bloco C - Porta 3 - 1.º. Esq	Santo António dos Olivais					1		1		1
	Rua Verde Pinho - Bloco D - Porta 1 - 1.º. Dtº	Santo António dos Olivais					1		1		1
	Rua Verde Pinho - Bloco D - Porta 1 - 2.º. Esqº	Santo António dos Olivais					1		1		1
	Rua Verde Pinho - Bloco D - Porta 2 - 1.º Dtº	Santo António dos Olivais				1			1	1	
	Avenida Mendes Silva, 605 - 1.º. Dtº	Santo António dos Olivais					1		1		4
	B.º da Relvinha	UF Eiras e S. Paulo de Frades				6	3		9		24
	Beco das Canivetas, 5	UF de Coimbra			1				1		1

Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos – continuação

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de Alojados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais dispersos	Couraça dos Apóstolos, 5 - 7 - 1º	UF de Coimbra			1				1		1
	Lote C 3 - R/C Dt - Loreto	UF de Eiras e São Paulo de Frades					1		1		2
	Quinta da Rosa	UF Eiras e S. Paulo de Frades			5	3	2	2	12	1	23
	Quinta do Carmo - Rua Cidade Yaroslav	UF de Eiras e São Paulo de Frades				1			1		3
	Quinta do Carmo - Rua Cidade Yaroslav	UF de Eiras e São Paulo de Frades				1			1		1
	Quinta do Carmo - Rua Cidade Yaroslav -	UF de Eiras e São Paulo de Frades				1			1	1	
	Quinta do Carmo - Rua Cidade Yaroslav -	UF de Eiras e São Paulo de Frades				1			1	1	
	Quinta do Carmo - Rua Cidade Yaroslav,	UF de Eiras e São Paulo de Frades				1			1	1	

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de Alojados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais dispersos	R. Dr. Manuel Almeida Sousa, 32 - R/C Trás	UF de Eiras e São Paulo de Frades					1		1		3
	Rua Arco do Ivo, 3 - 1º dto	UF de Coimbra			1				1		3
	Rua Arco do Ivo, 3 - 2º Dtº	UF de Coimbra			1				1		3
	Rua Bernardo Albuquerque, 18 - 1.º Trás	Santo António dos Olivais		1					1		1
	Rua Bernardo de Albuquerque, 18 - 1.º Frente	Santo António dos Olivais			1				1		1
	Rua Bernardo de Albuquerque, 18 - 2.º andar	Santo António dos Olivais					1		1		4
	Rua Bernardo de Albuquerque, 18 - 3.º andar	Santo António dos Olivais					1		1		5
	Rua Capitão Luís Gonzaga, 80	Santo António dos Olivais				1			1	1	
	Rua da Alegria, 39 - 1º	UF de Coimbra			1				1		3

Tabela 7.2 – Parque Habitacional Municipal de Coimbra – Arrendamentos sociais dispersos – continuação

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de Alojados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais dispersos	Rua da Alegria, 39 - 2º Dtº	UF de Coimbra				1			1		2
	Rua da Alegria, 39 - 2º Esqº	UF de Coimbra			1			1	1		
	Rua Direita, 103 - 1º	UF de Coimbra			1			1		2	
	Rua Direita, 103 - R/C	UF de Coimbra		1				1		2	
	Rua Nova, 36, 38 - 1º	UF de Coimbra		1				1	1		
	Rua Nova, 36, 38 - 2.º	UF de Coimbra		1				1		2	
	Rua Nova, 36, 38 - 3º	UF de Coimbra			1			1		3	
	Rua Ribeiro Sanches - Lote 3 - R/C Esq	Santo António dos Olivais				1		1		2	
	Terreiro da Erva, 9 - 2.º Andar	Santa Cruz				1		1		1	
	Terreiro da Erva, 9 - 1.º Andar	UF de Coimbra		1				1		1	

ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL QUE NÃO CARECE, NO IMEDIATO, DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO GENERALIZADAS

BAIRRO DA FONTE DA TALHA (EX-FUNDAÇÃO SALAZAR)

Bairro da Fonte da Talha
Freguesia de Santo António dos Olivais
Construído em 1973
Promoção: Fundação Salazar
102 habitações
Passa para CMC em 1999

O Bairro da Fonte da Talha localiza-se na freguesia de Santo António dos Olivais, na zona Sul da cidade, junto à Ponte Rainha Santa Isabel, na margem direita do Rio Mondego.

O Bairro da Fonte da Talha, antigo “Bairro da Fundação Salazar”, foi construído no início da década de 70 do séc. XX por aquela fundação, passando em maio de 1999 para a posse da Câmara Municipal de Coimbra, que faz desde essa data a sua gestão.

O Bairro é constituído por 12 edifícios de habitação coletiva, constituídos em regime de propriedade horizontal, e tem um total de 102 habitações (78 T2 e 24 T3) – 100 habitações correspondendo ao projeto inicial, construídas numa primeira empreitada, e 2 habitações construídas numa fase posterior, aproveitando os pisos em cave de dois edifícios. Dispõe ainda de uma fração destinada a equipamento.

Com o processo de venda das habitações do Bairro aos moradores, foram vendidas 31 habitações (27 T2 e 4 T3), mantendo-se em posse do Município 71 habitações.

Os edifícios do bairro foram objeto em 2004/2005 de obras de reparação e de conservação da sua envolvente exterior – pintura de fachadas, substituição de caixilharias, colocação de caixas de estores e reparação de coberturas e respetivo sistema de drenagem de águas pluviais – e, já em 2006, sofreram

intervenções nos espaços comuns – encerramento de caixas de escada, remodelação das colunas montantes de abastecimento de água, substituição da rede elétrica, colocação de intercomunicadores, reparação/remodelação de todos os espaços interiores comuns, nomeadamente, com a reparação/substituição de todos os materiais de revestimento.

Desde 2009, as habitações municipais têm vindo a ser objeto de requalificação, tendo já sido reparadas 62 habitações.

No sentido da requalificação dos espaços exteriores do Bairro, foi ainda elaborado estudo urbanístico que propunha uma área limite dos arranjos exteriores a efetuar, o qual não teve até ao momento qualquer seguimento.

Ainda que não haja necessidade de obras de conservação generalizadas, estão identificadas 9 habitações a necessitar de intervenção.

À semelhança do que tem vindo a ser feito noutros bairros municipais, seria desejável dotar estes edifícios de soluções de eficiência energética ao nível da sua envolvente exterior, designadamente, aplicação de isolamento térmico pelo exterior, aplicação de caixilharias com corte térmico e instalação de painéis solares.

HABITAÇÕES DA CONCHADA (R. PADRE MELO 30-50)

Conchada – Rua Padre Melo

UF de Coimbra

Construído em 1998

Promoção: Câmara Municipal de Coimbra e Comissariado Regional do Norte da Luta Contra a Pobreza

28 habitações

Autoria do projeto de Arquitetura: sem informação

As 28 habitações da Conchada localizam-se na freguesia de Santa Cruz, próximo do Cemitério da Conchada.

No âmbito do Projeto Regional do Norte de Luta Contra a Pobreza, que integrou o “Projeto de Desenvolvimento Comunitário no Bairro da Conchada”, foi contemplada a construção de 28 habitações para substituir as barracas ali existentes, em complemento dos realojamentos já previstos para o Bairro da Rosa.

A Santa Casa da Misericórdia, proprietária da “Quinta da Conchada”, cedeu o terreno necessário, com cerca de 2500m², mediante o recebimento de 50% das rendas pagas pelos arrendatários à CMC (Protocolo assinado a 30-05-1992), e a execução das obras foi comparticipada pelo Comissariado do Norte da Luta Contra a Pobreza em 50% (Protocolo assinado a 15-11-1990), ficando o restante a cargo da CMC mediante candidatura apresentada ao IGAPHE. A obra orçou em 573.584,43€, acrescido de revisão de preços.

As 28 habitações distribuem-se por dois edifícios de habitação coletiva com 4 pisos cada. As tipologias das habitações são as seguintes: 4T1; 4T2 e 20T3.

Têm sido realizadas obras periódicas de conservação.

Mais recentemente foi executada no Bairro uma empreitada para reabilitação do edificado, ao abrigo do programa de financiamento Reabilitação dos Bairros Sociais - Eficiência Energética (RBS-EE), concluída em 2022;

- Empreitada de Reabilitação dos Bairros Sociais – Eficiência Energética – Bairro da Conchada, n.º 30, 32 e 50 (RBS-EE)

Quinta da Rosa
UF de Eiras e São Paulo de Frades
Construído em 1998
Promoção: Câmara Municipal de Coimbra
84 habitações
Autoria do projeto de Arquitetura: CMC - Teresa Freitas, Arq.

A Quinta da Rosa localiza-se próximo dos Bairros da Rosa e Ingote, na freguesia de Eiras, na zona norte da cidade. O empreendimento foi construído em 1998 para venda a custos controlados. Foram construídos 84 fogos de tipologias diferenciadas (12 T1; 36 T2; 12 T3 e 24 T4), tendo a Câmara ficado na posse de 12 habitações.

Em data recente, uma das habitações de tipologia T3 na posse da Câmara foi permutada.

Na presente data, o Município dispõe da gestão de 12 habitações (5 T1, 3T2, 2 T3 e 2 T4)

As habitações municipais da Quinta da Rosa encontram-se, globalmente, em bom estado de conservação.

HABITAÇÕES DE TRANSIÇÃO NO CENTRO DE ESTÁGIO HABITACIONAL

Centro de Estágio Habitacional

UF de Coimbra

Construído em 2004

Promoção: Câmara Municipal de Coimbra

11 habitações

Construção pré-fabricadas

O Centro de Estágio Habitacional (CEH), anteriormente designado Parque Nómada, localiza-se nos campos do Bolão, junto à estrada velha para a Figueira da Foz, a cerca de 2 km do centro da cidade, tendo sido implantado numa zona de terrenos afetos à construção de equipamentos (de acordo com o Plano Diretor Municipal).

O Plano de Integração e Realojamento das Famílias Monteiro, génese da criação do CEH, respondeu às necessidades de realojamento de 53 Indivíduos de etnia cigana residentes num núcleo de barracas junto à Estação Velha, apostando no paradigma do realojamento participado.

O CEH é uma estrutura municipal de realojamento/alojamento provisório de famílias em situação de carência habitacional, residentes no concelho de Coimbra.

Trata-se de um espaço com uma área de 6.500m², composto por onze habitações pré-fabricadas (de madeira) de tipologia T2 e T3 em duas bandas contíguas e por um Centro de Apoio Social, de modo a permitir o desenvolvimento de atividades de diferente natureza com os moradores.

Esta estrutura implicou um investimento de 800.000€ totalmente suportado pelo Município, dado não ser enquadrável em qualquer programa de financiamento existente, à data da sua construção.

Trata-se de uma estrutura municipal de alojamento provisório de famílias dispersas pelo tecido urbano com vista à preparação para o realojamento definitivo em habitações. Face aos materiais utilizados e o estado geral do edificado ter sido considerado mau, procedeu-se em, 2016, a uma empreitada de recuperação deste equipamento habitacional e têm vindo a ser realizados trabalhos de reparação corrente.

Dado ser uma estrutura municipal de alojamento provisório de famílias dispersas pelo tecido urbano com vista à preparação para o realojamento definitivo em habitações, e face os materiais utilizados, o estado geral do edificado foi considerado mau, pelo que se procedeu em 2016 a uma empreitada de recuperação deste equipamento habitacional e têm vindo a ser realizados trabalhos de reparação corrente.

Dado ser uma estrutura municipal de alojamento dispersas pelo tecido urbano provisório com vista à preparação para o realojamento definitivo em habitações e face os materiais utilizados, o estado geral do edificado foi considerado mau, pelo que se procedeu recentemente a uma empreitada de recuperação deste equipamento habitacional, já concluída.

**Centro de Realojamento da Baixa
UF de Coimbra
Protocolado em 2013
Promoção: Câmara Municipal de Coimbra
8 habitações**

Foi celebrado um protocolo entre a Câmara Municipal de Coimbra e a Associação das Cozinhas Económicas Rainha Santa Isabel (Deliberação n.º 3288 de 20-10-2013) que decorre, por um lado, da necessidade da Câmara Municipal de Coimbra proceder a realojamentos temporários consequentes de obras coercivas ou de situações graves de saúde de munícipes oriundos da zona da baixa de Coimbra e por outro, da falta de condições financeiras para a reabilitação do edifício, propriedade da aludida Associação.

Assim, o Município de Coimbra ficou usufrutuário mediante a celebração de um contrato de comodato com a Associação das Cozinhas Económicas Rainha Santa Isabel, para os três pisos superiores do edifício, com oito unidades de realojamento, tendo assumido para tal, o encargo e responsabilidade pela elaboração dos projetos e execução das obras de recuperação.

O edifício situa-se junto à Associação das Cozinhas Económicas Rainha Santa Isabel, no Beco de Santa Maria n.º 8 – União das Freguesias de Coimbra. Este equipamento serve de estrutura para resolver situações de realojamento temporário a pessoas em situação de vulnerabilidade social. Das oito unidades de realojamento, três são de tipologia T2 e cinco de tipologia T1. Neste momento, encontram-se devolutas 2 unidades de tipologia T2

EQUIPAMENTO MUNICIPAL “TELHA AMIGA”

Equipamento Municipal ‘Telha Amiga’
UF de Coimbra
Restaurada em 2008
Promoção: Câmara Municipal de Coimbra
8 habitações

O equipamento municipal “Telha Amiga” foi inaugurado a 12/12/2008, tendo como intuito criar uma unidade de carácter social, nomeadamente, um espaço de acolhimento noturno. É composto por uma zona administrativa, zona de serviços, zona de circulação e zona de quartos (duplos, individuais e coletivos, todos equipados com instalações sanitárias acessíveis).

Atualmente, este espaço é utilizado para o acolhimento temporário das famílias que anteriormente residiam no imóvel anteriormente designado por “Casa das Cruzes”, uma vez que este último edifício se encontra em fase de candidatura, ao abrigo do PEDU – Centro 2020, tendo em vista a reabilitação do edifício.

Dos 8 quartos existentes, 7 estão ocupados, correspondendo a um total de 9 pessoas.

HABITAÇÕES NO NOVO BAIRRO DA MISERICÓRDIA – CONCHADA

Novo Bairro da Misericórdia - Conchada

UF de Coimbra

Construído em 2008-2009

Promoção: Câmara Municipal de Coimbra

30 habitações

Autoria do projeto de Arquitetura: Rodapé - Arquitetos

Empreiteiro: Eusébios & Filhos, SA

Este empreendimento localiza-se na Conchada, na área anteriormente ocupada pelo Bairro da Misericórdia, na freguesia de Santa Cruz, e tem a área global de 4.350 m².

O Antigo Bairro da Misericórdia foi construído na década 60, com o objetivo de realojar famílias provenientes, quer de barracas, quer de habitações degradadas da zona da Conchada, mediante acordo com a Santa Casa da Misericórdia de Coimbra, então proprietária do terreno, que o cedeu ao Município para ali edificar um “bairro de casas para pobres”.

Face ao avançado estado de degradação das habitações do Bairro e à sua desadequação às atuais necessidades de vida, e no sentido da requalificação daquela zona da cidade, optou-se pela elaboração de um projeto de reconversão total do antigo Bairro, através de um processo de conceção-construção, o que exigiu a demolição do existente em 2004 para construção do atual bairro (que terminou em 2009)

O conjunto compreende dois edifícios implantados em “L”, um no sentido Nascente-Poente, outro no sentido Norte-Sul, com o total de 30 habitações (T1, T2, T3 e T4).

As habitações são distribuídas por dois pisos completos e um parcial que acompanha o desnível do arruamento principal,

Considerando que se trata de um empreendimento construído recentemente, as habitações apresentam bom estado de conservação. De referir que este empreendimento recebeu uma Menção Honrosa do IHRU em 2010, em resultado da candidatura ao *Prémio IHRU 2010 – VARIANTE CONSTRUÇÃO*.

ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL QUE CARECE, NO IMEDIATO, DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO GENERALIZADAS E DESCRIÇÃO SÍNTESE DAS OBRAS A REALIZAR

BAIRRO DO INGOTE

Bairro do Ingote
UF de Eiras e São Paulo de Frades;
Construído em 1975;
Promoção: CMC, com financiamento FFH
224 habitações

O Bairro do Ingote localiza-se na freguesia de Eiras, na zona norte da cidade, no planalto do Ingote, um promontório entre a IC2 e a Circular Externa da Cidade, numa zona de grande concentração de edifícios de habitação municipal e cooperativa e compreende uma área aproximada de 18.000 m².

A construção do Bairro do Ingote inicia-se em 1973 tendo como entidade promotora a Câmara Municipal de Coimbra com a participação do Fundo de Fomento de Habitação (FFH). Em 1975, o bairro encontra-se concluído e logo em 1976 foram vendidas 56 habitações (sitas nos primeiros 7 blocos) das 224 construídas (14 T1 e 210 T3), ficando 168 a cargo do Município. Em 1978 iniciou-se a atribuição das habitações mediante concurso público. Posteriormente foi vendida à Universidade de Coimbra uma habitação de tipologia T3.

Na última década, procedeu-se à venda de 22 habitações aos seus arrendatários, tendo atualmente este Município a gestão de 145 habitações – 14 T1 e 131 T3.

O bairro tem um total de 224 habitações, de tipologia T1 e T3, distribuídas por 26 edifícios de habitação coletiva, constituídos em regime de propriedade horizontal.

Salienta-se a existência da Associação de Moradores do Bairro do Ingote, a qual tem a sua sede no Bloco 11 – R/C esquerdo, e ainda um Parque Infantil.

O Bairro sofreu, na última década, intervenções de requalificação dos seus espaços exteriores – execução de novos arruamentos e de iluminação pública, rede de distribuição de água, drenagem de águas residuais e pluviais; remodelação da rede pública de iluminação; arranjo dos espaços verdes de uso público; criação de novos equipamentos e ampliação de estacionamento – e da envolvente exterior dos edifícios – manutenção/reparação de coberturas, pintura das fachadas e encerramento das caixas de escadas. Em consequência destas empreitadas, o Bairro do Ingote apresenta hoje um bom ambiente urbano.

Relativamente ao edificado, têm igualmente vindo a ser executadas obras de manutenção/reparação nos espaços comuns e obras de conservação nas habitações. o Município de Coimbra, tem em curso um projeto referente a obras de reabilitação de algumas habitações, ao abrigo do Acordo de Colaboração celebrado a 10-01-2005 – PROHABITA - entre o então Instituto Nacional de Habitação (atual Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana – IHRU) e o Município de Coimbra.

Atualmente encontram-se em fase de conclusão ou foram recentemente concluídas no Bairro e sua área envolvente 3 empreitadas para reabilitação do edificado e do espaço público, ao abrigo dos programas de financiamento PEDU e Reabilitação dos Bairros Sociais-Eficiência Energética (RBS-EE);

- Empreitada de Reabilitação do Edificado de Carácter Social do Bairro do Ingote – Lotes 11, 14, 16, 18 e 26 (PEDU) (em fase de conclusão);
- Empreitada de Reabilitação dos Bairros Sociais – Eficiência Energética – Bairro do Ingote, Lotes 8, 9, 10, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 (RBS-EE) (concluída em outubro de 2022);
- Requalificação do Espaço Público dos Bairros da Rosa, do Ingote e Ex-IGAPHE (PEDU) (concluída em novembro de 2022);

Bairro da Rosa

UF de Eiras e São Paulo de Frades

Construído em: 1994 (1.ª fase); 1998 (2.ª fase); remodelado em 2000

Promoção: CMC, com financiamento IGAPHE (1994) e INH (1998)

222 habitações (210 na 1.ª fase e 12 na 2.ª fase)

Autoria do projeto de Arquitetura: CMC - Teresa Freitas, Arq. (1.ª fase); Santos Silva, Desenhador (2.ª fase).

O Bairro da Rosa localiza-se na freguesia de Eiras, na zona norte do concelho, no planalto do Ingote, um promontório entre a IC2 e a Circular Externa da Cidade, numa zona de grande concentração de edifícios de habitação municipal e cooperativa, e ocupa uma área aproximada de 20.620 m².

O Bairro da Rosa foi construído entre 1994 e 1998 pela Câmara Municipal, em duas fases, através de acordos de colaboração celebrados com o IGAPHE e o INH, respetivamente, tendo como objetivo responder a situações diferenciadas de carência habitacional do concelho, com vista à erradicação das barracas.

As 222 habitações do bairro – 210 habitações que correspondem ao projeto inicial, construídas numa primeira empreitada, em 1994; e 12 habitações construídas numa fase posterior, em 1998, aproveitando os pisos em cave de alguns dos edifícios – distribuem-se por 17 edifícios de habitação coletiva, com entradas independentes, que organizam 6 conjuntos/blocos da seguinte forma: 4 conjuntos com 3 lotes, 1 conjunto com 4 lotes e 1 edifício isolado. As sub-caves dos Lotes 10 a 16 encontram-se ocupadas por serviços diversos, nomeadamente: Centro Municipal de Ação Social, Centro Comunitário S. José da Caritas Diocesana de Coimbra, Associação Social Recreativa Cultural Cigana de Coimbra, Igreja Betel Cigana, Centro de Artes e Ofícios e balneários de apoio ao equipamento polidesportivo sediado no bairro.

Inicialmente o Bairro tinha 26 habitações de tipologia T1, 51 de tipologia T2, 109 de tipologia T3 e 24 de tipologia T4. Em 1998, as 12 habitações construídas para aproveitamento das caves aumentaram em 4, 6 e 2 o número de T1, T2 e T4, respetivamente.

Apesar de não se ter voltado a verificar aumento no número de habitações do bairro, o número das tipologias sofreu em 2005 nova alteração, designadamente com a transformação de 5 habitações de tipologia T3 em três T4, um T1 e um T2, devido à necessária remodelação de algumas habitações para adaptar a oferta de habitação municipal às necessidades da população carenciada do concelho.

Com 222 habitações, e cerca de 850 pessoas, é o bairro que concentra o maior número de fogos municipais.

Na última década, este bairro foi objeto de intervenções de requalificação dos seus espaços exteriores – execução de novos arruamentos e de iluminação pública, rede de distribuição de água, drenagem de águas residuais e pluviais; remodelação da rede pública de iluminação; arranjo dos espaços verdes de uso público; criação de novos equipamentos e ampliação de estacionamento.

Ao nível do edificado, vêm sendo executadas, de forma sistemática, obras de manutenção e de reparação, quer das habitações quer dos espaços comuns, no sentido de debelar problemas decorrentes de uma utilização indevida, que estão na origem da degradação física que o Bairro apresenta.

Atualmente encontram-se em execução no Bairro e sua área envolvente 3 empreitadas para reabilitação do edificado e do espaço público, ao abrigo dos programas de financiamento PEDU e Reabilitação dos Bairros Sociais-Eficiência Energética (RBS-EE);

- Empreitada de Reabilitação dos Bairros Sociais – Eficiência Energética – Bairro da Rosa, Lotes 1 a 17 (RBS-EE) (em fase de conclusão);
- Requalificação do Espaço Público dos Bairros da Rosa, do Ingote e Ex-IGAPHE (PEDU) (concluída em novembro de 2022);
- Reabilitação de 19 habitações (13 neste bairro) (em fase de conclusão).

Bairro de Celas
Freguesia de Santo António dos Olivais
Construído em 1946
Promoção: Estado
100 habitações

O Bairro de Celas implanta-se na freguesia de Santo António dos Olivais, junto ao Hospital da Universidade de Coimbra, ao Instituto Português de Oncologia de Coimbra e à Escola de Enfermagem Doutor Ângelo da Fonseca.

Inicialmente denominado por Bairro das Sete Fontes, foi construído entre 1945 e 1946 com o objetivo de realojar os habitantes da Alta, conhecidos por “salatinas”, perante a demolição das suas habitações para a construção e alargamento da atual zona da Universidade de Coimbra. O terreno que ocupou era privado e foi doado para o fim único de ali construir habitação para famílias carenciadas, sendo desde início um bairro de gestão municipal. Este processo de realojamento iniciou-se em 1946, estendendo-se nos anos subsequentes.

O Bairro de Celas é constituído por 100 moradias térreas e geminadas, com pequenos logradouros ajardinados, dispostas ao longo de seis arruamentos batizados com nomes das ruas da velha Alta de Coimbra – Rua dos Estudos, Rua das Cozinhas, Rua do Marco da Feira, Rua do Borrvalho, Rua Larga, Rua do Forno e Rua do Castelo.

De implantação radial, construía-se com habitações de tipologias T2 e T3, associadas em conjuntos de duas habitações geminadas ou de três habitações em banda, num total de 100 – 48 T2 e 52 T3.

Apesar de construídos para prover temporariamente as necessidades de habitação dos antigos moradores da alta, efetivamente as habitações foram sendo mantidas e ampliadas com pequenos anexos construídos pelos próprios que, na maioria das vezes, procuravam dar resposta às necessidades imediatas de maior área coberta, sem grande preocupação em manter o edifício original – o que fez com que este património, de um modo genérico, chegasse ao século XX com grandes problemas e em péssimo estado de conservação.

Em 2002, com o objetivo de dotar de melhores condições de salubridade e segurança as habitações do bairro e os seus espaços públicos, iniciou-se um processo de requalificação do bairro. Foram executadas obras de arranjo exterior do bairro – muros, pavimentos, mobiliário urbano – e reparadas algumas habitações (sobretudo ao nível das coberturas).

Nos anos seguintes foi iniciada a reabilitação profunda das habitações do bairro, com a demolição da habitação existente e a sua substituição por uma habitação nova.

Já foram intervencionadas 74 habitações, objeto de obras de reconstrução e ampliação, em resultado de 9 empreitadas, a mais recente das quais (38 habitações) concluída em novembro de 2022.

As obras de remodelação e ampliação de 35 habitações já efetuadas têm vindo a alterar a relação de tipologias, perfazendo um total de 81 T2 e 20 T3.

Atualmente encontram-se em preparação os projetos para a reconstrução de mais 26 habitações e construção de uma nova habitação, com a qual se concluirá o processo de reconstrução integral do Bairro de Celas, num total de 101 habitações.

Bairro da Fonte do Castanheiro
Freguesia de Santo António dos Olivais
Construído em 1946
Promoção: Estado
100 habitações

O Bairro da Fonte do Castanheiro localiza-se na freguesia de Santo António dos Olivais, na zona da Arregaça, numa encosta que se volta sobre o vale da Arregaça, e é limitada a Sul pela Rua Verde Pinho. Fica próximo da Ponte Rainha Santa Isabel, na margem direita do Rio Mondego.

Tal como o Bairro de Celas, também o Bairro da Fonte do Castanheiro foi construído entre 1945 e 1946 com o objetivo de realojar os habitantes da Alta, demolida para a construção e alargamento da atual zona da Universidade de Coimbra. Este processo de realojamento iniciou-se em 1946, estendendo-se nos anos subsequentes.

O Bairro da Fonte do Castanheiro é constituído por 86 edifícios que contemplam 100 habitações unifamiliares e bifamiliares, obedecendo a quatro tipos – A, B, C e B1 – de um ou dois pisos, na sua maioria geminadas, existindo apenas duas bandas de habitações que resultam da associação daqueles tipos.

Com 32 T2, 58 T3 e 10 T4 quando foi construído, o bairro sofreu na última década, obras que alteraram aquela relação de tipologias.

Em 2009 iniciou-se o processo de venda das habitações aos então arrendatários (só possível com a aprovação do Loteamento do Bairro naquele ano) tendo até ao momento sido vendidas 32 habitações.

Neste momento, o parque habitacional municipal do Bairro da Fonte do Castanheiro é composto por 68 habitações – 26 T2, 36 T3 e 6 T4.

O projeto de reabilitação do Bairro da Fonte do Castanheiro prevê a adaptação das 68 habitações em 54 habitações – 34 T2, 18 T3, 2 T4.

Numa primeira fase, ir-se-á proceder à reabilitação de 33 habitações, que estão em fase de adjudicação. Encontra-se também em fase de Abertura de Concurso o Projeto de Renovação e Requalificação Urbana do Bairro da Fonte do Castanheiro das restantes 21 habitações, que prevê a requalificação dos

espaços exteriores e a reabilitação do equipamento existente, estando prevista a execução de novos arruamentos e de iluminação pública, e a reformulação das várias redes de infraestruturas - rede de distribuição de água, drenagem de águas residuais e pluviais, remodelação da rede pública de iluminação, arranjo dos espaços verdes de uso público, criação de novos equipamentos e ampliação de estacionamento.

Quanto ao estado de conservação, as habitações municipais do Bairro da Fonte do Castanheiro apresentam hoje, na globalidade, um mau estado de conservação, à exceção das habitações recentemente reabilitadas.

Bairro do Ingote (ex-IGAPHE)
UF de Eiras e São Paulo de Frades;
Construído em 1984;
Promoção: IGAPHE
145 habitações
Autoria do projeto de Arquitetura: INH – Eng.º Machado
Transferido do INH para a posse do Município em 2005 (95 fogos)
Atualmente na posse do Município (73 fogos)

O Bairro do Ingote (ex-IGAPHE) localiza-se na U.F. Eiras e S. Paulo de Frades, na zona norte da cidade, no planalto do Ingote, numa zona de grande concentração de edifícios de habitação municipal e cooperativa.

Em 1984, o ex-IGAPHE promove a construção de 17 blocos de habitação, no prolongamento do edificado já existente no Bairro do Ingote, com o objetivo de disponibilizar fogos para aquisição em regime de renda resolúvel (lotes 2 ao 7) e, ainda, de promover o alojamento de agregados familiares com carência habitacional.

O bairro tem um total de 145 habitações, distribuídas por 17 edifícios de habitação coletiva, constituídos em regime de propriedade horizontal. Algumas caves e outros espaços são ocupados com equipamento – Associação Escola de Música /Filarmónica do Planalto e Centro Social S. Pedro da Caritas Diocesana de Coimbra –, comércio e similares de hotelaria.

As habitações são na sua maioria de tipologia T3, havendo um número muito reduzido de habitações de tipologia T2.

Em 2005, o então IGAPHE transferiu para o Município de Coimbra a propriedade das referidas habitações.

Posteriormente, de acordo com a aprovação da alienação do património habitacional do bairro, foram vendidas pela Câmara Municipal de Coimbra 6 habitações, para além de um conjunto de mais 16 habitações vendidas (que estavam em regime de renda resolúvel, a qual terminou em 2010).

Atualmente, o Município de Coimbra é proprietário de 73 habitações, que se encontram arrendadas em regime de renda apoiada.

O Bairro foi objeto de obras de requalificação da envolvente exterior dos edifícios antes de ter passado para a posse do Município. . No entanto, já em período recente sofreu novas intervenções de requalificação dos seus espaços exteriores – execução de novos arruamentos e de iluminação pública, rede de distribuição de água, drenagem de águas residuais e pluviais; remodelação da rede pública de iluminação; arranjo dos espaços verdes de uso público; criação de novos equipamentos e ampliação de estacionamento – e os edifícios foram dotados de gás natural.

Quanto ao estado de conservação do edificado municipal, o Bairro do Ingote (ex-IGAPHE) apresenta hoje, na globalidade, patologias que implicam necessidade de intervenção, sendo as de resolução mais urgente as patologias ao nível da estrutura do edificado, designadamente no corpo de acessos.

ANÁLISE SWOT

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none">✓ Recursos humanos qualificados✓ Ambiente urbano favorável à fixação de emprego e de quadros qualificados✓ Áreas com capacidade para fixação de empresas✓ Serviços avançados às empresas na área das novas tecnologias✓ Recursos / meios científicos e tecnológicos✓ Práticas inovadoras em habitação municipal (Centro de Estágio Habitacional e Centro de Realojamento da Baixa)✓ Equipamentos e serviços estruturantes de importância nacional (CHUC e UC)✓ Diminuição muito significativa nos alojamentos familiares clássicos sem infraestruturas básicas	<ul style="list-style-type: none">✓ Estrutura de emprego dominada pelos serviços públicos✓ Fraco dinamismo empresarial✓ Sector industrial em recessão✓ Diminuição da população✓ Aumento da população envelhecida✓ Baixa taxa de cobertura dos equipamentos sociais para a população idosa✓ Preço elevado da habitação, para venda e para arrendamento✓ Pouco investimento na reabilitação✓ Ausência de estratégia e de clareza nas opções de planeamento✓ Parque municipal insuficiente para as necessidades✓ Centro histórico com perda de população acentuada e com uma percentagem elevada de edifícios vagos✓ Desinteresse e/ou dificuldades económicas dos proprietários de habitação degradada na reabilitação dos mesmos

Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Criação do Coimbra Parque – Parque de Inovação em ciência, tecnologia e saúde ✓ Fundos comunitários, designadamente os que se destinam a combater os efeitos da pandemia. ✓ Universidade de Coimbra como Património da Humanidade ✓ Candidaturas a programas de apoio ✓ Estabelecimento de parcerias com os privados ✓ Áreas de Reabilitação Urbana ✓ Número de alojamentos vagos ✓ Nº de fogos planeados ainda não construídos dentro do PUCC e em zonas a densificar 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fragilidade dos programas públicos de apoio à habitação e à reabilitação ✓ Aumento da competitividade dos territórios periféricos a Coimbra, resultante da proximidade geográfica com melhor mobilidade e preços de habitação mais reduzidos ✓ Taxa de desemprego crescente e consequentes dificuldades económicas das famílias ✓ Nº de fogos planeados ainda não construídos fora do PUCC e dos perímetros urbanos secundários ✓ Alterações à Lei do Arrendamento, que diminuíram a confiança dos investidores no investimento destinado ao arrendamento ✓ Estagnação demográfica



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

PONTO DE SITUAÇÃO ATÉ À DATA DA EXECUÇÃO DO 1º DIREITO

Descrição das intervenções e componentes	Procedimento a decorrer
Reabilitação de 17 fogos no Planalto do Ingote (Reabilitação de 19 habitações nos Bairros Municipais, Bairro da Rosa, Bairro do Ingote, Bairro do EX-IGAPHE, Urbanização Ferreira Jorge Lote 5 2º Direito e Largo do Cruzeiro nº 94 2º E)	Empreitada em execução; candidatura submetida a 10.12.2021. 1ºs esclarecimentos submetidos em 17.11.2022. 2ºs esclarecimentos em análise.
Reabilitação de 30 fogos - Bairro do Ingote (Reabilitação de 105 Habitações Municipais nos Bairros da Rosa e Ingote - Lote 1 e 2)	Candidatura submetida em 28.12.2022. Esclarecimentos submetidos em 07.02.2023.
Reabilitação de 23 fogos - Bairro da Rosa (Reabilitação de 105 Habitações Municipais nos Bairros da Rosa e Ingote - Lote 3)	Candidatura submetida em 12.01.2023.
Reabilitação de 52 fogos - Bairro da Rosa (Reabilitação de 105 Habitações Municipais nos Bairros da Rosa e Ingote - Lotes 4 e 5)	Empreitada contratada. Candidatura submetida em 07.02.2023.
Reabilitação de 32 Habitações Municipais no Bairro da Rosa - Lotes 26 a 29	Consulta Prévia para aquisição de projetos de especialidades
Construção de 25 Habitações Municipais na Estrada de Vale Figueiras	Consulta Prévia para aquisição de projetos de especialidades
Aquisição de terrenos na Quinta das Bicas	Em negociação
Aquisição de Imóvel na Rua das Azeiteiras	Em negociação
Aquisição de Imóvel Terreiro da Erva/Rua do Moreno	Em negociação
Construção de 33 Fogos no Bairro da Fonte do Castanheiro (Reabilitação de 33 Habitações no Bairro da Fonte do Castanheiro)	Ação judicial. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Construção de 21 Habitações Municipais no Bairro da Fonte do Castanheiro	Projeto em conclusão. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Construção de 27 Habitações Municipais no Bairro de Celas	Projeto em conclusão. Candidatura aguarda alteração da ELH.

OBRAS A REALIZAR NO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Tabela 8.1 – Síntese das obras a realizar no Parque Habitacional Municipal

	Concelho	Estado de conservação geral						Total de fogos	Custos totais
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Coimbra				X			313	20.850.000 €
Arrendamentos sociais dispersos	Coimbra			X	X			28	1.025.000 €

Tabela 8.2 – Obras a realizar no Parque Habitacional Municipal em cada bairro (arrendamentos sociais concentrados)

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral das habitações						Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro de Celas	Santo António dos Olivais				X			27	3.500.000 €
	Bairro da Fonte do Castanheiro	Santo António dos Olivais				X			54	9.000.000 €
	Bairro do ex-IGAPHE	UF Eiras e São Paulo de Frades			X	X			73	3.500.000 €
	Bairro da Rosa	UF Eiras e São Paulo de Frades			X				101	3.050.000 €
	Bairro do Ingote	UF Eiras e São Paulo de Frades			X				49	1.500.000 €
	Bairro da Fonte da Talha	Santo António dos Olivais			X				9	300.000 €

Tabela 8.3 – Obras a realizar no Parque Habitacional Municipal de Coimbra em cada bairro (arrendamentos sociais dispersos)

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral					Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves		
Arrendamentos sociais dispersos	Relvinha	UF Eiras e São Paulo de Frades			X			8	250.000 €
	Quinta do Carmo	UF de Coimbra				X		2	500.000 €
	Rua Verde Pinho e Praceta Alberto Sá Oliveira	Freguesia Santo António Olivais				X		3	275.000€

EMPREENDIMENTOS POTENCIAIS A CARECER DE FINANCIAMENTO

Tabela 9 – Projetos de aumento do Parque Habitacional Municipal para responder às necessidades

Freguesia	Designação do empreendimento	Estado jurídico	Propriedade	N.º alvará	Endereço	Capacidade potencial	Prazo estimado de execução	Custo final estimado
União das Freguesias de Taveiro, Ameal e Arzila	Empreendimento Municipal da Quinta das Bicas	Loteamento	Montepio	530	Santa Eufémia, Taveiro	268	1º trimestre/26	45.000.000 €
Santo António dos Olivais	Empreendimento Municipal da Quinta do Fonte do Castanheiro	Loteamento	CMC		Arregaça	T2 - 8 T3 - 16	4º trimestre/25	3.000.000 €
Eiras e S. Paulo de Frades	Empreendimento Municipal da Estrada de Vale de Figueiras	Terreno	CMC		Estrada Vale de Figueiras	T1 - 12 T2 - 13	4º trimestre/25	3.000.000 €
Eiras e S. Paulo de Frades	Lotes Municipais nº 26,27, 28 e 29 do Loteamento do Bairro da Rosa	Loteamento	CMC		Rua Cidade de Cambridge	T1 - 16 T3 - 16	4º trimestre/25	3.000.000 €

A **falta de arrendamento** a preços razoáveis, num contexto financeiro em que a aquisição de habitação não está ao alcance da generalidade dos cidadãos, compromete a economia no concelho e aumenta a vulnerabilidade e a fragilidade social. É o problema principal da Habitação em Coimbra.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Definido o conceito estratégico, há que tomar como um todo a problemática habitacional do concelho e assegurar um desenvolvimento equilibrado nas diversas vertentes da Habitação, para não comprometer o objetivo primacial. Com isto presente, definem-se os seguintes objetivos estratégicos:

1. **Responder às carências habitacionais graves**
2. **Tornar o mercado de arrendamento mais acessível**
3. **Requalificar o parque habitacional**

PRIORIDADES POR OBJETIVO

Prioridade 1	Prioridade 2	Prioridade 3
Curto prazo	Médio prazo	Longo prazo

Objetivo da ELH	Nível de prioridade
<i>Objetivo 1 – Responder às carências habitacionais graves</i>	
1.A. Alojamento/realojamento 600 agregados em grave carência habitacional	Prioridade 2
1.B. Realojamento 226 agregados que se encontram a residir em habitações municipais	Prioridade 1
1.C. Aumentar a oferta pública municipal de habitação	Prioridade 3

Objetivo da ELH	Nível de prioridade
<i>Objetivo 2 – Tornar o mercado mais acessível</i>	
2.A. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio (DL 68/2019, Programa municipal enquadrado no Arrendamento Acessível – art.º 20º e 23º)	Prioridade 3
2.B. Responder à necessidade de sustentar a diminuição da oferta de arrendamentos e criar 2.200 novos arrendamentos para 2030, com foco na reabilitação	Prioridade 3

2.C. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI	Prioridade 1
--	---------------------

Objetivo da ELH	Nível da prioridade
<i>Objetivo 3 – Reabilitar e requalificar o parque habitacional</i>	
3.A. Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar	Prioridade 2
3.B. Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social que delas necessita	Prioridade 1
3.C. Promover a regeneração urbana e o repovoamento das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's)	Prioridade 2

Objetivo 1 – Responder às carências habitacionais graves

1.A. Alojamento 600 agregados em grave carência habitacional

O levantamento efetuado pela Câmara Municipal de Coimbra, com a colaboração das Comissões Sociais de Freguesia, expôs a existência de 600 agregados com graves carências habitacionais, fora do âmbito dos agregados residentes nas habitações municipais. Trata-se de um desafio de dimensão significativa, seja em termos financeiros, seja em termos de gestão de empreendimentos.

Medidas:

1.A.1. – Construção do Empreendimento Municipal da Quinta das Bicas, União das Freguesias de Taveiro, Ameal e Arzila, que tem a capacidade potencial de construção de 268 fogos, com o custo orçamentado de 45.000.000 €, em terreno a ser adquirido pelo Município e que se prevê poderá estar terminado no 1º trimestre de 2026. A verba orçamentada contempla a aquisição do loteamento, os projetos e a construção.

1.A.2. – Construção do Empreendimento Municipal da Quinta da Fonte do Castanheiro, na Freguesia de Santo António dos Olivais, que tem a capacidade potencial de construção de 24 Fogos, 8 T2 e 16 T3, com o custo orçamentado de 3.000.000 €, em terreno propriedade municipal e que se prevê poderá estar concluído no 4º trimestre de 2025.

1.A.3. – Construção do Empreendimento Municipal da Estrada de Vale de Figueiras, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, que tem a capacidade potencial de construção de 25 fogos, 12 T1 e 13 T2, com o custo orçamentado de 3.000.000 €, em terreno propriedade municipal e que se prevê possa estar terminado no último trimestre de 2025.

1.A.4. – Construção do Empreendimento Municipal situado na Rua Cidade Cambridge, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, que tem a capacidade de construção de 32 fogos, 16 T1 e 16 T3, com o custo orçamentado de 3.000.000 €, em terreno propriedade municipal e que se prevê possa estar concluído no 3º trimestre de 2025.

1.B. Realojar 226 agregados que se encontram a residir em habitações municipais

Devido ao estado de degradação de uma parte do parque habitacional municipal, existem 226 agregados que se encontram a residir em habitações sociais e necessitam de ser realojados. A resposta a estas carências será encontrada nas medidas do Objetivo 3.B. e eventualmente, em algum caso especial, nas medidas já enunciadas do Objetivo 1.A.

1.C. - Aumentar a oferta pública municipal de habitação

No atual contexto de crise socioeconómica, perspectiva-se que o número de famílias que residam em condição indigna aumente, sendo necessário prever o aumento da resposta habitacional.

Medidas:

1.C.1. Aumentar o parque habitacional municipal, em cerca de 400 fogos, através da reabilitação de edifícios e/ou fogos, bem como com a aquisição/afetação de terrenos para construção.

1.C.2. Criar uma bolsa de alojamento de emergência que sirva para dar resposta às situações das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou que se encontrem em situação de necessidade urgente de habitação, atendendo à situação de vulnerabilidade e emergência social. Esta solução de alojamento urgente e temporário está a ser desenvolvida através da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

Objetivo 2 – Tornar o mercado mais acessível

2.A. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio

Enquadrar o Município de Coimbra nos requisitos legais do Programa Nacional de Arrendamento Acessível

Medidas:

2.A.1. Criar um programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível, publicado pelo DL 68/2019, de 22 de Maio (ver art.º 20º e 23º), assegurando desse modo benefícios fiscais em sede de IRS ou IRC. Não orçamentável a priori. No presente momento, este programa encontra-se a ser analisado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Coimbra.

2.B. Responder à previsível necessidade no mercado de 2200 novos arrendamentos até 2030

As carências que já se fazem sentir, agregadas ao contexto de deterioração significativa do mercado de arrendamento, designadamente para os segmentos de rendimento baixo e médio, permite concluir que Coimbra necessita de assegurar cerca de 2.200 novos arrendamentos. É neste contexto que se propõem as medidas que se seguem.

Medidas:

2.B.1. Assegurar a disponibilidade de terrenos para construção de habitação, quer da própria Câmara Municipal, quer de outras entidades, nomeadamente, Cooperativas de Habitação.

2.B.2. Regulamentar o incentivo à reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a afetarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível, uma vez que integrar investidores, proprietários e ainda o Terceiro Setor, incluindo as IPSS's do concelho será fundamental para dar resposta adequada ao problema habitacional. Salienta-se que o investimento nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), com todos os benefícios que lhe estão inerentes, poderá tornar-se um modelo de atuação atrativo para os diferentes agentes privados, configurando uma política de habitação integrada.

2.C. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI.

O alojamento local é um negócio economicamente útil ao concelho e que se pretende incentivar. Todavia, como negócio que é, implica o cumprimento de obrigações tributárias específicas que são fundamentais para as finanças municipais.

Medida:

2.C.1. – Continuidade da monitorização periódica do alojamento local existente em Coimbra, verificando a sua legalidade e o cumprimento das respetivas obrigações tributárias para com o Município.

Objetivo 3. Reabilitar e requalificar o parque habitacional municipal

3.A. Criar projetos integrados para cada bairro social a reabilitar

A reabilitação do parque habitacional não deve ficar pela recuperação dos fogos e dos lotes construídos. Deve ser mais profunda, revendo a necessidade de equipamentos sociais, culturais e desportivos, a iluminação exterior e os espaços verdes, numa ótica de urbanismo preventivo e de socialização dos habitantes. Por esse motivo se preveem estes projetos integrados, a desenvolver, numa primeira fase, nos investimentos de recuperação do parque habitacional municipal já equacionados, mas destinados a estenderem-se posteriormente a todas as ações de recuperação de empreendimentos habitacionais que sejam levados a efeito.

Medidas:

3.A.1. Construção de um equipamento social de apoio ao empreendimento referido em 1.A.1.

3.B. Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social que delas necessita

Tendo em conta a dimensão do parque habitacional municipal de Coimbra, a manutenção, a reabilitação e a requalificação urbana dos bairros sociais é uma necessidade permanente, existindo situações que requerem atenção imediata e que por esse motivo se priorizam.

Medidas:

- 3.B.1.** Bairro de Celas, Freguesia de Santo António dos Olivais, 27 fogos, estado de conservação considerado Grave, custo da recuperação estimado em 3.500.000 €.
- 3.B.2.** Bairro da Fonte do Castanheiro, Freguesia de Santo António dos Olivais, 54 fogos, estado de conservação considerado Grave, custo de recuperação estimado em 9.000.000 €.
- 3.B.3.** Bairro do ex-IGAPHE, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, 73 fogos, estado de conservação considerado Médio a Grave, custo de recuperação estimado em 3.500.000€
- 3.B.4.** Bairro da Rosa, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, 101 fogos, estado de conservação considerado Médio, custo de recuperação estimado em 3.050.000€
- 3.B.5.** Bairro do Ingote, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, 49 fogos, estado de conservação considerado Médio, custo de recuperação estimado em 1.500.000€
- 3.B.6.** Bairro da Fonte da Talha, Santo António dos Olivais, 9 fogos, estado de conservação considerado Médio, custo de recuperação estimado em 300.000€
- 3.B.7.** Arrendamentos sociais dispersos, Relvinha, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, 8 fogos, estado de conservação considerado Médio, custo de recuperação estimado em 250.000 €.
- 3.B.8.** Quinta do Carmo, União das Freguesias de Eiras e S. Paulo de Frades, 2 fogos, estado de conservação considerado Grave, custo de recuperação estimado em 500.000 €.
- 3.B.9.** Rua Verde Pinho e Praceta Alberto Sá Oliveira, Freguesia de Santo António dos Olivais, 3 fogos, estado de conservação considerado Grave, custo de recuperação estimado em 275.000 €.

3.C. – Promover a regeneração das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), com foco na função habitacional, de modo que estas sirvam de resposta às diferentes tipologias de agregados familiares.

Tendo como intuito o combate ao despovoamento do território das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) e à sua valorização, pretende-se proceder à revitalização destas áreas, envolvendo todos os seus agentes locais, desenvolvendo as medidas que constam nos seus Planos Estratégicos.

Medidas:

3.C.1. Protocolar com os agentes económicos e cooperativas a reabilitação de fogos habitacionais nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), valorizando as tipologias que diminuem o despovoamento destas áreas.

3.C.2. Atendendo ao valor histórico, cultural e social das Repúblicas de Coimbra, deverá ser protocolado com a Universidade de Coimbra, a manutenção/reabilitação de todos estes edifícios, de modo a garantir a sua preservação e valorização.

Soluções	Arrendamento	Reabilitação	Aquisição de frações / Prédios	Aquisição de terreno + construção	Construção em terrenos municipais	Total
Agregados cobertos pelas soluções propostas		365	80	300	81	826

ENTIDADE EXECUTORA DA PRESENTE ESTRATÉGIA

A entidade executora da presente Estratégia Local de Habitação é a **Câmara Municipal de Coimbra**, através dos Departamentos com competências nesta área de trabalho.

ALINHAMENTO COM OS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO

A estratégia local de habitação de Coimbra encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, ainda que respeitando os condicionalismos impostos pela situação financeira da autarquia:

- Princípio da acessibilidade habitacional – A ELH estabelece como uma das suas prioridades o acesso a habitação daqueles que, com condições elegíveis, se encontram em situação de grave carência habitacional.
- Princípio do planeamento estratégico local – A ELH desenvolve uma série de medidas que potencializam a eficiência do planeamento estratégico no domínio habitacional, uma vez que contempla outras Políticas Territoriais e Setoriais.
- Princípio da integração social – A promoção de habitação municipal, adaptando as soluções às características dos agregados familiares, fomentando a integração social e territorial.
- Princípio da estabilidade – A cooperação que se procurou com empreendedores privados e com todos os agentes económicos relevantes do concelho em matéria de habitação.
- Princípio da cooperação – A cooperação programada a obter com entidades terceiras, designadamente para a construção de habitação para arrendamentos de longa duração e aquela que se procura no programa de monitorização do alojamento local.
- Princípio da participação – A participação pública procurada e obtida no diagnóstico e no debate de soluções para esta ELH com todos os agentes económicos e sociais relevantes para a Habitação em Coimbra, assim como o debate que se motivou internamente nos serviços municipais para o mesmo efeito.
- Princípio da equidade – O apoio financeiro muito relevante que representam as rendas sociais, assim como as medidas propostas para combate às desigualdades, através do envolvimento do setor privado e terceiro setor, na resposta aos problemas habitacionais.
- Princípio da perequação – As soluções que se desenvolverão no âmbito das oportunidades que o mercado revele para motivar o aparecimento de arrendamentos de longa duração
- Princípio da reabilitação do edificado – A reabilitação urbana generalizada do Parque Habitacional Municipal de Coimbra.

- Princípio do incentivo ao arrendamento - As soluções programadas para arrendamento para técnicos, jovens casais e classe média baixa.
- Princípio das acessibilidades – A propositura de acessibilidade para os agregados em que existam pessoas com mobilidade reduzida.
- Princípio da sustentabilidade ambiental – A realização programada de projetos integrados para os bairros sociais municipais que deles necessitam.

Vai ser efetuada a monitorização dos seguintes indicadores de execução da Estratégia:

- a) Número de agregados familiares apoiados;
- b) Número de m² adquiridos pelo Município;
- c) Número de habitações adjudicadas;
- d) Número de m² de habitações reabilitadas;
- e) Número de m² de habitações construídas;
- f) Projetos integrados de bairros sociais efetuados e realizados no terreno;
- g) Medidas de reestruturação levadas à prática;
- h) Taxas de execução material de projetos integrados e de reabilitação/renovação urbana.

PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO E AUSCULTAÇÃO

À data, em linha com a metodologia prevista no Programa 1.º Direito para a conceção deste instrumento de âmbito estratégico, foram efetuados diversos momentos de participação, naturalmente influenciados pelos tempos de pandemia nos quais o instrumento de planeamento inicialmente preconizado foi desenvolvido. Desenvolveu-se um inquérito que foi enviado a atores económicos do concelho para obter opiniões e dados adicionais. A realização do levantamento dos agregados com graves carências habitacionais no concelho foi levada a efeito com a participação plena de todas as Comissões Sociais de Freguesia.

Esta revisão da ELH teve em conta a informação existente na primeira versão do documento, bem como os contributos de diferentes unidades orgânicas, com responsabilidade na matéria.

CONCLUSÃO

A revisão desta Estratégia Local de Habitação ocorre com base no enquadramento legal previsto no n.º 6, do artigo 2º, da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, onde se prevê que *“as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente, para efeitos de atualização”*, permitindo assim gerar um maior consenso em torno de uma estratégia habitacional para o Município de Coimbra e é realizada num contexto de momentos de grandes alterações nos modos de vida e das condições socioeconómicas dos cidadãos.

Se por um lado o contexto económico nacional contribui de forma muito particular para os constrangimentos em matéria de Habitação, por outro lado o contexto social e as profundas modificações introduzidas pelas circunstâncias anómalas vividas a partir de 2020, obrigam a que as soluções habitacionais sejam cada vez mais abrangentes em termos funcionais – a habitação é cada vez mais um espaço que deve estar apto a servir como espaço de vida familiar comum, mas também de estudo e de trabalho, o que determinou uma nova forma de olhar a estratégia preconizada, promovendo a sua adaptação à realidade.

O papel das autarquias é determinante na operacionalização de soluções habitacionais adequadas às diferentes situações e problemáticas e torna-se cada vez mais preponderante perante contextos de instabilidade.

Num esforço concertado para responder às necessidades de habitação de natureza estrutural de acordo com os novos paradigmas de habitação, procuraram encontrar-se respostas que vão de encontro às políticas de habitação em vigor no país.

Foi tido em conta o levantamento das graves carências de habitação e a promoção de soluções para as satisfazer.

Fez-se uma análise cuidada das dificuldades do parque habitacional municipal e do melhor modo de continuar a sua reabilitação e requalificação.

Levou-se em consideração a apreciação dos processos relacionados com a Habitação e a produção de soluções tecnoestruturais enquadradas nos programas em vigor, garantindo sempre a eficiência nas respostas encontradas.

Foram consideradas as exigências ao nível da eficiência energética, não só do ponto de vista técnico, mas também do ponto de vista social, por forma a que os agregados possam efetivamente ter condições de cumprir com os objetivos definidos para estas temáticas ao nível do desenvolvimento sustentável.

Analisando os problemas que o mercado do arrendamento e da aquisição de habitações apresentam em Coimbra, prevê-se o agravamento daqueles e apontam-se caminhos presentes e futuros para diminuir a diferença entre as necessidades e as existências, procurando-se uma maior abrangência das políticas em vigor, chegando agora a mais públicos, distintos dos habituais públicos-alvo da intervenção autárquica, em matéria habitacional.

É nossa opinião que urge começar a implementar medidas/ instrumentos, a nível nacional, que incrementem o arrendamento e o tornem mais acessível.

É nossa opinião que urge melhorar a implementação de medidas/ instrumentos, a nível nacional, que incrementem o arrendamento e o tornem mais acessível.

Os avanços legislativos dos últimos anos em matéria de habitação não são ainda suficientes para que os Municípios possam fazer face às necessidades existentes e às que ainda vão surgir, pelo que a operacionalização de instrumentos complementares que permitam dinamizar o potencial dos Municípios deve ser cada vez mais uma prioridade.

Numa visão que parte do combate às situações indignas de habitação, esta revisão pretendeu, ao mesmo tempo, encontrar soluções para estas problemáticas e criar condições para que se possa implementar outros programas e medidas de apoio ao acesso à habitação.

Com esta revisão reforçaram-se os alicerces para a construção de um mercado de habitação mais digno, justo e equilibrado no Concelho de Coimbra.