



# Estratégia Local de Habitação

Atualização do diagnóstico de carências habitacionais e soluções habitacionais a implementar

maio 2023



## Introdução

A Estratégia Local de Habitação aprovada pela Assembleia Municipal de Anadia em 26 de fevereiro de 2021 a define estratégia do Município em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais a desenvolver ao abrigo do Programa 1.º Direito - apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 6 de junho, na sua redação atual).

Este documento de natureza estratégica desenvolve e caracteriza os seguintes temas:

1. Quadro Estratégico do Setor da Habitação – identifica o enquadramento legal associado aos programas e instrumentos de política de habitação;
2. Contexto Habitacional de Anadia - Diagnóstico das carências habitacionais do Concelho de Anadia tendo por base o levantamento realizado durante o primeiro semestre do ano de 2020;
3. Quadro Estratégico e Operacional – Estabelece os objetivos estratégicos a prosseguir e identifica as medidas e soluções habitacionais a implementar para resolução das carências habitacionais do Concelho de Anadia;
4. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação – Estabelece as diretrizes para operacionalização da Estratégia Local de Habitação;
5. Diagnóstico socioeconómico e habitacional do Concelho de Anadia – Enquadramento do Concelho de Anadia em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano, e caracterização sociodemográfica e do contexto habitacional.

Definiu-se como principal desígnio em matéria de habitação, a afirmação de Anadia como um Concelho inclusivo e com uma oferta habitacional adequada ao perfil sociodemográfico da sua população.

A concretização deste desígnio assenta fundamentalmente em 4 grandes objetivos estratégicos:

- Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida
- Promover a integração e inclusão social das pessoas/famílias mais desfavorecidas
- Incentivar a conservação e a reabilitação do edificado e apostar na valorização e revitalização das áreas urbanas consolidadas
- Garantir a diversificação das escolhas e o acesso à habitação através da dinamização do mercado de arrendamento

A necessidade de desenvolver uma Estratégia Local de Habitação alinhada com os princípios e objetivos do Programa 1º Direito, implicou a sinalização das carências habitacionais existentes no território concelhio, de acordo com as características específicas da situação habitacional dos agregados:

- 58 agregados familiares/121 indivíduos a viver em situação de insalubridade e insegurança, ou seja, 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.
- 18 agregados familiares/33 indivíduos em situação de precariedade, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento.
- 7 agregados familiares/13 indivíduos em situação de inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência.

Para resolução destas carências habitacionais foram identificadas as seguintes medidas:

- Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas, através da construção de 33 fogos, a atribuir a 33 agregados familiares/64 indivíduos.
- Resolução de situações indignas em domínio privado através da reabilitação e adaptação dos imóveis de 41 agregados familiares/84 indivíduos.

O retrato das carências habitacionais identificadas no documento indica uma realidade que não é estanque no tempo, uma vez que a situação dos indivíduos perante a habitação é dinâmica.

Decorridos cerca de dois anos desde a aprovação da Estratégia Local de Habitação, ocorreram um conjunto de alterações no contexto territorial e social do Município de Anadia, principalmente, como consequência do impacto da pandemia do Covid-19.

Acresce ainda que a crise financeira provocada pela pandemia do Covid-19 e a recente guerra na Ucrânia, agravou as condições de acesso das famílias ao mercado da habitação, seja no regime de compra, seja no regime de arrendamento.

Paralelamente, neste período pós pandemia, tem-se assistido ao aparecimento de novos instrumentos legais e financeiros dirigidos às políticas de habitação, destacando-se neste caso concreto, a afetação de verbas do Plano de Recuperação e Resiliência para a implementação de soluções habitacionais definidas na Estratégia Local de Habitação.

Mantendo-se válido o quadro dos objetivos estratégicos identificados na Estratégia Local de Habitação, bem como as diretrizes de operacionalização da Estratégia, importa nesta fase proceder a uma atualização das carências habitacionais existentes no Concelho e consequentemente, reajustar as medidas de intervenção, tendo em conta o quadro atual de instrumentos legais e financeiros dirigidos às políticas de habitação.

## Diagnóstico de Carências Habitacionais

Vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) Precariedade, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, 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, 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.

Para a atualização das carências habitacionais da Estratégia Local de Habitação (ELH) mobilizaram-se os agentes locais que detêm maior conhecimento dos casos de pessoas que vivem em condições habitacionais indignas: Câmara Municipal e Juntas de Freguesia; Serviço Local de Segurança Social; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Centro de Saúde de Anadia; Hospital José Luciano de Castro; GNR de Anadia; Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Anadia e Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Anadia, etc.

**ELH em vigor:** Mapeamento das situações de carência habitacional, por tipologia de carência (junho 2020)

Unidade territorial	Insalubridade e insegurança		Precariedade		Inadequação		Sobrelotação		TOTAL	
	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos
<b>Anadia</b>	<b>58</b>	<b>121</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>167</b>
Avelãs de Caminho	1	1	1	1	2	2	0	0	4	4
Avelãs de Cima	2	4	1	2	0	0	0	0	3	6
Moita	5	8	0	0	0	0	0	0	5	8
Sangalhos	11	26	7	19	0	0	0	0	18	45
São Lourenço do Bairro	6	13	2	2	0	0	0	0	8	15
Vila Nova de Monsarros	4	6	0	0	0	0	0	0	4	6
Vilarinho do Bairro	8	19	0	0	1	2	0	0	9	21
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	7	13	2	3	2	5	0	0	11	21
UF de Arcos e Mogofores	10	23	4	5	2	4	0	0	16	32
UF de Tamengos, Aguiçim e Óis do Bairro	4	8	1	1	0	0	0	0	5	9

**ELH atualização:** Mapeamento das situações de carência habitacional, por tipologia de carência (maio 2023)

Unidade territorial	Insalubridade e insegurança		Precariedade		Inadequação		Sobrelotação		TOTAL	
	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos
<b>Anadia</b>	<b>73</b>	<b>149</b>	<b>27</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>106</b>	<b>225</b>
Avelãs de Caminho	0	0	3	8	0	0	0	0	3	8
Avelãs de Cima	4	6	1	5	0	0	1	5	6	16
Moita	8	11	1	1	0	0	0	0	9	12
Sangalhos	12	30	4	10	0	0	0	0	16	40
São Lourenço do Bairro	9	18	4	4	1	6	0	0	14	28
Vila Nova de Monsarros	4	8	0	0	0	0	0	0	4	8
Vilarinho do Bairro	10	18	5	7	1	3	1	6	17	34
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	7	19	2	2	1	2	1	4	11	27
UF de Arcos e Mogofores	13	28	5	8	0	0	0	0	18	36
UF de Tamengos Aguiçim e Óis do Bairro	6	11	2	5	0	0	0	0	8	16

**ELH em vigor:** Mapeamento dos agregados familiares em situações de carência habitacional, por condição relativa à habitação (junho 2020)

Tipologia de carência habitacional	Condição relativa à habitação				Total
	Proprietário / coproprietário	Arrendatário	Cedência	Não determinado	
	N.º				
Insalubridade e insegurança	37	9	12	0	58
Precariedade	3	2	11	2	18
Inadequação	4	2	1	0	7
Sobrelotação	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>83</b>

**ELH atualização:** Mapeamento dos agregados familiares em situações de carência habitacional, por condição relativa à habitação (maio 2023)

Tipologia de carência habitacional	Condição relativa à habitação				Total
	Proprietário / coproprietário	Arrendatário	Cedência	Não determinado	
	N.º				
Insalubridade e insegurança	43	10	17	3	73
Precariedade	0	13	9	5	27
Inadequação	1	1	0	1	3
Sobrelotação	0	1	2	0	3
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>9</b>	<b>106</b>

A comparação dos dados referentes aos levantamentos realizados em junho de 2020 e maio de 2023 permite confirmar um aumento dos agregados e pessoas que não dispõem de uma habitação adequada.

Os dados agora apurados indicam que 44 agregados, na qualidade de proprietários/coproprietários, terão que resolver os problemas na habitação através da Candidatura ao Programa 1º Direito.

A Câmara Municipal deverá promover soluções habitacionais para 52 agregados que não são proprietários de habitação.

Importa ainda referir que, os proprietários de fogos arrendados que apresentam problemas de insalubridade e insegurança, devem desenvolver as ações necessárias à mitigação daqueles problemas.

## situações de insalubridade e insegurança

**ELH em vigor:** Síntese das situações de insalubridade e insegurança / proposta de resolução (junho 2020)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	28	61	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Coproprietário	9	16	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Arrendatário	9	19	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Proprietários dos imóveis (senhorios)
Cedência	12	25	T1 – 6 T2 – 5 T4 – 1	0	T1 – 6 T2 – 5 T4 – 1	Município
Não determinado	0	0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>121</b>				

**ELH atualização:** Síntese das situações de insalubridade e insegurança / proposta de resolução (maio 2023)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	29	72	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Coproprietário	14	20	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Arrendatário	10	24	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Proprietários dos imóveis (senhorios)
Cedência	17	27	T1 – 10 T2 – 4 T3 – 3	0	T1 – 10 T2 – 4 T3 – 3	Município
Não determinado	3	6	T1 – 1 T2 – 1 T3 – 1	0	T1 – 1 T2 – 1 T3 – 1	Município
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>149</b>				

## situações de precariedade

**ELH em vigor:** Síntese das situações de precariedade / proposta de resolução (junho 2020)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	3	5	T1 – 1 T2 – 2	0	T1 – 1 T2 – 2	Município
Coproprietário	0	0	-	-	-	-
Arrendatário	2	5	T2 – 2	0	T2 – 2	Município
Cedência	11	21	T1 – 9 T2 – 1 T4 – 1	0	T1 – 9 T2 – 1 T4 – 1	Município
Não determinado	2	2	T1 – 2	0	T1 – 2	Município
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>33</b>				

**ELH atualização:** Síntese das situações de precariedade / proposta de resolução (maio 2023)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	0	0	-	-	-	-
Coproprietário	0	0	-	-	-	-
Arrendatário	13	35	T1 – 3 T2 – 5 T3 – 2 T4 – 3	0	T1 – 3 T2 – 5 T3 – 2 T4 – 3	Município
Cedência	9	10	T1 – 8 T2 – 1	0	T1 – 8 T2 – 1	Município
Não determinado	5	5	T1 – 5	0	T1 – 5	Município
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>50</b>				



## situações de inadequação

**ELH em vigor:** Síntese das situações de inadequação / proposta de resolução (junho 2020)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	4	7	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Coproprietário	0	0	-	-	-	-
Arrendatário	2	2	T1 - 2	0	T1 - 2	Município
Cedência	1	4	T3 - 1	0	T3 - 1	Município
Não determinado	0	0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>13</b>				

**ELH atualização:** Síntese das situações de inadequação / proposta de resolução (maio 2023)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	1	2	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Coproprietário	0	0	-	-	-	-
Arrendatário	1	3	T2 - 1	0	T2 - 1	Município
Cedência	0	0	-	-	-	-
Não determinado	1	6	T4 - 1	0	T4 - 1	Município
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>11</b>				

## situações de sobrelotação

**ELH em vigor:** Síntese das situações de sobrelotação / proposta de resolução (junho 2020)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	0	0	-	-	-	-
Coproprietário	0	0	-	-	-	-
Arrendatário	0	0	-	-	-	-
Cedência	0	0	-	-	-	-
Não determinado	0	0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				

**ELH atualização:** Síntese das situações de sobrelotação / proposta de resolução (maio 2023)

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	0	0	-	-	-	-
Coproprietário	0	0	-	-	-	-
Arrendatário	1	5	T4 - 1	0	T4 - 1	Município
Cedência	2	10	T4 - 2	0	T4 - 2	Município
Não determinado	0	0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>15</b>				

## Soluções Habitacionais a Implementar

O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais evidencia um aumento dos casos de agregados e pessoas que vivem em situação habitacional indigna. Neste contexto, torna-se obrigatório atualizar o quadro das soluções habitacionais a implementar.

**ELH em vigor:** M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas (fevereiro 2021)

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
<b>Resposta aos 33 casos urgentes de situações indignas:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>: 12 situações de insalubridade e insegurança (12 agregados/25 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 6 T1</li> <li>→ 5 T2</li> <li>→ 1 T4</li> </ul> </li> <li>: 18 situações de precariedade (18 agregados / 33 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 12 T1</li> <li>→ 5 T2</li> <li>→ 1 T4</li> </ul> </li> <li>: 3 situações de inadequação (3 agregados / 6 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2 T1</li> <li>→ 1 T3</li> </ul> </li> </ul>						
Em termos de distribuição temporal de execução, prevê-se que a mesma ocorra ao longo dos 3 primeiros anos, conforme calendarização em baixo, dado prioridade às situações de precariedade. Ressalva-se que a distribuição temporal poderá sofrer ajustes decorrentes do projeto de arquitetura e especialidades que venha a ser concretizado.						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução Habitacional		• Construção: alínea d) do art.º 27º				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Município		<ul style="list-style-type: none"> <li>• IHRU</li> <li>• Comunidade visada</li> </ul>				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
2.173.523 €			• Programa 1.º Direito			
<i>Pressupostos: área das tipologias adequadas e valor de referência definido para construção no DL 37/2018.</i>						
<b>Calendarização:</b>		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
		•	•	•		
		6 T1	6 T1	8 T1		
		3 T2	3 T2	4 T2		
		1 T3	1 T4	1 T4		

**ELH atualização:** M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas (maio 2023)

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
<b>Resposta aos 52 casos urgentes de situações indignas:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>20 situações de insalubridade e insegurança (20 agregados/33 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 11 T1</li> <li>→ 5 T2</li> <li>→ 4 T3</li> </ul> </li> <li>27 situações de precariedade (27 agregados / 50 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 16 T1</li> <li>→ 6 T2</li> <li>→ 2 T3</li> <li>→ 3 T4</li> </ul> </li> <li>2 situações de inadequação (2 agregados / 9 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 1 T2</li> <li>→ 1 T4</li> </ul> </li> <li>3 situações de sobrelotação (3 agregados / 15 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 3 T4</li> </ul> </li> </ul>						
Em termos de distribuição temporal de execução, prevê-se que a mesma ocorra ao longo dos 3 primeiros anos, conforme calendarização em baixo, dado prioridade às situações de precariedade. Ressalva-se que a distribuição temporal e a solução habitacional (construção ou reabilitação) poderá sofrer ajustes de acordo com a definição concreta dos imóveis que serão objeto de obras de reabilitação.						
<b>Tipo:</b>	<b>Solução habitacional:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Solução Habitacional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação: alínea c) do art.º 27º</li> <li>Construção: alínea d) do art.º 27º</li> </ul>					
<b>Promotor:</b>	<b>Entidades a envolver:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Município</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IHRU</li> <li>Comunidade visada</li> </ul>					
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
5 681 820 € <i>Pressupostos: área das tipologias adequadas e Custo de Promoção por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados – 1261 €/m2 (considerando o valor médio determinado a partir do valor mínimo e máximo do Coeficiente de Localização do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis). Construção - 100% Custo de Promoção   Reabilitação - 70% Custo de Promoção</i>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa 1.º Direito / Plano de Recuperação e Resiliência - RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> </ul>			
<b>Calendarização:</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	•	•	•			
	10 T1	10 T1	7 T1			
	4 T2	6 T2	2 T2			
	1 T3	4 T3	1 T3			
	1 T4	4 T4	2 T4			
	(1)					

(1) – Refere-se à empreitada de construção de 16 fogos no Loteamento da Quinta do Rangel - Ancas, com financiamento aprovado no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

**ELH em vigor:** M2. Resolução de situações indignas em domínio privado (fevereiro 2021)

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
Intervenção de reabilitação e adaptação de <b>41 casos sinalizados no concelho relativos a situações de insalubridade e insegurança e inadequação em que o espaço utilizado como habitação é propriedade dos habitantes:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>: 37 agregados familiares em situação de insalubridade/insegurança (77 indivíduos)</li> <li>: 4 agregados familiares em situação de inadequação (7 indivíduos)</li> </ul>						
Este quantitativo corresponde aos casos urgentes levantados pelo município e que devem ter uma resposta mais imediata pois põem em causa a dignidade e a saúde da comunidade envolvida. Atendendo ao facto de ser uma solução habitacional que passa pela iniciativa privada, ainda que com o apoio necessário dado pelo município, perspetiva-se que possam ser mais morosos os tempos de resolução, pela necessidade de mobilização e ajuda na instrução e concretização de todo o processo, nomeadamente do projeto técnico.						
As intervenções a levar a cabo não se prendem exclusivamente com reabilitação, mas também com adequação de habitações propriedade dos ocupantes que se enquadram nas categorias de carência habitacional do Programa 1º Direito.						
Serão cumpridos todos os prazos estabelecidos legalmente para notificação dos proprietários, prevendo-se que sejam todos os casos resolvidos até 2023, contudo estas intervenções são da responsabilidade dos privados que, mesmo com todo o apoio da autarquia na instrução dos projetos, poderão não vir a conseguir cumprir estes prazos.						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Solução Habitacional</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação (habitação própria): ponto ii) da alínea a) do art.º 29º</li> </ul>				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietários</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>IHRU</li> <li>Município</li> </ul>				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
2.117.072 €			<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa 1.º Direito</li> </ul>			
<i>Pressupostos: área média dos alojamentos no concelho e valor de referência para a reabilitação no DL 37/2018</i>						
<b>Calendarização:</b>		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
		•	•	•	•	•
		12 fogos	14 fogos	15 fogos		

### ELH atualização: M2. Resolução de situações indignas em domínio privado (maio 2023)

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
Intervenção de reabilitação e adaptação de <b>44 casos sinalizados no concelho relativos a situações de insalubridade e insegurança e inadequação em que o espaço utilizado como habitação é propriedade dos habitantes:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>43 agregados familiares em situação de insalubridade/insegurança (92 indivíduos)</li> <li>1 agregado familiar em situação de inadequação (2 indivíduos)</li> </ul>						
<p>Este quantitativo corresponde aos casos urgentes levantados pelo município e que devem ter uma resposta mais imediata pois põem em causa a dignidade e a saúde da comunidade envolvida. Atendendo ao facto de ser uma solução habitacional que passa pela iniciativa privada, ainda que com o apoio necessário dado pelo município, perspectiva-se que possam ser mais morosos os tempos de resolução, pela necessidade de mobilização e ajuda na instrução e concretização de todo o processo, nomeadamente do projeto técnico.</p> <p>As intervenções a levar a cabo não se prendem exclusivamente com reabilitação, mas também com adequação de habitações propriedade dos ocupantes que se enquadram nas categorias de carência habitacional do Programa 1º Direito.</p> <p>Serão cumpridos todos os prazos estabelecidos legalmente para notificação dos proprietários, prevendo-se que sejam todos os casos resolvidos até 2026, contudo estas intervenções são da responsabilidade dos privados que, mesmo com todo o apoio da autarquia na instrução dos projetos, poderão não vir a conseguir cumprir estes prazos.</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Solução Habitacional</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação (habitação própria): ponto ii) da alínea a) do art.º 29º</li> </ul>				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietários</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>IHRU</li> <li>Município</li> </ul>				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
3.705.610 €  <i>Pressupostos: área média dos alojamentos no concelho e valor de referência para a reabilitação, definido em 70% do Custo de Promoção por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados – 1261 €/m2 (considerando o valor médio determinado a partir do valor mínimo e máximo do Coeficiente de Localização do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).</i>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa 1.º Direito / Plano de Recuperação e Resiliência - RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> </ul>			
<b>Calendarização:</b>		2023	2024	2025	2026	2027
		•	•	•	•	•
		10 fogos	22 fogos	12 fogos		



A nova calendarização proposta para concretização das soluções habitacionais municipais e das intervenções a desenvolver pelos proprietários de habitações, procura enquadrar-se nos pressupostos definidos pelos instrumentos de financiamento, designadamente, do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da componente da Habitação (C2) do Plano de Recuperação e Resiliência. Este programa estabelece que as respostas a criar para resolução das situações habitacionais indignas devem estar concluídas até 30 de junho de 2026.

As soluções habitacionais a promover pela Câmara Municipal serão orientadas para a construção de novos fogos e reabilitação de imóveis municipais, enquanto que os proprietários de habitações (beneficiários diretos) devem promover a realização de ações de reabilitação.

Acresce ainda que se verifica uma atualização em alta dos valores de investimento, que se justifica pelo aumento das soluções habitacionais a implementar e ainda, na atualização dos encargos associados à construção e reabilitação de edificações.

### Atualização da Estimativa de custos das medidas relativas a Soluções Habitacionais - 1º Direito

MUNICÍPIO									
Medidas	Solução habitacional		Execução - Anos						TOTAL
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	
M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas	Reabilitação alínea c) do art.º 27º DL 37/2018	Valor estimado	-	673 747 €	589 529 €	-	-	-	1 263 276 €
		Fogos a Reabilitar	-	5 T1 3 T2	5 T1 2 T2	-	-	-	10 T1 5 T2
	Construção alínea d) do art.º 27º DL 37/2018	Valor estimado	1 708 655 €	2 055 430 €	654 459 €				4 418 544 €
		Fogos a construir	10 T1	5 T1	2 T1				17 T1
			4 T2	3 T2	1 T3	-	-	-	7 T2
			1 T3	4 T3	2 T4				6 T3
1 T4	4 T4						7 T4		
TOTAL			1 708 655 €	2 729 177 €	1 243 988 €	-	-	-	5 681 820 €
BENEFICIÁRIOS DIRETOS									
M2. Resolução de situações indignas em domínio privado	Reabilitação ii) alínea a) do art.º 29º DL 37/2018	Valor estimado	842 184 €	1 852 805 €	1 010 621 €	-	-	-	3 705 610 €
		Fogos a Reabilitar	10	22	12	-	-	-	44
TOTAL			842 184 €	1 852 805 €	1 010 621 €	-	-	-	3 705 610 €