# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO PARA O MUNICÍPIO DE ALBERGARIA-A-VELHA

Consubstancia uma candidatura ao 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Agosto 2021

O presente documento traduz a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda., em parceria com a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Instituto da Construção.

Agosto de 2021

# Índice


1. INTRODUÇÃO ..... 1
   1.1. Enquadramento ..... 1
   1.2. Objetivos do Trabalho ..... 3
   1.3. Síntese da Metodologia Adotada ..... 5

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE ALBERGARIA-A-VELHA ..... 8
   2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação ..... 8
   2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal ..... 16
   2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação ..... 29

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO ..... 31
   3.1. Missão ..... 31
   3.2. Objetivos e Medidas ..... 34
   3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais ..... 45
   3.4. Modelo de Governação ..... 51
      3.4.1. Modelo de Gestão e Organização ..... 51
      3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação ..... 54
      3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação ..... 56

4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO ..... 58
   4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação ..... 58
   4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional ..... 62
   4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado ..... 65
   4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano ..... 71
   4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais ..... 76
   4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Albergaria-a-Velha ..... 79

5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO ..... 83
   5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes ..... 84
   5.2. Apresentação e Priorização das Soluções Habitacionais Preconizadas ..... 89
   5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais ..... 92
   5.4. Estimativas de Custos das Soluções Habitacionais ..... 94
   5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito ..... 96

Índice de Quadros ..... 102
Índice de Figuras ..... 103
Equipa Técnica ..... 104

ANEXO 1 ..... 105
ANEXO 2 ..... 112

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1. Enquadramento

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a efetuar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos sinergéticos e de valor acrescentado para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta apropriada às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo nacional e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos relativos à oferta de habitação, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a "casa" — para o objetivo — o "acesso à habitação" —, através da criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma "Nova Geração de Políticas de Habitação"[1] e que tem por missão:

1) Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Importa destacar que esta "Nova Geração de Políticas de Habitação" reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a "Nova Geração de Políticas de Habitação" articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

É pois, neste contexto, que o papel dos municípios portugueses tem uma grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Ao decidir elaborar uma Estratégia Local de Habitação, o Município de Albergaria-a-Velha pretende assim preparar-se para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que a "Nova Geração de Políticas de Habitação" coloca, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

[1] *Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018.*

## 1.2. Objetivos do Trabalho

O presente relatório tem por objetivo apresentar a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação[2].

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha pode-se considerar como um instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Deste modo, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha incluiu:

A) Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipologia e preço;

B) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock pelo facto de a sua reabilitação não ser viável;

C) A definição estratégica da missão, dos objetivos e das medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da ELH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social;

D) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;

E) O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;

F) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

[2] *Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.*

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município de Albergaria-a-Velha inicia uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu território;

- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;

- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

Face à magnitude das questões e dimensões associadas ao tema da habitação presentes no Município de Albergaria-a-Velha, e por razões de ordem operacional e de urgência temporal, optou-se, nesta fase, por apenas considerar a elaboração da Estratégia Local de Habitação para este Município e a respetiva candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Numa segunda fase dos trabalhos, poderá ser desenvolvida a programação estratégica das oportunidades de financiamento, no âmbito de outros instrumentos previstos na "Nova Geração de Políticas de Habitação", assim como a calendarização de ações, a identificação dos atores públicos e privados a envolver e as modalidades de cooperação a promover e que, fundamentalmente, consubstanciam um âmbito mais alargado e integrador do que aquele que agora se apresenta.

## 1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, garantindo assim um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 4 fases de atuação estratégica:

i) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho de Albergaria-a-Velha;

ii) Definição estratégica de objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional do concelho de Albergaria-a-Velha;

iii) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Albergaria-a-Velha;

iv) Estruturação de uma candidatura do Município de Albergaria-a-Velha ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Por sua vez, a metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada, num primeiro momento, nas seguintes ações:

- Levantamento de informação sobre o parque habitacional do concelho, de forma a conhecer os recursos habitacionais públicos disponíveis e o seu modo de utilização;
- Verificação "in loco" do estado de conservação e utilização do património habitacional municipal, através da visita a todos os empreendimentos habitacionais municipais;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do concelho de Albergaria-a-Velha, assim como avaliação e sistematização de índices e indicadores locais de carências habitacionais;
- Análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, ARU's e outros planos territoriais e setoriais).

Num segundo momento, aquando da definição da estratégia, dos objetivos e das propostas a implementar, foi possível auscultar os principais interlocutores da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha sobre as soluções preconizadas para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de estudo de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Assim, apresenta-se no quadro seguinte as principais fases do processo metodológico de elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha, que incorpora diferentes conteúdos:

**Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada**

| Fases | Conteúdos |
|---|---|
| FASE A<br>Diagnóstico e Caracterização da Situação Habitacional do Concelho de Albergaria-a-Velha | A.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação<br>A.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal<br>A.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação |
| FASE B<br>Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional do Concelho de Albergaria-a-Velha | B.1. Missão<br>B.2. Objetivos e Medidas<br>B.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais<br>B.4. Modelo de Governação |
| FASE C<br>Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Albergaria-a-Velha | C.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação<br>C.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional<br>C.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado<br>C.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano<br>C.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais<br>C.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Albergaria-a-Velha |

| | |
|---|---|
| FASE D<br><br>Estruturação de uma candidatura do Município de Albergaria-a-Velha ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação | D.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes<br><br>D.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas<br><br>D.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais<br><br>D.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais<br><br>D.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito |

# 2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE ALBERGARIA-A-VELHA

## 2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação

A Estratégia Local de Habitação tem como primeira referência o diagnóstico da situação, nomeadamente a identificação de problemas e necessidades a que é preciso responder, de recursos disponíveis para essa resposta e de tendências de evolução do contexto local que devam ser tidas em conta numa perspetiva de futuro.

Este ponto, intitulado Retrato Municipal do Setor da Habitação, procura identificar os aspetos mais gerais da situação do concelho de Albergaria-a-Velha, relacionados com as dinâmicas demográficas, as características e evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação, e as condições e problemas de habitação das famílias.

Os Recenseamentos da População e da Habitação constituem a fonte de informação mais sistemática sobre estes aspetos. Justifica-se, por isso, a sua utilização. Deve, no entanto, ter-se em conta a distância temporal para o último Recenseamento (de 2011), fazendo apelo a outros dados mais recentes e ao conhecimento local disponível. A criação de condições de recolha e atualização deste conhecimento local, instrumental para a rapidez da resposta aos problemas, deve, de resto, ser uma preocupação a assumir pela Estratégia Local de Habitação.

O Quadro 2 apresenta os principais números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos. Utilizam-se os dados dos Censos para o período entre 1991 e 2011, e diversas estimativas publicadas pelo INE para o período mais recente. A observação dos dados dos Censos mostra um processo de crescimento populacional no município, mais intenso na década de noventa do que na primeira década do novo século. Os dados posteriores, das estimativas da população residente publicadas pelo INE, apontam para um ligeiro declínio do número de habitantes no período entre 2001 e 2018. Trata-se de um declínio que não é uniforme, quando considerados os diversos escalões etários: diminui, embora não com a mesma intensidade, a população de todos os grupos etários até aos 45 anos de idade; registam-se aumentos nos grupos etários com mais de 45 anos de idade.

Considerando o período entre 1991 e 2018, pode, em resumo, falar-se de um contexto de mudança demográfica, caracterizada pelo abrandamento do crescimento e pela alteração do perfil etário da população residente.

Estas mudanças demográficas não se traduzem, de forma linear, nas dinâmicas de procura e ocupação de habitação: é necessário ter em conta as alterações nas estruturas familiares. Verifica-se, no período estudado, uma dinâmica mais forte de aumento do número de famílias, que está relacionada com o fenómeno da diminuição da dimensão média das famílias, que passa sucessivamente em Albergaria-a-Velha, de 3,2 (em 1991), para 3,0 (em 2001) e para 2,7 (em 2011), valor ainda assim ligeiramente superior à média nacional. O aumento muito significativo (56%, entre 2001 e 2011) do número de famílias constituídas por uma só pessoa é um dos aspetos que ajuda a explicar esta mudança.

Do ponto de vista da habitação, pode então falar-se de necessidades crescentes, associadas ao aumento do número de famílias, mas também de necessidades de

adaptação da oferta de habitação às transformações verificadas nas estruturas familiares.

O Quadro 2 contém, também, informação sobre o parque habitacional. Regista-se a presença de uma dinâmica de expansão da habitação, com um aumento do número de alojamentos percentualmente mais elevado que o aumento do número de famílias. Como consequência, cresce o número de alojamentos de uso secundário e, sobretudo, o número de alojamentos vagos, que mais do que duplica entre 1991 e 2011, representando nesse ano 14% do total de alojamentos clássicos.

Do ponto de vista das estratégias para a habitação, a problemática dos alojamentos vagos deve ser analisada com cuidado, uma vez que integram essa categoria alojamentos muito diferentes, em termos por exemplo da localização, estado de conservação ou outros aspetos qualitativos. Dos alojamentos vagos em 2011, apenas 500 estariam no mercado, destinando-se à venda ou ao arrendamento, valor que é inferior à variação do número de famílias entre 2001 e 2011. Coloca-se, mesmo assim, a questão da capacidade de aproveitar as oportunidades existentes no atual parque habitacional para responder às necessidades das famílias residentes.

Quadro 2 – Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos

| | 1991 | 2001 | 2011 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| População residente | 21.995 | 24.638 | 25.252 | 24.128 |
| Famílias clássicas | 6.805 | 8.253 | 9.241 | |
| Edifícios | 7.487 | 8.578 | 10.140 | 10.326 |
| | | | | |
| Alojamentos familiares | 8.235 | 10.242 | 12.315 | 12.506 |
| Alojamentos familiares clássicos | 8.181 | 10.187 | 12.294 | |
| Residência habitual | 6.599 | 8.096 | 9.106 | |
| Uso secundário | 832 | 1.062 | 1.442 | |
| Vagos | 750 | 1.029 | 1.746 | |
| Alojamentos não clássicos | 54 | 55 | 21 | |
| Alojamentos coletivos | 12 | 10 | 16 | |

*Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estimativas anuais da população residente; INE, Estatísticas das obras concluídas*

Os Quadros 3 e 4 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos. Em termos estruturais, o Município de Albergaria-a-Velha é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que, em 2011, corresponde a 84% do total dos alojamentos clássicos de residência habitual, com um grande peso das situações em que não existem atualmente encargos pela compra: mais de metade dos alojamentos de residência habitual, em Albergaria-a-Velha, eram ocupados por proprietários sem encargos pela compra, situação indicadora de um modelo de provisão tradicionalmente marcado pela autopromoção de habitação.

Quadro 3 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação

| | | 2001 | | 2011 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nº | % | Nº | % |
| Total | | 8.096 | 100 | 9.106 | 100 |
| Proprietário ou co-proprietário | | 7.066 | 87,3 | 7.570 | 83,1 |
| Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação | | | | 50 | 0,5 |
| Arrendatário ou subarrendatário | Total | 792 | 9,8 | 907 | 10,0 |
| | Contrato com prazo certo | 249 | 3,1 | 394 | 4,3 |
| | Contrato de duração indeterminada | 444 | 5,5 | 482 | 5,3 |
| | Contrato de renda social ou apoiada | 74 | 0,9 | 16 | 0,2 |
| | Subarrendamento | 25 | 0,3 | 15 | 0,2 |
| Outra situação | | 238 | 2,9 | 579 | 6,4 |

*Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação*

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

| | 2001 | | 2011 | |
|---|---|---|---|---|
| | Nº | % | Nº | % |
| Total | 8.096 | 100,0 | 9.106 | 100,0 |
| Ocupante proprietário | 7.066 | 87,3 | 7.620 | 83,7 |
| Com encargo pela compra | 1.688 | 20,8 | 2.933 | 32,2 |
| Sem encargo pela compra | 5.378 | 66,4 | 4.687 | 51,5 |
| Outro proprietário | 1.030 | 12,7 | 1.486 | 16,3 |
| Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau | 227 | 2,8 | 410 | 4,5 |
| Particular ou Empresa Privada | 714 | 8,8 | 999 | 11,0 |
| Empresa Pública | 1 | 0,0 | 4 | 0,0 |
| Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos | 53 | 0,7 | 13 | 0,1 |
| Autarquias Locais | 34 | 0,4 | 57 | 0,6 |
| Cooperativas de Habitação | 1 | 0,0 | 3 | 0,0 |

*Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação*

Comparando a situação em 2011 com a que se verificava dez anos antes, é possível identificar algumas tendências de mudança. O número de alojamentos ocupados pelo proprietário aumenta, mas a respetiva percentagem no total diminui. No interior desta categoria, cresce significativamente a importância das situações de proprietários com encargos pela compra (de 1.688 alojamentos para 2.933, o que corresponde a um aumento de 74%), diminuindo o número de casos sem encargos pela compra. O setor do arrendamento regista uma variação positiva. Aumentam, de forma mais expressiva os "outros casos", em grande parte associados à residência em alojamentos propriedade de familiares. O alojamento social tem uma importância quantitativamente reduzida.

A informação dos Quadros 3 e 4, ao sublinhar a presença de um contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, chama a atenção para a necessidade de pensar a adaptação dos instrumentos de política de habitação a esta característica do município. Chama, também, a atenção para a necessidade de acompanhar e, eventualmente, de estimular, a diversificação de formas de acesso à habitação, que a informação dos Censos sinaliza. Chama, finalmente, a atenção para a necessidade de refletir sobre a dimensão desejável da intervenção pública no alojamento.

O retrato feito a partir dos quadros anteriores tem, como foi referido, a óbvia limitação da distância temporal já existente para os Censos 2011. No entanto, a informação existente sobre períodos mais recentes, e nomeadamente sobre os mercados de habitação, é ainda escassa. Só muito recentemente o INE publica informação sobre preços de venda e rendas de habitação. A informação dos Quadros 5 e 6 deve ser entendida, neste contexto, como uma primeira referência de análise.

O Quadro 5 apresenta alguns dados relacionados com os mercados de arrendamento e de "casa própria". No que diz respeito ao arrendamento, sublinha-se a relativa estabilidade do mercado, com valores medianos de renda nos novos contratos que representam quase 75% dos verificados para Portugal e um número de novos contratos semelhante em 2018 e 2019. Assinala-se, no entanto, a distância verificada entre os valores médios do arrendamento social, e os valores medianos das rendas de mercado, que pode ser um indicador de dificuldade de acesso ao mercado por parte das populações de menores rendimentos. No que diz respeito ao mercado de venda de habitação, o valor mediano de venda, representa, em Albergaria-a-Velha, cerca de 70% do verificado na média nacional. Num caso e noutro, a estabilidade na posição do município face à média nacional não deve fazer esquecer a existência de um contexto geral de aumento das rendas e dos preços de venda, que deve ser acompanhado.

Quadro 5 – Informação sobre os mercados de habitação

| | Albergaria-a-Velha (1) | PORTUGAL (2) | (1) / (2) (%) |
|---|---|---|---|
| Valor médio mensal das rendas (2011) | 231,17 | 234,99 | 98,4 |
| Contratos celebrados entre 2006-11 | 565 | 343.001 | |
| Renda média (alojamento social, 2015) | 48 | | |
| Contratos de arrendamento celebrados (1º semestre de 2018) | 171 | 79 723 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Valor mediano da renda por m2 (1° semestre de 2018) | 3,36 | 4,58 | 73,4 |
| Contratos de arrendamento celebrados (2° semestre de 2019) | 182 | 71.369 | |
| Valor mediano da renda por m2 (2° semestre de 2019) | 3,61 | 5,00 | 72,2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (2011) | 374,95 | 395,25 | 94,9 |
| Valor mediano de venda por m2 (2° trimestre de 2017) | 613 | 896 | 68,4 |
| Valor mediano de venda por m2 (2° trimestre de 2019) | 723 | 1.031 | 70,1 |

*Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local*

O Quadro 6 procede a um primeiro ensaio de análise da acessibilidade financeira ao mercado de arrendamento segundo o rendimento dos agregados familiares. Essa análise assume um conjunto de referenciais normativos, utilizados em Portugal, sobre o esforço financeiro com a habitação e sua eventual variação com o rendimento: os referenciais associados ao conceito de renda apoiada, ao recente programa "Porta de Entrada" e ao conceito de "arrendamento acessível".

Estes referenciais, de que resulta uma renda máxima comportável pelos agregados de cada escalão de rendimento, são, depois, confrontados com o valor mediano da renda, publicado pelo INE, relativo ao segundo semestre de 2018. Consideram-se, para isso, os casos teóricos de um alojamento com 80 $m^2$ e de um alojamento com 100 $m^2$ (no pressuposto de que estão disponíveis no mercado). Os resultados do estudo são diferentes para cada um dos referenciais adotados, mas comprovam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos.

Quadro 6 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018)

| Rendimento | | Renda Apoiada | | Porta Entrada | | Renda Acessível | | Renda Mediana | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | T.E. | | T.E. | | T.E. | | 80 $m^2$ | 100 $m^2$ |
| 1 IAS | 435,76 | 6,7 | 29 | 25 | 109 | 35 | 153 | 289 | 361 |
| 2 IAS | 871,52 | 13,4 | 117 | 25 | 218 | 35 | 305 | 289 | 361 |
| 2,5 IAS | 1.089,4 | 16,8 | 182 | 25 | 272 | 35 | 381 | 289 | 361 |
| 3 IAS | 1.307,28 | 20,1 | 263 | 25 | 327 | 35 | 458 | 289 | 361 |
| 3,5 IAS | 1.525,16 | 23,5 | 358 | 25 | 381 | 35 | 534 | 289 | 361 |
| 4 IAS | 1.743,04 | 25 | 436 | 25 | 436 | 35 | 610 | 289 | 361 |

*Nota. TE = Taxa de esforço (%), nos programas de renda apoiada, Porta de Entrada e de Arrendamento Acessível*

A relevância desta questão pode ser aferida pela informação existente da Autoridade Tributária e Aduaneira, e publicada pelo INE, segundo a qual, em 2017, 11% dos agregados fiscais de Albergaria-a-Velha auferiram um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 5.000€, e 44% dos agregados auferiram um rendimento inferior a 10.000€.

Abordam-se, finalmente e de forma mais sistemática, neste retrato introdutório, as condições e os problemas de habitação das famílias.

Para a identificação dos problemas de habitação utiliza-se como referencial o conceito – complexo – de habitação digna, que as Nações Unidas propõem que se defina a partir de sete dimensões distintas: a segurança legal da ocupação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; a acessibilidade (financeira); a habitabilidade; a facilidade de acesso; a localização; e o respeito do ambiente cultural. No seu conjunto, estas dimensões constituem uma matriz de objetivos a verificar e a incorporar nas estratégias e políticas de habitação, que a Estratégia Local de Habitação de Albergaria-a-Velha assume como fundamental.

Entre outros aspetos, a segurança legal da ocupação remete para as questões relacionadas com o risco de perda da habitação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas remete para as questões relacionadas com o acesso à água e saneamento, energia, aquecimento e iluminação; a acessibilidade (financeira) remete para as questões relacionadas com o peso das despesas com a habitação nos orçamentos familiares; a habitabilidade remete para as questões relacionadas com a adequação do espaço, o conforto e a segurança; a facilidade de acesso remete para as questões relacionadas com as necessidades especiais de grupos desfavorecidos; a localização remete para as questões relacionadas com as condições urbanas envolventes, como o acesso ao emprego e aos serviços públicos essenciais; o respeito do ambiente cultural remete para o modo como as tipologias habitacionais permitem a expressão da identidade e diversidade culturais.

Algumas destas dimensões são de operacionalização mais difícil, pelo menos a partir da informação estatística disponível, requerendo formas alternativas de conhecimento. Por isso, a metodologia seguida para a elaboração da Estratégia Local de Habitação pressupõe o envolvimento dos diversos agentes locais, quer no diagnóstico quer no desenho das soluções habitacionais a desenvolver.

O Quadro 7 resume alguma da informação publicada pelo INE, sobre as situações de carência habitacional mais extrema associadas aos alojamentos não clássicos, sobre os diversos problemas de conforto, segurança e salubridade da habitação, e de acessibilidade por parte de pessoas com mobilidade reduzida. Apresenta, também, a informação sobre os pedidos de habitação social.

Resulta evidente um contexto de melhoria das condições de habitação no município, de acordo com os vários indicadores considerados: diminui o número de famílias em alojamentos não clássicos, em alojamentos com carências de infraestruturas, e em alojamentos sobrelotados. A variação do número de edifícios com necessidades de reparação é menos expressiva, o que sugere a relevância das questões relacionadas com a reabilitação habitacional. O número de pedidos de habitação social, em 2019, é inferior ao valor de 2011, mas é muito significativo quando comparado com a atual dimensão do parque habitacional municipal

Salienta-se a diferente intensidade dos problemas habitacionais analisados, com um núcleo de problemas mais intensos e graves, associado à sobrelotação crítica, à carência de infraestruturas e às situações mais graves de degradação dos edifícios, que carece de resposta imediata. Por outro lado, existem situações mais generalizadas relacionadas com a falta de acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas, que afeta quase dois terços dos edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, chamando a atenção para a importância de uma conceção muito abrangente dos diferentes tipos de carência habitacional a diferente dimensão dos problemas habitacionais: um núcleo de problemas mais intensos e graves, associados à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, que carece de resposta imediata e representava, em 2011, com uma incidência de 5 a 6% das famílias ou dos edifícios; um conjunto mais extenso de situações relacionadas com a sobrelotação e o conforto, e nomeadamente com a falta de aquecimento, abrangendo, em 2011, um pouco mais de 10% das famílias; finalmente, situações mais generalizadas relacionadas com a acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas. Estas situações mais generalizadas colocam como questão estratégica a importância de uma conceção abrangente dos problemas habitacionais, capaz de integrar, por exemplo, as preocupações com as condições de aquecimento e de acessibilidade física aos alojamentos.

Tomando como referência a média nacional, a principal diferença verificava-se, em 2011, no indicador de famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho).

Quadro 7 – Informação sobre os problemas de habitação

| | 2001 | 2011 | | |
|---|---|---|---|---|
| | Nº | Nº | % | % (Portugal) |
| Famílias em alojamentos não clássicos | 57 | 21 | 0,2 | 0,2 |
| Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho) | 920 | 239 | 2,6 | 1,9 |
| Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água, banho ou aquecimento) | 1.248 | 580 | 6,3 | 15,5 |
| Famílias em alojamentos sobrelotados | 1.162 | 889 | 9,6 | 11,6 |
| Alojamentos com 2 ou mais divisões em falta (sobrelotação crítica) | 297 | 190 | 2,1 | 2,5 |
| Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações) | 480 | 446 | 4,4 | 4,4 |
| Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações) | 1.282 | 1.174 | 11,6 | 11,3 |
| Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas | | 211 | 64,7 | 64,1 |
| Pedidos de habitação social (INE, 2011) | | 165 | | |
| Pedidos de habitação social (Município de Albergaria-a-Velha, 2019)) | | 125 | | |

*Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social; Município de Albergaria-a-Velha*

Em síntese, este Retrato Municipal do Setor da Habitação permite sublinhar a presença de:

- Um contexto de mudança demográfica, caracterizada pelo abrandamento do crescimento e alteração do perfil etário da população residente, e pelo aumento do número de famílias e alteração da sua estrutura. Esta situação é geradora de novas necessidades quantitativas, associadas ao aumento do número de famílias, mas também é geradora de necessidades de adaptação da oferta de habitação às transformações verificadas nas estruturas familiares;

- Um contexto de crescimento mais expressivo do parque habitacional, caracterizado pelo aumento do número de alojamentos de uso secundário e do número de alojamentos vagos;

- Uma situação de predominância da ocupação pelo proprietário, com um grande peso das situações em que não existem encargos pela compra, correspondendo a um modelo de provisão tradicionalmente marcado pela autopromoção de habitação. Em termos dinâmicos, verifica-se uma relativa diversificação das formas de acesso à habitação, que deve ser acompanhada, e uma importância quantitativamente reduzida do alojamento social;

- Uma evolução dos mercados de habitação, caracterizada por valores de arrendamento e de venda situados em valores aproximados de 70% da média nacional. Um aumento dos valores medianos de venda e de renda que deve ser acompanhado;

- Um quadro geral de melhoria assinalável das condições de alojamento, mas em que a variação do número de edifícios com necessidades de reparação é menos expressiva. Identificou-se um núcleo de problemas mais intensos e graves, associado à sobrelotação crítica, à carência de infraestruturas e às situações mais graves de degradação dos edifícios, que carece de resposta imediata, de que a informação estatística existente permite uma primeira quantificação.

## 2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

A caracterização do parque de habitação social do município de Albergaria-a-Velha é elaborada tendo por base a informação obtida em diversos estudos sobre a temática da habitação, em particular o Diagnóstico Social do Município de Albergaria-a-Velha (2015) e o Plano de Desenvolvimento Social do Município de Albergaria-a-Velha (2015), bem como a informação fornecida pela Divisão de Educação e Ação Social (DEAS) da Câmara Municipal.

É à Divisão de Educação e Ação Social que cabe a responsabilidade da gestão de proximidade do parque de habitação social do concelho. Para além de zelar pela gestão social e patrimonial da habitação social, esta Divisão tem a seu cargo o atendimento, informação, acompanhamento e dinamização de reuniões com os moradores dos bairros sociais, o que lhe permite possuir um conhecimento profundo da realidade da habitação social do concelho de Albergaria-a-Velha. Neste contexto, desenvolve a sua intervenção junto das famílias em situação de vulnerabilidade, tendo como objetivo a erradicação da pobreza e exclusão social, considerando o envolvimento e responsabilização das pessoas, os recursos disponíveis ao nível do Município, das Entidades locais e de toda a comunidade.

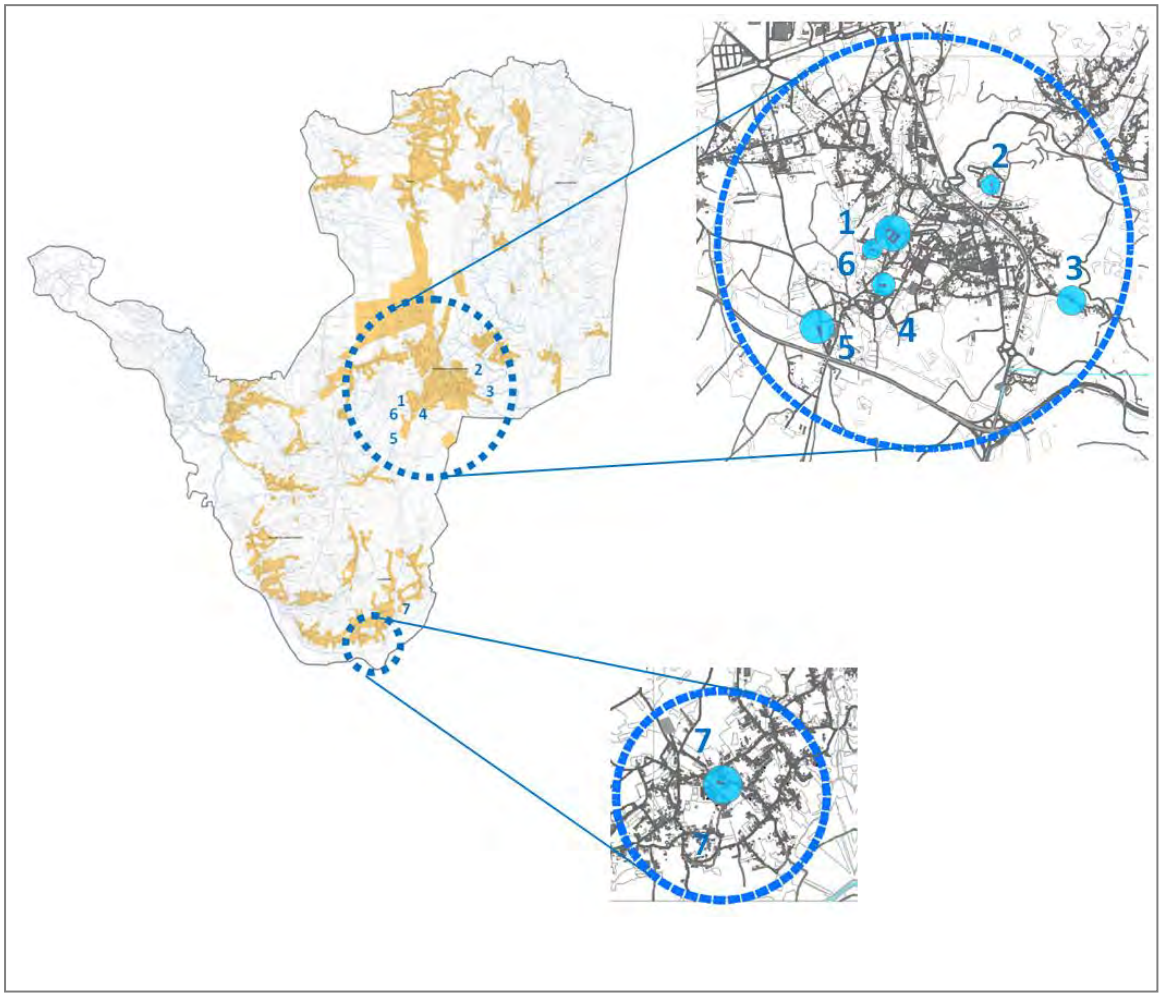
Neste mesmo âmbito, mas agora adaptado ao desenvolvimento desta ELH, por iniciativa da DEAS realizaram-se já reuniões com Juntas de Freguesa e com a entidades que se fazem representar no CLAS, assim divulgando o trabalho que se está a realizar. O objetivo, não se ficando apenas pela mera divulgação, visou encontrar, neste rol de entidades, parceiros que contribuíssem para a identificação de famílias a residir em condições indignas, e também com eles procurar delinear soluções para a resolução dos problemas, ora através da utilização do seu património próprio, ora através do seu conhecimento de possibilidade que pudessem emanar no território e do meio privado.

Como se observa na Figura 1, o parque de habitação social do município de Albergaria-a-Velha encontra-se geograficamente disseminado por 7 bairros: o Bairro das Lameirinhas (1), Bairro do Jogo (2), Bairro dos Açores (3), Bairro de Napoleão – Assilhó (4), Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó (5), Bairro da Rua Eugénio Ribeiro (6), e Bairro da Quinta D´Alque (7).

Esta disseminação, no entanto, assenta em duas diferentes situações, dado que seis dos Bairros se localizam na sede do concelho e o sétimo se localiza na freguesia de Alquerubim, no limite sul do território concelhio.

O conjunto de Bairros da sede do Concelho tem uma localização que se pode agrupar, também, segundo duas diferentes situações. Os Bairros das Lameirinhas, da Rua Eugénio Ribeiro e de Assilhó são centrais, se bem que implantados num anel envolvente ao centro terciário. Mais periféricos, em volta do perímetro urbano de Albergaria-a-Velha, situam-se os três outros Bairros, ou seja, Alto Assilhó, Jogo e Açores, este último não propriamente um Bairro, mas sim um edifício subdividido em quatro fogos autónomos. Na freguesia de Alquerubim, que se estrutura num território disperso, situa-se a Quinta D´Alque, o sétimo dos bairros existentes no Concelho, e uma das centralidades, não a mais densa, mas quiçá a mais importante da freguesia, onde se concentram o Centro Paroquial, a Igreja, o Centro Escolar e a sede da Junta de Freguesia. É um projeto inacabado, apenas construído em metade da dimensão prevista, sendo um edifício isolado de 3 pisos, com um parque de estacionamento próprio à sua volta.

Figura 1 - Localização da Habitação Social no concelho de Albergaria-a-Velha




Em termos globais, e de acordo com o Quadro 8, os 7 Bairros que constituem o parque de habitação social do município de Albergaria-a-Velha são de pequena ou média dimensão, possuindo em conjunto 69 fogos, sendo o maior o Bairro das Lameirinhas com 31 fogos. É de destacar que no parque habitacional existem 13 fogos (19%) que neste momento se encontram devolutos.

Importa ainda realçar os 22 fogos subocupados existentes no parque de habitação social do município (32%), o que representa um valor muito considerável e aponta claramente a necessidade de se equacionar intervir na forma como as famílias ocupam presentemente estas habitações. Como é conhecido, este facto é, desde logo, consequência de uma tendência geral no País para a redução do número médio de pessoas por família, sendo que no concelho de Albergaria-a-Velha, em muitos casos, apenas 1 ou 2 pessoas residem nas habitações sociais.

No que se refere às tipologias construtivas dos fogos, verifica-se que no total correspondem a: 6 T1, 23 T2, 25 T3 e 14 T4. Ou seja, constata-se que são predominantes as tipologias com dimensão média, em particular as habitações de tipologia T2 e T3. Perante estes números e tendo em conta a questão da subocupação, deverá ser ponderada a possibilidade de criar se residências partilhadas para quem vive só, ou ainda a subdivisão de fogos de tipologias de maior dimensão em fogos de tipologia mais reduzida, gerando-se assim mais possibilidades de suprir carências existentes.

Quadro 8 – Habitação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha (2020)

| Nome do Bairro | Freguesia | N.º de Fogos da Câmara Municipal | Nº de Fogos Devolutos | Sub-ocupados | Tipologias |
|---|---|---|---|---|---|
| Bairro das Lameirinhas | Albergaria-a-Velha e Valmaior | 31 | 5 | 9 | 1T1 + 8T2 + 9T3 + 13T4 |
| Bairro do Jogo | Albergaria-a-Velha e Valmaior | 2 | 0 | 1 | 2T3 |
| Bairro dos Açores | Albergaria-a-Velha e Valmaior | 4 | 1 | 0 | 4T2 |
| Bairro de Napoleão – Assilhó | Albergaria-a-Velha e Valmaior | 10 | 1 | 6 | 10T3 |
| Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó | Albergaria-a-Velha e Valmaior | 10 | 2 | 4 | 1T1 + 5T2 + 2T3 + 2T4 |
| Bairro Rua Eugénio Ribeiro | Albergaria-a-Velha e Valmaior | 6 | 0 | 2 | 5T2 + 1T3 |
| Quinta D´Alque | Alquerubim | 6 | 4 | 0 | 4T1 + 1T2 + 1T3 |
| **Total** | | **69** | **13** | **22** | **6T1 + 23T2 + 25T3 + 15T4** |

*Fonte: Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha*

No que se refere às características especificas dos bairros, são de destacar as seguintes:

## Bairro das Lameirinhas

O Bairro das Lameirinhas situa-se na freguesia de Albergaria-a-Velha e Valmaior, tendo sido até Dezembro de 2003 propriedade do IGAPHE - Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (atual IHRU). Ao abrigo do disposto no Decreto-Lei

n.º 199/2002, de 25 de Setembro, o então IGAPHE transferiu para o Município de Albergaria-a-Velha, o direito de propriedade e os direitos e obrigações sobre as frações autónomas.

Figura 2 - Bairro das Lameirinhas (1)

O Bairro das Lameirinhas é constituído por 8 propriedades horizontais que se dividem por 88 frações habitacionais e não habitacionais, das quais 31 são propriedade da Câmara Municipal e encontram-se arrendadas, enquanto que as 57 frações foram vendidas a particulares. Presentemente verifica-se que 9 frações pertencentes ao município estão subocupadas e 5 encontram-se devolutas.

No que se refere às tipologias dos fogos pertencentes ao Município, existe neste Bairro 1 T1, 8 T2, 9 T3 e 13 T4. De salientar que, no interior do Bairro existe uma Instituição Particular de Solidariedade Social que possui um Jardim-de-infância, um CATL e um Parque Infantil.

É interessante a inserção do Bairro das Lameirinhas na malha urbana e a sua própria organização, que, se por um lado se fecha num espaço interior de apropriação dos residentes, por outro abre-se e interliga-se bem com a sua envolvente.

Pela positiva, refira-se o facto de ao Bairro se anexarem áreas de estar e de lazer, e também a oferta de estacionamento de superfície no exterior.

Parte do Bairro foi já alvo de intervenções de recuperação e de reabilitação, mas muito há ainda por fazer, sendo evidentes diversas situações de elevada degradação.

Ao nível dos rebocos, há uma deterioração forte das argamassas, verificando-se inclusive partes de paramentos onde a estrutura do bloco é visível, assim como há armaduras à vista; não foi utilizado na construção qualquer isolamento térmico exterior o que prejudica a habitabilidade dos fogos.

As caixilharias são de alumínio anodizado, de vidro simples, também estas sem proteção térmica.

Figura 3 - Bairro das Lameirinhas (2)

Nestas circunstâncias, o conforto térmico é muito deficitário, isto para além de existirem diversos pontos de infiltração de humidades, o que em conjunto põe em causa as condições de habitabilidade.

No que concerne às áreas envolventes que existem e que têm bom desenvolvimento, evidencia-se uma necessidade de qualificação que transforme estes "espaços sobrantes" em áreas chamativas e capazes de promover as relações de sociabilidade entre residentes e de preencher tempos livres dos mais novos.

## Bairro do Jogo

O Bairro do Jogo localiza-se na freguesia de Albergaria-a-Velha e Valmaior, sendo constituído por 30 frações, das quais atualmente apenas 2 T3 são da propriedade da Câmara Municipal estando arrendadas e uma delas subocupada, dado que as restantes 28 foram vendidas a privados.

Figura 4 - Bairro do Jogo (1)

O Bairro do Jogo foi, até Dezembro de 2003, propriedade do IGAPHE, tendo o direito de propriedade, assim como os direitos e obrigações sobre as suas frações autónomas, sido transferidos para o Município de Albergaria-a-Velha, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 199/2002, de 25 de Setembro.

Trata-se de um conjunto de habitações unifamiliares geminadas, de R/c+1, implantadas de forma harmoniosa relativamente ao espaço público, encontram-se em bom estado de conservação, sendo, no entanto, visível a necessidade de tratamento de algumas zonas de uso coletivo, designadamente para áreas de estacionamento e para áreas de estar que compensem, neste caso, a falta de logradouros privativos.

Figura 5 - Bairro do Jogo (2)

## Bairros do Legado de Napoleão

### Bairro dos Açores, Bairro de Napoleão - Assilhó, Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó e Bairro Rua Eugénio Ribeiro

Os Bairros de Napoleão devem a sua designação ao facto de terem sido legados à autarquia por Napoleão Luís Ferreira Leão. Possuindo no seu conjunto 30 habitações, estes bairros sociais situam-se na freguesia de Albergaria-a-Velha e Valmaior e são administrados pela Câmara Municipal a título permanente e constituídos por todas as habitações, anexos e logradouros construídos ou a construir com o produto do rendimento do Legado de Napoleão.

## Bairro dos Açores

Trata-se de um pequeno bairro constituído por apenas 4 fogos de tipologia T2, sendo que no momento 1 dos fogos se encontra devoluto. A designação de bairro contraria a realidade, dado tratar-se apenas de um edifício de imagem semelhante a uma habitação unifamiliar ou bifamiliar, mas, neste, caso, subdividido em espaços habitacionais autónomos.

Figura 6 - Bairro dos Açores

O edifício em causa encontra-se em estado de conservação razoável, pese embora esteja necessitado de uma pintura exterior. No entanto, também neste caso e em termos de conforto térmico, a construção está muito aquém do exigível, pelo que uma intervenção sobre a cobertura, paramentos exteriores e caixilharias será um importante benefício.

## Bairro de Napoleão – Assilhó

Este Bairro é formado por 10 fogos, todos eles de tipologia T3. Na atualidade, 1 fogo está devoluto e 6 fogos encontram-se subocupados.

Figura 7 - Bairro de Napoleão – Assilhó

O Bairro tem uma organização semelhante a uma "ilha", dado se voltar para o interior, e ser estruturado a partir de um arruamento perpendicular à via principal, terminando num pequeno largo onde se estacionam algumas viaturas.

São também unidades habitacionais de R/c+1, e encontram-se, exteriormente, algo deterioradas, carecendo de pintura, enquanto que as coberturas estão em estado mediano. Interiormente os residentes vão tratando o seu espaço e as condições de habitabilidade podem considerar-se como razoáveis.

Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó

O Bairro é constituído por 10 fogos, correspondendo a 1 T1, 5 T2, 2 T3 e 2 T4. Neste momento, 2 fogos estão devolutos e 4 fogos encontram-se subocupados.

Figura 8 - Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó

Este Bairro, implantado ao longo da estrada e faceando com passeios de reduzido perfil transversal, é composto por habitações unifamiliares de um só piso.

Em verdade, com exceção de 4 fogos já intervencionados, todos os restantes se encontram em graves condições de degradação, carecendo de uma intervenção intensiva ao nível das suas condições estruturais, de organização e reabilitação interior e uma aposta no seu isolamento térmico a nível de coberturas, paramentos e caixilharias.

Em verdade as condições de habitabilidade deste conjunto de fogos são muito reduzidas, sendo evidente a grande premência de intervir e requalificar cada um dos edifícios.

Bairro Rua Eugénio Ribeiro

O Bairro Rua Eugénio Ribeiro é constituído por 6 fogos, correspondendo a 5T2 + 1T3, sendo que 2 fogos estão presentemente subocupados.

Figura 9 - Bairro Rua Eugénio Ribeiro

Trata-se de um conjunto de habitações de apenas R/c e de pequena dimensão, cujo estado de conservação é bom, dado terem sido recentemente reabilitados.

Tem uma imagem de edifício precário, não o sendo todavia, mas a edificação surge com uma tipologia algo diferente da sua envolvente, o que causa algum impacto na imagem do local. Para além do logradouro de cada uma das habitações que estão atualmente ocupados com construções, e de um pequeno espaço ajardinado em frente à fachada principal, este Bairro não dispõe de mais nenhuma área envolvente.

## Quinta d´Alque

A Urbanização Quinta d'Alque está situada na freguesia de Alquerubim e engloba 4 blocos habitacionais geminados, constituídos, cada um, por 6 fogos. Em termos específicos, o bloco 1 é composto por 3 T1 e 3 T2; o bloco 2 por 3 T3 e 3 T4; o bloco 3 por 3 T2 e 3 T3; e o bloco 4 por 3 T1 e 3 T2.

Figura 10 - Bairro da Quinta d'Alque

Ou seja, o conjunto habitacional da Quinta d´Alque é constituído por 24 fogos, entre os quais 6 T1, 9 T2, 6 T3 e 3 T4, todos eles destinados, exclusivamente, à habitação própria e permanente.

No entanto, presentemente apenas 6 fogos (4T1, 1T2 e 1T3) permanecem na posse da Câmara Municipal, estando 4 devolutos, dado que, entretanto, foram vendidos 18 fogos em concurso público por sorteio. Os 4 fogos devolutos têm já destino previsto.

Este projeto previa a construção de um outro conjunto idêntico de outros tantos 4 blocos, situação que ainda não veio a acontecer.

Em termos de conservação, refira-se que o estado é razoável, não sendo evidentes necessidades de grandes intervenções para além do tratamento de fachadas e

empenas na relação entre paramentos e lajes de pavimento e de cobertura. No entanto, esta situação provoca infiltrações nos fogos o que contribui para a existência de humidades e de fungos que colidem com as desejáveis boas condições de habitabilidade.

## Habitação social privada existente no Concelho

Para além da habitação social propriedade do Município de Albergaria-a-Velha, existe também, como referido anteriormente, habitação social de propriedade privada, que no passado foi vendida pela Câmara Municipal. Trata-se concretamente de 57 fogos localizados no Bairro das Lameirinhas, 28 fogos no Bairro do Jogo e 18 fogos na Urbanização da Quinta d'Alque, somando no conjunto 103 fogos.

Em suma, na atualidade os bairros de habitação social do concelho de Albergaria-a-Velha englobam 172 habitações, das quais 69 são propriedade da Câmara Municipal e 103 são propriedade privada.

## 2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

Embora não tenham sido reportados ao IHRU carências habitacionais aquando do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado em 2017, existem no concelho de Albergaria-a-Velha diversas famílias com dificuldade de acesso à habitação que residirem, presentemente, em condições verdadeiramente indignas.

No sentido de responder a estas situações de carência habitacional, a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha tem vindo a realizar um esforço considerável, designadamente ao ter criado o Apoio ao Arrendamento Urbano para Fins Habitacionais e o Apoio à Recuperação de Habitações Degradadas, para além de ter desenvolvido uma base de dados sobre as carências habitacionais no concelho que permite ao município ter um conhecimento permanente e atualizado das necessidades habitacionais existentes.

### Pedidos de Habitação Social

Tendo consciência da existência de carências habitacionais no concelho, a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha disponibiliza, como antes referido, uma base de dados onde as famílias podem fazer uma pré-inscrição para se candidatarem a uma habitação social.

Segundo as informações do Município, o número total de pedidos de habitação situa-se presentemente em 125 agregados familiares, englobando um total de 335 pessoas.

De salientar, como evidencia o Quadro 9, que os principais motivos referidos pelas famílias ao solicitarem habitação social são os Baixos Recursos Económicos (92 pedidos), o facto de residirem numa Habitação Cedida (20 pedidos), as Más Condições de Habitabilidade (12 pedidos) e a Carência Económica (10 pedidos).

Quadro 9 – Motivos de Pedido de Habitação Social

| Motivo do Pedido | N° de Pedidos | % de Pedidos |
|---|---|---|
| Baixos Recursos Económicos | 92 | 74% |
| Habitação Cedida | 20 | 16% |
| Más Condições de Habitabilidade | 12 | 10% |
| Carência Económica | 10 | 8% |
| Desemprego | 4 | 3% |

| | | |
|---|---|---|
| Violência Doméstica | 3 | 2% |
| Problemas Familiares | 2 | 2% |
| Doença Oncológica | 1 | 1% |
| Divórcio | 1 | 1% |
| Acidente de Trabalho | 1 | 1% |

*Fonte: Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha*

## Comunidades de etnia cigana

Para além das carências habitacionais mencionadas, existem no Município 8 comunidades de etnia cigana, cujas habitações não respondem adequadamente às necessidades dos agregados familiares e que constituem um foco de preocupação para a população localizada na sua envolvente.

Como se observa no Quadro 10, as comunidades de etnia cigana de Albergaria-a-Velha são constituídas por 40 agregados, onde residem 179 pessoas.

**Quadro 10 – Agregados e Elementos das Comunidades Ciganas**

| Nome da Comunidade | Nº de Agregados | Nº de Elementos |
|---|---|---|
| Bairro das Lameirinhas | 1 | 8 |
| Bairro de Napoleão – Vale da Vermelha | 3 | 15 |
| Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó | 2 | 6 |
| Comunidade do Salgueiral | 8 | 34 |
| Comunidade do Pinheiro | 7 | 27 |
| Rua Comendador Augusto Martins Pereira | 9 | 48 |
| Comunidade Fial de Cima | 7 | 29 |
| Comunidade Fial de Baixo | 3 | 12 |
| **TOTAL** | **40** | **179** |

*Fonte: Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha*

# 3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A elaboração da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha possibilita um momento importante de reflexão sobre o estado atual do setor habitacional e sobre as políticas habitacionais a desenvolver no concelho. A Estratégia deverá ser um instrumento aglutinador de vontades, participado e dinâmico que integre de forma sustentável as realidades emergentes no território e cuja materialização acolha e valorize as muitas sinergias e complementaridades que o concelho possui.

Importa que a Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha agregue as diversas dimensões territoriais que abrange a temática habitacional, devendo simultaneamente fazer uso dos apoios e incentivos legais atualmente disponíveis.

A Estratégia Local de Habitação não deverá constituir um desiderato unicamente da autarquia, mas sim consubstanciar uma intervenção concertada e partilhada ao nível da promoção, execução e gestão do setor habitacional com as entidades públicas e privadas e com as instituições do 3º Setor.

## 3.1. Missão

Como sublinha o Art.º 65 da Constituição Portuguesa:

> *"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".*

Com efeito, o acesso à habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Assim sendo, constitui uma prioridade a efetivação do direito fundamental à habitação, assegurando que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Neste sentido, é de destacar que a Missão subjacente à Estratégia Local de Habitação de Albergaria-a-Velha reside, essencialmente, no seguinte:

| MISSÃO |
| --- |
| Assegurar o acesso a uma habitação condigna e a preços adequados a todas as famílias residentes em Albergaria-a-Velha, promovendo soluções inovadoras e sustentáveis que contribuam para a qualidade de vida da população, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis. |

A efetiva concretização desta Missão não é tarefa fácil e implica o desenvolvimento de estratégias inclusivas e criativas em termos do planeamento, da gestão e da atuação no sector habitacional no concelho de Albergaria-a-Velha, implementando distintos modos de intervenção municipal e entre os setores público e privado, tendo em particular atenção as especificidades locais e as necessidades habitacionais dos mais desfavorecidos.

A Estratégia Local de Habitação afigura-se como um importante instrumento de conhecimento, planeamento, gestão e monitorização da realidade socio-habitacional do concelho de Albergaria-a-Velha. Nela serão objeto de especial cuidado as famílias que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação condigna sem o apoio público/municipal. É para estas famílias carenciadas que se deve orientar a principal atenção da autarquia, sempre que seja possível com a participação e a ajuda de outras entidades públicas e privadas.

Para tal, é fundamental identificar as melhores alternativas e mobilizar os recursos mais apropriados de forma a oferecer a todos os agregados familiares de Albergaria-a-Velha uma habitação em condições condignas, num município que pretende ser, cada vez mais, harmonioso, desenvolvido e sustentável.

Considera-se, pois, essencial que a Estratégia Local de Habitação de Albergaria-a-Velha, esteja em perfeita coerência e conformidade com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho, e que se articule eficientemente com as políticas setoriais, designadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes, desenvolvendo desta forma uma intervenção coerente e integrada.

Assim, para que seja cumprida com bons resultados a Missão da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha entende-se imprescindível que se crie um modelo de atuação que efetivamente possibilite a execução da estratégia traçada.

Neste âmbito, o modelo de gestão do parque habitacional da autarquia deve ser eficiente e sustentável, permitindo estabelecer o equilíbrio entre a satisfação das carências habitacionais da população e a necessidade de rigor financeiro. A autarquia tem de administrar bem o seu parque habitacional, utilizando da melhor forma os programas e incentivos de apoio disponíveis ao setor e procurando encontrar estratégias criativas que possam ajudar a ultrapassar as carências habitacionais sentidas pelas famílias.

No que respeita concretamente às habitações propriedade do município, desde as pequenas intervenções de manutenção até às reabilitações de significativa dimensão, deve haver uma gestão atenta dos recursos humanos, materiais e financeiros.

Na execução da Estratégia Local de Habitação de Albergaria-a-Velha é ainda indispensável garantir a participação da sociedade civil e a proximidade a todos os cidadãos e aos empreendedores imobiliários, implementando-se um processo de diálogo colaborativo que abarque todos os interessados.

Com efeito, sublinhe-se que só com uma intensa colaboração entre o município e a sociedade civil será possível que a Estratégia Local de Habitação obtenha realmente êxito, resolvendo as carências habitacionais existentes no concelho a custos controlados e acessíveis. Isto porque nem todos os problemas decorrem de carências habitacionais

de cariz social que o erário público deva resolver, mas, muitas vezes, de problemas de impossibilidade de resposta aos preços da habitação, designadamente no quadro das jovens famílias da dita classe média, fora dos padrões da habitação social, mas incapazes de suportar rendas ou valores de aquisição de mercado

Em síntese, a Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha visa dar um contributo relevante para melhorar as condições de acesso da população à habitação, ao proporcionar, não só um diagnóstico e reflexão profunda sobre a atual situação, mas também, e sobretudo, o estabelecimento de objetivos e medidas para o setor habitacional do concelho, seguidamente apresentados.

## 3.2. Objetivos e Medidas

Apesar dos esforços realizados nos últimos anos, continuam a ocorrer, como foi constatado no capítulo anterior, situações de carência habitacional e de procura de habitação, o que evidencia que a atual oferta do mercado da habitação não responde apropriadamente às necessidades dos agregados familiares (sobretudo em termos de provisão social a baixos custos).

De facto, os problemas habitacionais devem-se, em grande medida, a uma falha de oferta de habitação adequada e acessível a estratos socioeconómicos específicos. Muitas famílias vêem-se excluídas do acesso a uma habitação condigna e a custos razoáveis, sentindo a necessidade de procurar opções alternativas para o seu problema habitacional. Isto porque as soluções disponibilizadas no mercado habitacional de Albergaria-a-Velha não se coadunam, por vezes, com os requisitos e as possibilidades económicas reais dos agregados familiares.

Por outro lado, há ainda famílias a residir de forma indigna, designadamente a comunidade de etnia cigana que, na maior parte dos casos, vive em habitações muito precárias e, nalguns casos, abarracadas em vários locais do concelho. Sendo uma comunidade específica com uma cultura muito própria, importa ter em consideração não só os seus anseios, mas igualmente a sua forma de integração com a remanescente população de Albergaria-a-Velha. No entanto, dada a sua mobilidade constante, quer dentro do concelho, quer deste para fora, bem como ainda outras circunstâncias que levam, por vezes, à sua ausência relativamente ao local onde residem, não é fácil validar exatamente a dimensão desta comunidade em termos de agregados e sua constituição, situação fundamental para encontrar soluções para resolver a sua evidente carência habitacional. Há ainda um outro dado que alinha com esta franja de dúvida quanto ao modelo e prazo para resolver estes fenómenos de habitação indigna, que tem que ver com a legalidade dos fogos que ocupam, ou mesmo com a possibilidade de legalização dos mesmos, dado, por vezes, serem construções não classificáveis como edifícios, outras vezes por não terem sido licenciadas, outras ainda por ocuparem terrenos não destinados à ocupação edificada, e até, por haver situações de ocupação indevida de terrenos de propriedade alheia ou baldios.

Ou seja, neste universo das comunidades de etnia cigana, apesar do desejo de superar o problema existente, as dificuldades são algumas, pelo que haverá que concertar um modelo e encontrar com estas comunidades o seu acordo para o processo.

É forçoso diminuir rapidamente o desequilíbrio que se verifica entre a oferta e a procura de habitação em quantidade, qualidade e preço, devendo dar-se prioridade às medidas que promovam a reabilitação do edificado, bem como dinamizem o mercado de arrendamento e a habitação para jovens e que integrem as habitações devolutas no mercado. Tudo isto tendo um sentido estratégico e seguindo em alinhamento com as políticas territoriais e sectoriais definidas pelo município.

Os objetivos e as medidas traçadas tiveram em consideração um conjunto de particularidades que caracterizam o perfil social e económico de Albergaria-a-Velha, designadamente as fragilidades ligadas ao envelhecimento populacional e às subsequentes repercussões na redução da dinâmica económica, mas também as potencialidades associadas ao seu posicionamento geoestratégico e aos valores naturais, patrimoniais e culturais de que dispõe o concelho.

Importa ter presente a importância que a habitação tem para a atração e fixação de população, para a modernização da base económica e para a promoção do bem-estar da população de Albergaria-a-Velha. É, pois, crucial a implementação de medidas dirigidas ao setor da habitação e da reabilitação que criem as condições adequadas para fomentar um ambiente mais coeso e acolhedor e, simultaneamente, mais inovador e competitivo.

Em termos concretos, e como se poderá seguidamente constatar, os objetivos e as medidas preconizadas procuram desenvolver uma estratégia que reforce a atratividade residencial do concelho, sobretudo para os estratos etários mais jovens, assegurando paralelamente boas condições de habitação para os atuais residentes.

Face a contexto, e de acordo com o Quadro 11, são elencados 4 objetivos entendidos como fundamentais, e, posteriormente, são apontadas as medidas que possibilitam alcançar esses mesmos objetivos.

Quadro 11 – Objetivos da ELH do Município de Albergaria-a-Velha

| OBJETIVOS | |
|---|---|
| OBJETIVO 1 | Garantir uma Habitação Condigna a todas as Famílias |
| OBJETIVO 2 | Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente |
| OBJETIVO 3 | Qualificar o Tecido Habitacional e Promover o Bem-Estar Social |
| OBJETIVO 4 | Desenvolver um Modelo de Gestão Habitacional Inteligente e Próximo dos Munícipes |

# Objetivo 1 - Garantir uma Habitação Condigna a Todas as Famílias

**Resolver as situações de grave carência habitacional existentes no concelho de Albergaria-a-Velha, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira das famílias para aceder ou manter os alojamentos e, ainda, encontrar mecanismos que contribuam para atrair novos residentes.**

## Medida 1.1 – Promover a requalificação do parque habitacional municipal, qualitativa e quantitativamente adaptada às novas necessidades

O diagnóstico realizado identificou que o parque habitacional do município apresenta, de uma forma geral, um estado de conservação a necessitar de obras de reabilitação, ora mais simples, ora, em mais situações, mais profundas.

Por outro lado, o Município de Albergaria-a-Velha assume que a sua prioridade estratégica, em termos habitacionais, deverá ser a reabilitação do seu parque habitacional, mas incentivando a intervenção direta das famílias na resolução dos seus problemas alavancando-se nos programas e incentivos disponíveis, designadamente o apoio ao arrendamento que o Município disponibiliza, e a autopromoção de habitação.

Assim, elege-se a sistematização da manutenção do parque habitacional municipal existente e a concentração dos esforços municipais na reabilitação e requalificação dos seus fogos, implementando obras de conservação que contrariem a degradação existente, apostando decididamente nas questões do conforto térmico e da eficiência energética através de intervenção em coberturas, paramentos exteriores e caixilharias. Mais ainda, haverá que atuar também ao nível das infraestruturas, modernizando as redes e alcançando um patamar de serviço consentâneo com as exigências contemporâneas.

Esta atitude, volta-se, não somente para os fogos ocupados, mas também para os fogos devolutos que urge repor no mercado, eventualmente reconvertendo alguns de maiores tipologias tendo em vista gerar outro *standard* de habitação, como sejam as habitações partilhadas que se podem destinar a pessoas sós, o que, por consequência, pode ainda libertar fogos ocupados em regime de subocupação para famílias que deles necessitem e a eles se adaptem.

Importa referir que o esforço financeiro para levar por diante esta medida é muito significativo por parte da autarquia, mas esta opção de política pública reflete bem a importância atribuída ao setor da habitação no concelho de Albergaria-a-Velha e pode induzir, por sua vez, um movimento generalizado dos privados para a reabilitação e até reconversão do seu parque habitacional.

## Medida 1.2 – Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito

Atendendo às características territoriais específicas do concelho de Albergaria-a-Velha, a autopromoção de habitação própria, sobretudo de habitação unifamiliar, pode representar uma alternativa interessante e viável para as famílias.

Esta medida liberta o município de custos com a promoção de habitação social o que não está hoje nos seus objetivos, e responsabiliza as famílias, mas pressupõe a capacidade, por parte do Município, de difusão da informação, organização, ajuda e de acompanhamento da intervenção dos beneficiários.

A autopromoção é uma modalidade de provisão de habitação da responsabilidade do próprio agregado familiar, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim sendo, é o próprio agregado familiar que contribui para resolver a sua necessidade habitacional, muitas vezes, fazendo-o diretamente com o seu próprio trabalho.

As pessoas que cumpram os respetivos requisitos de acesso, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado, podem beneficiar de financiamento para realização de obras de autopromoção de um prédio de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado.

Pode o Município contribuir para este objetivo, quer numa vertente de promoção de habitação, quer também numa perspetiva de melhoramento das habitações ocupadas, disponibilizando projetos de execução, cedendo materiais de construção, encontrando incentivos em termos das taxas municipais que incentivem este tipo de promoção de habitação.

A implementação destas modalidades de intervenção deve basear-se em princípios de participação da população e das comunidades abrangidas na definição das soluções propostas, de modo a adaptar as soluções às características dos agregados familiares e a assegurar distintas possibilidades de escolha, nomeadamente tendo em atenção a importância das tipologias de menor dimensão e a plena integração social e territorial.

O desenvolvimento desta medida implica a identificação dos recursos necessários (terrenos, edifícios, capacidade de financiamento, entidades parceiras, recursos técnicos e materiais, incentivos, etc.) e a sua disponibilização.

## Medida 1.3 – Fomentar o mercado de arrendamento no concelho

Esta medida visa apostar numa alternativa à compra de habitação, através do desenvolvimento de novas formas de habitação acessível. O Município e também as IPSS's podem desempenhar um papel ativo na dinamização do mercado de arrendamento acessível.

No caso do município, a redução ou isenção de taxas é algo que pode ser utilizado de forma articulada para promover a dinamização do mercado de arrendamento e o

aumento da oferta de alojamentos disponíveis e, ao mesmo tempo, para promover a melhor utilização dos recursos habitacionais existentes.

A mobilização da maior diversidade possível de agentes é um elemento estratégico que pode permitir um desenvolvimento mais consistente de um setor de arrendamento acessível.

### Medida 1.4 – Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco

As políticas de habitação em Portugal têm vindo a reconhecer a necessidade de integrar nas estratégias para o setor habitacional soluções de alojamento de emergência, de transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo quer por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou em habitação precária, ou dos refugiados, quer também as situações excecionais decorrentes de catástrofes ou desastres naturais.

A previsão e o dimensionamento desta bolsa habitacional devem ser realizados em parceria com as diversas entidades envolvidas na resposta a essas situações, como a Rede Social, a Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e a Proteção Civil.

### Medida 1.5 – Melhorar a gestão do parque habitacional do concelho

A considerável dinâmica construtiva registada nas últimas décadas no concelho de Albergaria-a-Velha originou alguns desequilíbrios entre a oferta e a procura de habitação em termos de qualidade, de custo e de tipologia construtiva que urge ultrapassar, através da melhoria da gestão do parque habitacional do concelho. Em particular, verifica-se a existência de um significativo número de alojamentos devolutos, que devem ser colocados no mercado. De igual modo, verifica-se a degradação de alguns edifícios, sobretudo nos principais núcleos históricos do município, que importa requalificar e disponibilizar para compra ou arrendamento.

Utilizar o IMI, bonificado ou com taxa acrescida, consoante se ocupa e reabilita os edifícios, ou se os deixa devolutos ou em mau estado, é uma medida que pode contribuir para este fim.

### Medida 1.6 – Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados

A compatibilização entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e de alojamentos, bem como para a integração urbanística das soluções a desenvolver.

Os instrumentos de gestão territorial possuem um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, que podem ser utilizados para este fim. A reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e de fogos destinados a este objetivo, constitui um exemplo dessas possibilidades.

Em sede de revisão do PDM e na realização ou revisão de outros instrumentos de planeamento territorial, bem assim como na análise de projetos de loteamento ou de projetos de edificação com impacto semelhante a operações de loteamento, deve-se ter em consideração esta exigência aos promotores para que contribuam para a *"(...) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico"* através da regulação de criação de terrenos e/ou fogos destinados à *"(...) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal"* que deve ser promovida pelo setor privado.

Tal opção de política tem sustentabilidade na Lei dos Solos e na revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, realizada ao abrigo do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, no âmbito da Redistribuição de Benefícios e Encargos, como preveem as alíneas e) e f), do nº 2 do artigo 176º. Neste contexto, pode o Município regrar como deve ser compensado a este nível, passando a dispor de um património dirigido ao arrendamento acessível destinado, ora a famílias mais carenciadas ou àqueles que, não o sendo, não conseguem também resolver o seu problema de habitação no mercado imobiliário normal.

### Medida 1.7 – Potenciar parcerias entre proprietários e investidores aumentando o leque da promoção de habitação

Tendo em vista gerar mais oportunidades de oferta e alavancagem do mercado, designadamente o mercado de arrendamento, pode o Município procurar aproximar proprietários de terrenos ou de edifícios devolutos que não tenham capacidade ou vontade de intervir, com promotores e investidores que possam ajudar à promoção de nova habitação através de modelos de permuta. Por esta via, os proprietários não necessitam de investir na procura de competências para serem eles próprios gestores dos seus projetos, nem os investidores necessitam de avançar com a aquisição de ativos (terrenos ou edifícios) para concretizarem os seus projetos. Num ou noutro papel, o Município pode ser também parte deste processo, gerando parcerias público-privadas no âmbito da sua política de habitação.

## Objetivo 2 - Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente

### Tornar a reabilitação do edificado a principal forma de intervenção, quer na ação municipal, quer na ação privada

### Medida 2.1 – Dar um forte impulso na reabilitação do parque edificado municipal melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética

Importa, desde logo, assumir a reabilitação, com melhoria da eficiência energética e melhoria do conforto e acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida, como uma ação prioritária e preferencial nas unidades municipais ocupadas. Preconiza-se oferecer melhores condições de habitabilidade aos fogos e melhores condições de vida aos residentes, intervindo ao nível das paredes exteriores, caixilharias e coberturas, bem assim como às partes comuns no que respeita à mobilidade. Esta medida deve ser de implementação sistemática, existindo, para tal, uma equipa dedicada a observar, diagnosticar e desenvolver as intervenções necessárias e em tempo útil.

Por outro lado, nos fogos municipais devolutos, para além da melhoria das suas condições de utilização em geral, é importante rever a sua compartimentação, reconvertendo os fogos e adaptando as suas áreas, às áreas hoje exigíveis para as tipologias habitacionais de acordo com o RGEU, ou seja transformando os muito reduzidos T3 ou T2 em novos T2 ou T1 adequados às características dos agregados familiares que procuram habitação, bem assim como aos seus anseios.

### Medida 2.2 – Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível

A resolução do problema da habitação não pode ser apenas acometida à intervenção municipal, sendo fulcral integrar o setor privado neste propósito, quer investidores, quer proprietários, quer ainda o Terceiro Setor, incluindo as IPSS's do concelho de Albergaria-a-Velha. Inclusivamente edifícios privados cuja função anterior não era a habitacional, podem ser reconvertidos em edifícios habitacionais.

De realçar que a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) constitui uma ferramenta primordial para incentivar uma política deste tipo, dados os benefícios fiscais que permite utilizar e, também, pelo fácil acesso que confere ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU).

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) lançou já e tem ainda em *pipeline* um conjunto de outros instrumentos que apoiam a promoção por privados de habitação acessível, pelo que este caminho de incentivo à intervenção de senhorios e investidores deve ser assumido também como prioritário neste contexto.

É, pois, fundamental que sejam criadas todas as condições que contribuam para a priorização da reabilitação urbana e, neste sentido, desenvolver esforços para aumentar os níveis de motivação dos proprietários.

A criação de uma "via verde" para o licenciamento da reabilitação de edifícios é uma das ferramentas, podendo criar-se um gabinete municipal, apetrechado em termos de recursos humanos e ágil na apreciação técnica e administrativa que atue nesta área.

Por outro lado, e com a necessária aprovação pela Assembleia Municipal, podem ser criadas condições para redução das taxas de licenciamento para as obras de reabilitação do edificado, em especial as destinadas a arrendamento, e atribuir taxas de IMI atrativas para quem reabilita e arrenda, penalizando quem não o faz, nem reabilitando, nem ocupando o seu património.

Ainda neste âmbito, será importante estruturar um gabinete para informação e apoio na componente administrativa de candidaturas às diversas linhas de financiamento do IHRU e mesmo ao IFRRU (antes do contacto com a banca especializada).

Por fim, podem também ser estabelecidas parcerias tendo em vista o apoio aos privados, proprietários e inquilinos no acesso facilitado e a custo mais reduzido ou a custo zero a materiais de construção, bem como facilitar, por aumento da informação disponível, o acesso aos serviços de projetistas e empreiteiros, criando uma plataforma ou um programa específico de inscrição ao nível da oferta e de consulta ao nível da procura.

### Medida 2.3 – Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas

O Município de Albergaria-a-Velha poderá, também, criar uma equipa técnica capacitada para reforçar a realização espontânea, ou por reação a pedidos dos inquilinos, de inspeções e vistorias a edifícios habitacionais arrendados, de modo a conhecer melhor a necessidade de realização de obras de conservação. Consequentemente, logo que se tenha concluído haver lugar às referidas obras, e caso não seja respeitada a notificação do Município, poderá haver condições de intervenção coerciva.

### Medida 2.4 – Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Em edifícios devolutos integrados em ARU, com ORU aprovada, pode ainda o Município de Albergaria-a-Velha deliberar sobre a obrigatoriedade dos proprietários neles intervirem, reabilitando-os, e, se tal não se verificar, deliberar a utilização do estatuto legal da venda ou do arrendamento forçado, mesmo que, nestes casos, se assuma como Dono de Obra para a intervenção nos edifícios ou fogos, ressarcindo-se através da cobrança total, ou eventualmente, parcial das rendas.

Esta medida deixa para ponderação a possibilidade de se virem a delimitar outras ARU's, tendo em vista o mesmo propósito.

# Objetivo 3 – Qualificar o Tecido Habitacional e Promover o Bem-Estar Social

## Aproveitar a intervenção no sector habitacional para melhorar a qualidade vida no concelho

### Medida 3.1 – Facilitar a integração territorial e as opções de escolha habitacional

No concelho de Albergaria-a-Velha, importa conceber soluções habitacionais diversificadas e flexíveis que se adequem às diversas carências que sentem os agregados familiares, e que estejam bem harmonizadas com a malha urbana pré-existente.

Considera-se como muito positivo que em termos de integração territorial seja facultada às famílias alguma possibilidade de escolha da sua habitação, no que se refere à localização, tipologia construtiva e custo associado.

Estas soluções devem abranger também, sempre que tal se torne possível, a ajuda à implementação de equipamentos desportivos e culturais, bem como de espaços verdes, de lazer e recreio em relação próxima com as zonas de habitação social.

### Medida 3.2 – Promover a inclusão social e melhorar a qualidade de vida das famílias

As estratégias a implementar no sector habitacional devem permitir a melhoria da qualidade de vida das famílias de Albergaria-a-Velha, nomeadamente pelo acesso condigno à habitação e pelo aumento das condições de conforto dos alojamentos.

Incrementando uma lógica inclusiva, devem desenvolver-se medidas de discriminação positiva para as famílias mais fragilizadas e carenciadas (por exemplo, através do apoio ao empreendedorismo social, à participação cívica e ao envelhecimento ativo ou, ainda, patrocinando uma rede de residências assistidas que auxilie pessoas isoladas ou com capacidades funcionais reduzidas).

Simultaneamente, preconiza-se a realização de eventos culturais, recreativas, desportivas e outras, em colaboração com entidades e associações locais, que dinamizem as coletividades e estimulem o convívio e a fruição dos espaços públicos.

### Medida 3.3 – Fomentar a diversidade tipológica das habitações e a diversidade funcional

Nas soluções habitacionais a implementar, quer sejam sustentadas na construção nova ou na reabilitação de alojamentos, convém que se disponibilizem diferentes tipologias,

tanto em dimensão (embora com preponderância das pequenas tipologias, T0, T1 e T2), como na compartimentação dos espaços interiores.

Sempre que viável, importa articular e complementar territorialmente a função habitacional com outras funções, principalmente associadas ao emprego e à educação, promovendo-se o "mix" funcional e, assim, reduzindo-se a necessidade de deslocações casa-trabalho e casa-escola em veículo automóvel.

### Medida 3.4 – Desenvolver soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos e das pessoas isoladas)

A perceção da emergência de novas realidades socioeconómicas, a que o concelho de Albergaria-a-Velha não fica alheio, permite destacar a relevância da diversidade de soluções para responder à diminuição e ao envelhecimento populacional, e bem com à concorrência exercida das cidades próximas de maior dimensão. É, assim, estratégico desenvolver a capacidade de adaptação do sistema habitacional às novas realidades locais e às suas mais prementes necessidades.

Conceitos como "habitação sustentável", "eco-habitação", "habitação colaborativa", "habitação partilhada", entre outros, têm sido utilizados para descrever algumas das experiências de promoção de novos modelos habitacionais. A Estratégia Local de Habitação defende, por isso, o objetivo de valorização da diversidade de soluções e escolhas habitacionais que se adaptem a novas necessidades dos jovens, dos idosos ou das pessoas isoladas).

A concretização destas soluções deve ser tida em conta na aplicação dos vários instrumentos e programas de intervenção existentes.

## Objetivo 4 - Desenvolver um Modelo de Gestão Habitacional Inteligente e Próximo dos Munícipes

### Disponibilizar um apoio célere e eficiente às famílias com carências habitacionais

### Medida 4.1 – Desenvolver novas formas de participação dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana

Procura-se, essencialmente, desenvolver uma nova abordagem de captação do interesse e mobilização da população para a resolução dos problemas que lhe dizem diretamente respeito e para os quais urge encontrar soluções eficientes, sustentáveis e inclusivas.

As melhores práticas nacionais e europeias recomendam o envolvimento real e efetivo dos cidadãos na conceção das melhores condições habitacionais, bem como na gestão da vida em comunidade.

Com efeito, a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão relacionados com a habitação e reabilitação urbana é, cada vez mais, aconselhada e encorajada por parte das entidades públicas.

No caso em concreto do concelho de Albergaria-a-Velha, essa prática já acontece, no entanto, o que se pretende com esta medida é o reforço dessas boas experiências, com novos métodos e novas abordagens que sejam capazes de intensificar o diálogo e a proximidade entre as entidades públicas responsáveis pela gestão do património habitacional municipal e a população, de modo a corresponder, cada vez mais e melhor, aos seus desejos e expectativas.

### Medida 4.2 – Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis

O acompanhamento das situações de grave carência habitacional deve permitir a identificação rápida de novas necessidades, e promover, junto das pessoas, famílias e comunidades carenciadas a difusão da informação sobre ofertas e procuras de habitação, bem como sobre os instrumentos de apoio disponíveis. Este trabalho requer uma estrutura de proximidade, que deve integrar a Área da Ação Social do Município e outras entidades da Rede Social Local.

### Medida 4.3 – Realizar ações e campanhas de sensibilização para um bom uso da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais

A utilização da habitação por parte dos seus residentes nem sempre acontece da forma mais correta, principalmente em casos de arrendamento em que, muitas vezes, não existe um sentimento efetivo de pertença desse espaço. Daqui resulta uma progressiva deterioração das condições habitacionais do próprio imóvel que em nada favorece o seu estado de conservação a médio e longo prazo.

O mesmo se poderá dizer dos equipamentos e dos espaços exteriores aos empreendimentos habitacionais de propriedade ou criação pública que, frequentemente, são alvo de atos de simples negligência, de danificação casual ou até de puro vandalismo.

A presente medida incentiva o reforço da pedagogia cívica e o aumento da responsabilização dos cidadãos na defesa e preservação do património que usufruem, nomeadamente, através da realização de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação e dos equipamentos públicos.

## 3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Sectoriais

Em termos territoriais a estratégia que está subjacente ao modelo de planeamento e ordenamento do território do Concelho de Albergaria-a-Velha, sustenta-se num conjunto de vetores:

(i) Afirmação da cidade de Albergaria-a-Velha como um pólo urbano de relevância regional e, naturalmente, como espaço capital do sistema urbano concelhio;

(ii) Definição dos perímetros urbanos dos pólos do sistema urbano, contendo a dispersão atualmente existente;

(iii) Estruturação de uma rede viária que garanta boa acessibilidade a todo o território concelhio, facilitando a circulação de pessoas e bens;

(iv) Salvaguarda e valorização do património natural e construído existente;

(v) Fixação e aumento da população; e

(vi) Promoção do dinamismo social e económico.

Para além destes vetores, há que ter em atenção que Albergaria-a-Velha é um Concelho essencialmente rústico no que concerne à sua paisagem e território, dimensão esta que se conjuga com um sistema urbano que irradia da sede do concelho, implantada no centro quase geográfico do Concelho, para norte para as aglomerações da freguesia de Branca, para poente para Angeja e para sul para as aglomerações das freguesias de Alquerubim e S João de Loure e Frossos. Esta é a base do sistema urbano concelhio onde se localizam os principais equipamentos que servem a população.

Em termos de acessibilidade, são principalmente a IC2, a EN 16 e a EN 16-2 que amarram o sistema urbano, permitindo-lhe céleres conexões a escalas mais amplas.

Naturalmente que o propósito de qualificar esta rede viária principal é determinante para a boa organização do Concelho e para o robustecimento da sua estrutura social e económica, facilitando as deslocações casa-trabalho e a distribuição de produtos, tanto internamente como na sua relação com o exterior.

O espaço urbano constitui a âncora de toda a vida social e económica, e neste campo importa ainda referenciar a Zona Industrial de Taco que se implanta em ligação direta com a cidade de Albergaria-a-Velha, sendo um dos importantes pontos de concentração de emprego e de produção de riqueza.

Figura 11 - Estrutura Urbana e Rede de Acessibilidades

No âmbito das políticas urbanas em curso, para além de ser evidente o trabalho realizado ao nível da sede do Concelho no que toca à dotação de equipamentos e à qualificação de espaços públicos, é também determinante neste contexto a delimitação das duas Áreas de Reabilitação Urbana – ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha e ARU de Angeja.

Em ambos os casos criam-se incentivos e disponibilizam-se ferramentas para motivar a reabilitação de edifícios por parte dos seus proprietários privados, o que permite antever a disponibilização de mais habitação no mercado. Esta situação, se articulada com os diversos programas integradas na "Nova Geração de Políticas de Habitação", favorece francamente a iniciativa privada e a oferta de oportunidades para quem procura habitação, seja de cariz mais social, seja de rendas acessíveis.

Figura 12 - Limite da ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha

No âmbito territorial e no quadro da estratégia de reabilitação urbana que decorre da ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, para além de ser evidenciada a existência de edifícios de boa qualidade patrimonial, uns devolutos, outros com

utilizações indesejáveis e muitos degradados, que são sempre matéria-prima que se pode reutilizar em termos habitacionais, mesmo de morfologia distinta daquela que esteve na origem, há também, e isso vê-se no terreno, um propósito forte de atuar sobre os espaços públicos, ação que é sempre muito motivadora da intervenção dos privados nos edifícios confinantes com estes espaços públicos qualificados; é assim que se consolida um dos objetivos principais da estratégia de requalificação urbana do centro tradicional de Albergaria-a-Velha, que se centra em "Criar condições de atracão e de fixação de população no centro" da cidade, gerando um mix funcional em articulação com a atividade terciária e contrariando o esvaziamento e a perde de importância que esta malha tem vindo a sofrer ultimamente.

Os 6 Objetivos Gerais para a reabilitação urbana do centro tradicional de Albergaria-a-Velha, levam, de fato à revitalização social e económica desta área, e são, todos eles, ferramentas para incentivar a retoma do setor residencial:

1/ **Preservar e valorizar a memória e a identidade da cidade,** valorizando o património cultural e restaurando e incentivando a reabilitação do edificado e do espaço público a partir de regras definidas;

2/ **Promover a coesão territorial,** incentivando a inclusão através da reabilitação do edificado e do seu arrendamento para mais famílias e mais jovens residirem no centro da cidade e articulando este propósito com a instalação de atividades que complementam a função habitar e animação urbana que equilibre os afazeres com o lazer;

3/ **Promover a qualificação e regeneração do espaço público**, gerando espaços de estar e de sociabilidade para os residentes atuais e futuros, criando condições fáceis de estacionamento para residentes e assumindo o primeiro passo para desencadear a reabilitação do edificado;

4/ **Promoção da reabilitação físico-funcional do parque edificado**, tendo em vista permitir que nestes edifícios haja condições contemporâneas de habitabilidade e desempenhos energético-ambiental e de conforto que levem a que aí vivam as pessoas/famílias de hoje;

5/ **Proporcionar incentivos aos proprietários,** através de benefícios fiscais e programas de apoio, e com o aligeiramento das condições regulamentares e criando uma bolsa de arrendamento;

6/ **Promover uma estratégia de marketing urbano,** encontrando os trunfos de Albergaria-a-Velha que a diferencie das cidades concorrentes, através do enaltecimento das suas "forças específicas".

Também a delimitação da ARU da vila de Angeja segue orientações semelhantes e baseia-se num parque edificado degradado, devoluto e expetante, capaz de gerar uma

oferta para mais famílias ou para famílias que tendo problemas atuais de habitabilidade, precisam de novos fogos para o seu alojamento.

Figura 13 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Angeja

Angeja carateriza-se como um espaço estruturalmente ainda não consolidado, se bem que assente numa base ortogonal romana de "cardus" e "decumanus", onde os edifícios definem a rua, rua esta sem passeios, onde as vielas têm uma presença importante e onde os largos não são mais que espaços sobrantes não edificados. Em volta da Igreja e do edifício da Junta de Freguesia existe o espaço público designado de praça, mas também este sem dimensão, desenho ou claras hierarquias em termos das suas distintas áreas.

O propósito, também aqui, é fixar população, qualificar as atividades, criar uma lógica de espaço público ordenado e desenhado. Ao nível do edificado é primordial estabelecer incentivos que levem os proprietários privados e atuar sobre o seu património, reabilitando-o, reconvertendo-o, se for o caso, e revitalizando-o com novos usos adaptados às atuais exigências.

Neste contexto e ambição, são definidos objetivos principais para a implementação de uma estratégia de requalificação urbana desta ARU, designadamente:

1/ **Criar condições de atracão e de fixação de população no centro**, invertendo a tradicional lógica de crescimento urbanístico que foi, progressivamente, afastando as pessoas dos centros tradicionais;

2/ **Atrair e fixar atividades de animação** (comércio e serviços) que "animem e vivifiquem" o centro contrariando a tendência para o declínio e a perda de prestígio da condição "localização no centro";

3/ **Valorizar e rentabilizar um património construído** com forte presença identitária na história e na memória da Cidade;

4/ **Equipar e infraestruturar espaços centrais** potenciando a sua condição de lugares preferenciais para uma vivência urbana mais participativa e envolvida;

5/ **Reforçar e fazer sobressair a imagem e estrutura do tecido urbano tradicional,** afirmando a sua história e a sua memória.

Perante a prática e a política urbanística que o Município tem na sua agenda para Albergaria-a-Velha e também para Angeja e que concorre para o reforço das respetivas centralidades urbanas com o intuito de fixar (e atrair) população, de requalificar o espaço público e revitalizar as atividades que levem, no seu conjunto, à reabilitação do edificado, parece ser ponderável estender esta política a outros pólos da rede, criando novas ARU´s e, assim, gerando cada vez mais condições que concorram para um investimento privado na produção e promoção de habitação.

Não é só a partir do investimento público municipal ou estatal que acontece a resolução deste problema da escassez de habitação e da falta de habitação a custos alinhados com os rendimentos das famílias. Por isso, todas as ferramentas disponíveis e a disponibilizar são determinantes para tal objetivo, e em Albergaria-a-Velha apenas há que expandir a sua aplicação.

Pelo exposto, neste contexto, faz-se uma sugestão muito clara de serem delimitadas mais ARU´s, de nestas serem estruturados um conjunto de benefícios que incentivem os privados a investir, e assim se atinjam três objetivos integrados: (i) requalificação do espaço público; (ii) salvaguarda da imagem patrimonial do concelho, de maior ou de menor valor arquitetónico e (iii) aumento da oferta de edificado destinado a habitação e à fixação e atracão de residentes.

## 3.4. Modelo de Governação

### 3.4.1. Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o diploma legal que institui a "Nova Geração de Políticas de Habitação"[3], os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta, na atualidade, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas, exigindo uma nova abordagem que passa por uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta nova abordagem preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais.

Em complementaridade, também se preconiza uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tudo isto, de modo a assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

É, pois, neste quadro de orientação global que se deve delinear o modelo de governação local para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha que, por sua vez, seja capaz de potenciar a experiência do município neste domínio, como também, de privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação urbana.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Albergaria-a-Velha, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;

- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais sustentáveis e

[3] *Resolução do Concelho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de Maio de 2018*

economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;

- Estimular a implementação de programas de desenvolvimento urbano que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;

- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;

- Promover a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica

- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do sector da habitação e reabilitação urbana.

Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em

especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Aliás, no âmbito da nova Lei de Bases da Habitação[4], está prevista a possibilidade de os Municípios poderem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas e cuja composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.

[4] *Ver Artigo 24° da Lei n° 83/2019, de 3 de Setembro.*

### 3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

Figura 14 – Modelo de Governação

A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação e reabilitação do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Estratégia Local de Habitação. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do terceiro sector) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha;

- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;

- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;

- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;

- Elaborar pareceres técnicos e manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.

### 3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação

A nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente (i) a Carta Municipal de Habitação e (ii) o Relatório Municipal de Habitação[5].

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH deverá incluir:

a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;

b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;

c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;

d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Para além disso, a CMH deverá definir:

i) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;

ii) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;

iii) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;

iv) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;

v) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;

vi) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;

[5] *Ver Artigos 22º e 23º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.*

vii) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Por sua vez, o Relatório Municipal de Habitação é um documento que deverá integrar um balanço da execução da política local de habitação, e a sua eventual revisão, que deverá ser elaborado anualmente pela Câmara Municipal e ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A presente Estratégia Local de Habitação poderá constituir, efetivamente, uma base para a elaboração da Carta Municipal de Habitação, assim como um ponto de partida para a preparação dos Relatórios Municipais de Habitação.

Em suma, estes dois novos instrumentos da política local de habitação constituem, sem dúvida, uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País e que, seguramente, vão permitir aos Municípios Portugueses, por um lado, (i) uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da respetiva população e, por outro lado, (ii) um reforço da capacidade de concertação e captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação capazes de promover a coesão territorial e a inclusão social.

# 4. INSTRUMENTOS DE APOIO NO ACESSO À HABITAÇÃO

## 4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

Tal como referido inicialmente, a habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência de recursos materiais, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambas assumem-se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

Apesar dos esforços que Portugal tem vindo a realizar ao longo de várias décadas, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socio-territorial.

Deste cenário, manifestam-se necessariamente novos desafios:

- Das profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações (em termos de estrutura demográfica, dinâmicas familiares, perfis de relação casa-trabalho, mobilidades pendulares e profissionais, entre outras);
- Da combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, derivadas das políticas de habitação anteriores e da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional; e também
- Da diversidade e especificidade das suas expressões territoriais, à luz quer de processos de desvitalização estruturais, quer de dinâmicas de revitalização socio-territorial em curso.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave e sinergéticos, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetíveis de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e de reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, dos territórios e das comunidades.

Neste domínio, as mais-valias públicas assentam, essencialmente, na capacidade de garantir uma habitação adequada aos que, por situações de carência e vulnerabilidade várias, estão excluídos do acesso à mesma, bem como na capacidade de regulação da oferta e da procura de habitação segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e precavendo fenómenos de segregação socio-territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional. Estes desígnios só podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre a esfera privada e a pública e entre os vários organismos e níveis de governo.

Destaca-se, em particular, o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Para alcançar a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação foram definidos quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si:

1/ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;

2/ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;

3/ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;

4/ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

Por sua vez, a abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta um conjunto de princípios orientadores que se apresentam de seguida:

- Uma reorientação da sua centralização no objeto — a "casa" — para o objetivo — o "acesso à habitação";
- A criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;
- Uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta é uma mudança de abordagem que, tendo reflexos tanto em termos de sentido estratégico, como de objetivos e de procedimentos, conduziu à Nova Geração de Políticas de Habitação que se traduz, fundamentalmente, numa passagem: de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume no quadro seguinte e apresenta nos pontos seguintes.

Quadro 12 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

| OBJECTIVOS | INSTRUMENTOS DE APOIO |
|---|---|
| Objetivos 1<br>**Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional** | ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<br>○ Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente |
| Objetivos 2<br>**Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado** | ○ Programa de Arrendamento Acessível<br>○ Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento<br>○ Instrumentos de captação de oferta<br>○ Indicadores de preços e acessibilidade habitacional<br>○ FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado<br>○ Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens |

| | |
|---|---|
| Objetivos 3<br><br>**Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano** | ○ Reabilitar para Arrendar<br>○ IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas<br>○ Casa Eficiente 2020<br>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana<br>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas<br>○ Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética<br>○ Projeto Reabilitar como Regra<br>○ Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado |
| Objetivos 4<br><br>**Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais** | ○ Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público<br>○ Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação<br>○ Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial |

*Fonte: Portal da Habitação*

## 4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

### 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo:

- Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações habitacionais para subarrendamento;
- Autopromoção;
- Aquisição de terrenos, nomeadamente no âmbito de processos de regularização de áreas de génese ilegal e clandestina;
- Construção de empreendimentos habitacionais, em caso excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial ou com o alojamento de população residente em áreas de génese ilegal e clandestina;
- Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Este programa sugere que, em paralelo, deva ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção) e a articulação com as autarquias e os Conselhos Locais de Ação Social da Rede Social, no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

Sempre que possível, este programa deverá ser implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas ou medidas de apoio ao processo de autonomização e proteção das vítimas de violência doméstica, bem como no âmbito do objetivo estratégico da

Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo 2017-2023. Para além das pessoas em situação de sem abrigo, também outros grupos sociais mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção devem ser alvo de uma resposta construída à sua medida.

Neste quadro, emergem como fatores críticos para a concretização dos objetivos do programa a articulação entre políticas setoriais e entre a administração central, regional e local, bem como a adequação das respostas às necessidades específicas dos territórios a proximidade às comunidades locais. Por esta razão, este programa tem por base um conjunto de estratégias locais de habitação e adota princípios como os da participação e integração. Com efeito, o apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, evitando-se fenómenos de exclusão e de segregação socio-territorial.

A par com a implementação deste instrumento, deve ser promovida, em articulação com a política de ordenamento do território, a revisão do enquadramento legal orientado para a reconversão de territórios críticos e complexos, como as áreas de génese ilegal e de construção informal, com vista a eliminar aspetos que obstaculizem ou dificultem a sua resolução.

## LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**
  Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a 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.
  - **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**

    Alterado por:
    - **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (art. 184º)**
    - **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**

- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**
  Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

  Alterada pela **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**

- **Portaria n.º 138-C/2021 - Diário da República n.º 125/2021, 2º Suplemento, Série I de 2021-06-30**
  Define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas, para financiar o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

## Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, cobrindo:

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar;
- Arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
- Autopromoção em terreno de que os beneficiários sejam proprietários;
- Aquisição ou construção de nova habitação, em caso excecionais, resultante da transferência da implantação da habitação preexistente para outro local, de que os beneficiários sejam proprietários.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio**
  Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

  Alterado pelo **Decreto-Lei n.º 81/2020 - Diário da República n.º 193/2020, Série I de 2020-10-02**

- **Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho**
  Regulamenta o Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

  Alterada pela **Portaria n.º 44/2021 - Diário da República n.º 37/2021, Série I de 2021-02-23**

## 4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

### Programa de Arrendamento Acessível

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Tem por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa.

Em complemento, foram criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura que, no seu conjunto, pretendem criar um contexto incentivador de nova oferta e de descidas adicionais dos preços de renda face aos limites do programa.

Este programa assume uma abordagem de complementaridade com as políticas e programas municipais de apoio ao arrendamento, em particular a preços acessíveis, e à já referida promoção de oferta pública para este segmento, contribuindo para a sua viabilização económica e para o aumento da oferta. O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estabelece as condições de compatibilidade dos programas municipais com o Programa de Arrendamento Acessível. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas adicionais dos preços das rendas face ao máximo definido no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

A título ilustrativo, algumas das medidas que os municípios podem promover neste domínio são:

- Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno/edifício;
- Redução ou isenção de impostos e taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- Promoção direta de habitações para arrendamento acessível;
- Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.

As medidas a implementar no âmbito deste programa são descritas de seguida, sendo que, para a operacionalização do mesmo, estas são complementadas e articuladas com os restantes instrumentos descritos neste objetivo, bem como com os instrumentos de apoio ao investimento descritos no objetivo seguinte.

Tendo em vista a viabilização económica do investimento em arrendamento acessível, estabelece-se:

- Isenção da tributação sobre os rendimentos prediais e possível redução do IMI, podendo chegar à isenção, por decisão da Assembleia Municipal, para prédios urbanos ou frações disponibilizadas para arrendamento dentro do programa. Este programa estará disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo;

- Limite máximo de renda 20 % inferior ao valor de referência de arrendamento definido pelo programa, com base nas características do imóvel e no valor mediano do preço de renda por $m^2$ para a localização em causa, podendo o preço ser alvo de reduções adicionais nos casos em que haja promoção pública, recurso a instrumentos de apoio ao investimento e/ou programas e medidas que venham a ser desenvolvidos pelos municípios, tornando o apoio público proporcional à função social da habitação;

- Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais (rendimento anual bruto máximo de 35.000€ para agregados de 1 pessoa, 45.000€ para agregados de 2 pessoas, acrescentando-se 5.000€ por cada pessoa adicional.

Tendo em visto o aumento da segurança e estabilidade no arrendamento, sugere-se um conjunto de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, designadamente:

- Compatibilização entre o preço das rendas e os rendimentos dos arrendatários (taxa de esforço máxima de 35%);

- Proteção dos proprietários e dos arrendatários em caso de incumprimento das regras do programa e do contrato (suspensão do acesso ao programa, seguro/garantia) e dispensa de fiador e caução;

- Definição de um contrato-tipo, com duração mínima de 5 anos (exceto nos casos de contratos de alojamento com finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior)

## Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Tratam-se de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas neste domínio do Programa de Arrendamento Acessível:

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração;
- Revisão do enquadramento regulamentar, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis;
- Proteção dos proprietários em caso de incumprimento por falta de pagamento de rendas (seguro/garantia);
- Proteção dos arrendatários em caso de quebra inesperada e súbita de rendimentos (seguro/garantia).

## Instrumentos de captação de oferta

São medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação, designadamente:

- Permitir o acesso ao Programa de Arrendamento Acessível como beneficiários (arrendatários) a agregados familiares que residam em casa própria, independentemente do município em que esta se localize, caso a habitação em causa seja disponibilizada para arrendamento no âmbito do programa;
- Permitir o arrendamento de partes de uma habitação (quartos), incluindo de habitações que sejam residência dos proprietários, mas que estejam subocupadas, promovendo a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil, a otimização dos recursos e a plena utilização do parque habitacional, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários;
- Isentar de tributação as mais-valias resultantes da restituição ao património particular, para arrendamento habitacional permanente por um período mínimo, de imóvel afeto a atividade empresarial e profissional do seu proprietário;
- Criar um regime atrativo para sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, na linha dos *"Real Estate Investment Trust"* existentes noutros países.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**
  Cria o Programa de Arrendamento Acessível

- **Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro**
  Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível

- **Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio**
  Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
  Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
  Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
  Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 179/2019 - Diário da República n.º 110/2019, Série I de 2019-06-07**
  Estabelece os requisitos imperativos das várias garantias aplicáveis às garantias de seguro de arrendamento acessível

- **Decreto-Lei n.º 81/2020 - Diário da República n.º 193/2020, Série I de 2020-10-02**
  Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

## Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

Consiste na disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para a conceção e operacionalização das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, e para a sua monitorização, avaliação e aperfeiçoamento.

Esta informação terá ainda um papel fundamental no apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos. Prevenirá ainda o desenvolvimento de dinâmicas especulativas alimentadas por falta de informação rigorosa e atualizada.

## Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.**

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

## Programa Porta 65 Jovem

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas aos agregados familiares para os quais os valores a suportar com o apoio do Porta 65 ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 308/2007 - Diário da República n.º 169/2007, Série I de 2007-09-03**
  Cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, e revoga o Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de agosto.

  Alterado por:

  **Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março,** retificado pela **Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio**

  **Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril**

  **Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto**

  **Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro**

- **Despacho n.º 4966/2009 - Diário da República n.º 29/2009, Série II de 2009-02-11**
  Aprova o novo modelo do formulário eletrónico a disponibilizar na plataforma informática do programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens

- **Portaria n.º 277-A/2010 - Diário da República n.º 99/2010, 1º Suplemento, Série I de 2010-05-21**
  Regulamenta o Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 61-A/2008, de 28 de março, e 43/2010, de 30 de abril, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens.

  Alterada por:

  **Declaração de Retificação n.º 22/2010 - Diário da República n.º 139/2010, Série I de 2010-07-20**

  **Portaria n.º 4/2018 - Diário da República n.º 3/2018, Série I de 2018-01-04**

## 4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

### Reabilitar para Arrendar

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Regulamento disponível no Portal da Habitação – Reabilitação Urbana: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha.)

### Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho**
  Aviso de abertura e Guia do Beneficiário disponíveis em https://ifrru.ihru.pt/)

## Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Regulamento disponível no Portal da Habitação – Reabilitação Urbana https://casaeficiente2020.pt/regulamento/**

## Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ou, no caso dos municípios dispensados de apresentar PEDU, nos Planos de Ação de Reabilitação Urbana. Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

## Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrantes dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

## Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

## LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (PARU, PEDU e Reabilitação Urbana de Bairros Sociais)

- Regulamentos dos Programas Operacionais Regionais
  Avisos de abertura disponíveis nos respetivos portais

## Projeto Reabilitar como Regra

Trata-se da revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular- se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Uma análise comparada das experiências dos vários países mostra que existem vários caminhos possíveis para se proceder a esta adequação. Esta análise revela também que o caminho escolhido deve ter em consideração o contexto normativo próprio de cada país e que percorrer esse caminho é um processo que requer uma participação alargada dos principais parceiros sociais interessados.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho**
  Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

## Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Traduz-se na revisão do enquadramento legal com vista a minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios, sobretudo na gestão de edifícios em propriedade horizontal, em situações de contitularidade de direitos ou em casos de proprietários desconhecidos, bem como os constrangimentos relativos aos procedimentos de intimação municipal para execução de obras de conservação.

Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro**
  Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação**

- **Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio**
  Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística

- **Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio**
  Altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva

## 4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

### Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público

Este programa visa promover a coesão e integração socio-territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais.

O programa tem como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local), em particular:

- Os atores que têm responsabilidade e competências relacionadas com esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- Os atores que possuem a informação, os recursos e as competências necessárias para a conceção de uma estratégia integrada e a implementação do respetivo plano de ação (designadamente, em termos de políticas urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras, e articulação com instrumentos nesses domínios, como a Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc., destacando-se o papel das autarquias neste domínio);
- Os atores que sejam afetados ou que afetem as decisões e ações a implementar (em particular, os moradores, associações de moradores e a comunidade local e os decisores das várias áreas e políticas setoriais a mobilizar).

Assume-me, portanto, como orientação, o estabelecimento de equipas de intervenção locais e de canais de comunicação específicos e permanentes entre as partes envolvidas, visando a identificação de necessidades de intervenção, o planeamento flexível e a monitorização da ação concertada. Este programa poderá ser implementado em complementaridade com o programa 1.º Direito, e sempre em forte articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas.

Numa primeira fase propõe-se a implementação de projetos-piloto que permitam testar soluções inovadoras em termos de modelos organizacionais e de governança e estabelecer boas práticas para, numa fase subsequente, se proceder ao alargamento do programa.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio**
  Aprova o Programa Da Habitação ao Habitat.

- **Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho**
  Determina que as intervenções-piloto com os fins e objetivos definidos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio, incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no concelho de Loures, Cabo Mor no concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no concelho de Ponte de Lima.

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2020 - Diário da República n.º 158/2020, Série I de 2020-08-14**
  Prorroga até maio de 2021 o Programa Da Habitação ao Habitat aprovado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio

## Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes:

- Portal da Habitação — criação de um novo Portal da Habitação que privilegie uma abordagem centrada nos utilizadores e nas suas necessidades, funcionando como uma "porta de entrada única" para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços. Deverá englobar a Plataforma do Arrendamento Apoiado, prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação. Este instrumento será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, a ENIPSSA 2017 -2023, onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco;

- Linha de Apoio ao Acesso à Habitação — linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de "triagem" e encaminhamento para o segundo nível de resposta. Este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente, nas situações que necessitem de atuação imediata e em articulação com a Linha Nacional de Emergência Social, sempre que pertinente, ou no encaminhamento para os serviços técnicos adequados responsáveis pelos apoios disponíveis, quer em termos de oferta habitacional quer em termos de outros apoios complementares à melhoria das condições e percursos de vida;

- Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade — pretende-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover- se- á ainda a articulação com a ENIPSSA 2017- 2023, no âmbito do objetivo estratégico "Garantir a eficácia e eficiência na intervenção", em particular na implementação do Modelo de Intervenção e Acompanhamento Integrado, a adotar pelas entidades a nível local que a operacionalizam.

## Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Este programa visa facilitar a mobilidade habitacional, tanto ao nível territorial como no que respeita ao regime de ocupação da habitação, de agregados familiares atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana em matéria de mercado habitacional que se queiram fixar em territórios de baixa densidade, bem como incentivar a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

O programa consistirá na criação das condições para que o Estado, por via do IHRU, I. P., possa gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio**

  Aprova o programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

- **Regulamento n.º 423/2020, publicado no Diário da República n.º 80/2020, Série II, de 23 de abril**

  Definição e regulamentação das soluções disponibilizadas pelo IHRU, I. P., em concretização do Programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade para a Coesão Territorial, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio

## 4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Albergaria-a-Velha

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Estratégia Local de Habitação de Albergaria-a-Velha pressupõe uma reflexão, por parte do Município, em torno da adaptação dos princípios e modelo de intervenção desses instrumentos às problemáticas específicas e à visão, objetivos e medidas propostas.

Salienta-se, em primeiro lugar, a grande proximidade entre os desafios estratégicos identificados no Município de Albergaria-a-Velha e os quatro objetivos gerais definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Salienta-se, em segundo lugar, a importância da adaptação das respostas ao contexto local, o que implica um papel ativo e mobilizador por parte do Município na criação de condições que garantam a eficácia dessas respostas. Por adaptação ao contexto local entende-se, por um lado, a capacidade de mobilizar o conjunto variado de agentes envolvidos na habitação e no desenvolvimento social e territorial. Adaptação implica, ao mesmo tempo, a necessidade de partir das características da habitação no Município, nomeadamente a grande extensão das situações de ocupação pelo proprietário (e das carências que têm como pano de fundo o contexto da propriedade da habitação) e a importância dos processos de autopromoção de habitação. Sublinha-se, nomeadamente, a necessidade de atender à diversidade de contextos de reabilitação da habitação, que não se esgotam na definição de Áreas de Reabilitação Urbana, nem nos instrumentos associados a essa delimitação.

A articulação estratégica e a coordenação da aplicação dos diferentes instrumentos de apoio promovidos pela Nova Geração de Políticas de Habitação pressupõem um conjunto de instrumentos locais relacionados com a organização municipal, com a gestão do parque público, com o estabelecimento de parcerias com outras entidades e com o conhecimento da situação habitacional. Pressupõe, também, a capacidade de articulação entre as estratégias e políticas de habitação e as estratégias e políticas de planeamento municipal.

O quadro 13 apresenta os instrumentos de apoio mobilizáveis pela ELH do Município de Albergaria-a-Velha, incluindo neles os instrumentos de génese municipal que visam criar condições para a eficácia das medidas previstas pela Estratégia Local de Habitação.

Quadro 13 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha

| MEDIDAS PROPOSTAS | INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS |
|---|---|
| 1.1 Promover a requalificação do parque habitacional municipal, qualitativa e quantitativamente adaptada às novas necessidades. | ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<br>○ Instrumento de base municipal |
| 1.2 Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito | ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação |
| 1.3 Fomentar o mercado de arrendamento no concelho | ○ Reabilitar para Arrendar<br>○ Programa de Arrendamento Acessível |
| 1.4 Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco | ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação |
| 1.5 Melhorar a gestão do parque habitacional do concelho | ○ Instrumento de base municipal |
| 1.6 Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados | ○ Instrumento de base municipal |
| 1.7 Potenciar parcerias entre proprietários e investidores, aumentando o leque da promoção de habitação | ○ Instrumento de base municipal |
| 2.1 Dar um forte impulso na reabilitação do parque edificado municipal melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética | ○ Instrumento de base municipal<br>○ Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética |

| | |
|---|---|
| 2.2 Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível | o Reabilitar para Arrendar<br>o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana<br>o Instrumento de base municipal |
| 2.3 Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas | o Instrumento de base municipal |
| 2.4 Decidir sobre a venda ou o arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana | o Instrumento de base municipal |
| 3.1 Facilitar a integração territorial e as opções de escolha habitacional | Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo:<br>o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<br>o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado<br>o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana<br>o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas |
| 3.2 Promover a inclusão social e melhorar a qualidade de vida das famílias | o Instrumento de base municipal |
| 3.3 Promover a diversidade tipológica das habitações e a diversidade funcional | Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: |

| | |
|---|---|
| | ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<br>○ FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado<br>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana<br>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas |
| 3.4 Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas) | Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo:<br>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<br>○ FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado<br>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana<br>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas |
| 4.1 Desenvolver novas formas de participação dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana | ○ Instrumento de base municipal |
| 4.2 Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis | ○ Instrumento de base municipal |
| 4.3 Realizar ações e campanhas de sensibilização para um bom uso da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais | ○ Instrumento de base municipal |

# 5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO

Depois de elaborada a caracterização da situação habitacional no concelho de Albergaria-a-Velha, de traçada a estratégica, os objetivos e as medidas para o setor habitacional, e de avaliadas as condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no território concelhio, apresenta-se agora a candidatura do Município de Albergaria-a-Velha ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação -, estruturada em cinco grandes domínios:

- Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes;
- Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas;
- Programação e Priorização das Soluções Habitacionais;
- Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais;
- Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito.

Como foi sublinhado anteriormente, o Programa 1º Direito tem como objetivo primordial o desenvolvimento de soluções habitacionais para agregados familiares que residam em condições habitacionais indignas e que não disponham de capacidade financeira para comportar o custo do acesso a uma habitação apropriada, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, assim como da Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

Neste âmbito, a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha pretende submeter esta candidatura ao Programa 1º Direito, no sentido de conseguir recursos financeiros e de envolver a população na implementação da Estratégia Local de Habitação, contribuindo assim para a resolução das necessidades habitacionais existentes no Concelho.

Importa ter presente que esta candidatura não deve ser entendida como fim em si mesma, mas sim como o início de um novo ciclo. Um ciclo novo que permita ultrapassar problemas e se traduza num processo contínuo de informação, acompanhamento e monitorização da realidade habitacional junto da população e que possibilite a sua mobilização para esta causa. Este processo deve identificar diferentes oportunidades de candidatura ao 1º Direito, ora por parte do Município de Albergaria-a-Velha, ora por parte do Terceiro Setor, de cooperativas de habitação, de associações de moradores, de agentes privados e de cidadãos em geral.

À autarquia de Albergaria-a-Velha competirá a insubstituível função de principal dinamizadora dessa missão, devendo privilegiar uma nova abordagem de articulação e participação dos diferentes atores no território com interesse no desenvolvimento integrado do município e, em particular, nas questões relacionadas com a habitação e reabilitação. Considera-se essencial garantir a transição progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados, para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação condigna, tal como preconizado na "Nova Geração de Políticas de Habitação".

## 5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

No seguimento do que foi analisado no ponto 2.2 sobre a "Caracterização do Parque Habitacional Municipal" de Albergaria-a-Velha e no ponto 2.3, relativo ao "Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação", e tendo em consideração a informação desenvolvida e atualizada em Dezembro de 2020 pela Câmara Municipal, conclui-se que existem no concelho 88 famílias (cerca de 204 pessoas) a residir em condições indignas e com critérios de acesso ao Programa 1º Direito.

Neste universo, estão incluídos 41 agregados familiares residentes em fogos municipais deteriorado e 47 agregados a residir em habitações privadas em condições indignas e, muitas vezes, mesmo precárias, destes, 23 com pedidos de habitação, 6 já a receber apoio ao arrendamento e 18 em fogos próprios, que se integram diretamente nos princípios e regras do Programa 1º Direito. No Anexo 1 é apresentada uma lista pormenorizada com a caracterização do universo destas famílias.

Assim, no que concerne à propriedade dos fogos onde as famílias residem em condições indignas, verifica-se, de acordo com o Quadro 14, que 46,5% são propriedade do município e 53,5% são propriedade de privados.

Quadro 14 – Famílias a residir em condições indignas

| Carências | Nº de Famílias | Nº Pessoas dos Agregados Familiares | Fogos Devolutos | Tipologias dos Fogos |
|---|---|---|---|---|
| Habitação Social do Município | 41 | 90 | 9 (2 T1 + 4 T2 + 1 T3 + 2 T4) | 50 (5 T1 + 14 T2 + 19 T3 + 12 T4) |
| Pedidos de Habitação Social | 23 | 57 | 0 | 23 (7 T1 + 8 T2 + 8 T3) |
| Precariedade em Arrendamento | 6 | 16 | 0 | 6 (4 T2 + 2 T3) |
| Habitações Privadas degradadas | 18 | 41 | 1 (1T2 de uma IPSS) | 19 (2 T1 + 9 T2 + 5 T3 + 3 T4) |
| **TOTAL** | **88** | **204** | **10 (2 T1 + 5 T2 + 1 T3 + 2 T4)** | **98 (14 T1 + 35 T2 + 34 T3 + 15 T4)** |

*Fonte: Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha*

Para além das famílias identificadas no Quadro 14, existe ainda a comunidade de etnia cigana a viver em condições indignas. Trata-se concretamente de 40 agregados familiares que dada a especificidade e complexidade desta comunidade, com residência por vezes não fixa, o tratamento da sua situação será objeto de posterior intervenção.

Relativamente ao problema habitacional da comunidade cigana existente em Albergaria-a-Velha, conforme já referido anteriormente, de contabilização difícil e com possibilidades de resolução diversas, impõe-se desenvolver um trabalho prévio profundo que leve a melhores conclusões sobre o modelo ou modelos a seguir, designadamente conhecer o universo de pessoas e famílias, as condições de atuação sobre os seus atuais fogos e a disponibilidade dos agregados e comunidades para o processo.

Importa realizar um levantamento datado e fixar o conjunto de comunidades, agregados e tipologia de agregado e respetivas soluções habitacionais a empreender. Importa também conhecer a fundo as condições dos fogos onde residam, com possibilidade ou não de serem reabilitados, se construídos em propriedade própria, se ocupando terrenos alheios, qual a legalidade das condições e, se ilegais, qual a classificação dos solos ocupados para avaliar as condições de legalização das mesmas. À partida, sabe-se já que muitas das construções são de cariz ilegal por ocupação de solos alheios e ou não urbanizáveis, sendo admitido pelo Município, em sede de revisão do PDM, ensaiar a reclassificação desses solos para contribuir para a resolução do problema, ou até delimitar Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI's) para se passar a dispor de ferramentas que permitam abordar a questão de forma mais firme.

Neste contexto, e porque não se quer pôr em causa o arranque rápido da implementação desta ELH com o apoio do Programa 1º Direito, deixa-se para tempo ulterior de atualização da ELH a intervenção articulada com a comunidade de etnia cigana. Não obstante, as soluções serão sempre em volta da reabilitação dos fogos existentes se para tal tiverem condições e se forem de construção legal, ou para um apoio à autopromoção de habitação nos casos em que haja condições financeiras próprias das famílias para tal ou mesmo havendo apoio do Município no âmbito da vertente construtiva, disponibilizando, por exemplo, terrenos e materiais de construção. No entanto, nesta fase da ELH de primeira geração, não se pondera desenvolver esta vertente no leque da resolução dos problemas habitacionais atuais.

Outras razões de outras diversas ordens explicam também o significativo número de carências habitacionais identificadas no Município de Albergaria-a-Velha.

Às dificuldades financeiras sentidas por muitos agregados familiares para fazer face às despesas com a habitação, somam-se patologias construtivas graves com diferentes origens observadas em muitos alojamentos de propriedade pública e de propriedade privada, os quais não possuem atualmente os requisitos mínimos de habitabilidade. Os fogos apresentam anomalias ao nível das estruturas, das fachadas, das paredes exteriores, das coberturas e das caixilharias exteriores, que requerem operações de reabilitação urgentes e, em determinados casos, de expressiva dimensão.

Neste âmbito, o Quadro 15 expõe uma decomposição indicativa das situações de dificuldade de acesso à habitação segundo as categorias definidas pelo Programa 1º Direito. Em muitos casos, os problemas identificados correspondem ao cruzamento de situações enquadráveis em mais do que uma categoria e têm como pano de fundo o contexto de insalubridade e insegurança referido no ponto 2.3. – "Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação". Por isso, a informação do quadro deve ser entendida como uma estimativa, segundo um problema predominante.

Como se observa no Quadro 15, das 41 famílias em situação de carência a residir em fogos de propriedade municipal, 34 famílias têm problemas que se enquadram na

categoria de Insalubridade e Insegurança e 6 na categoria Inadequação e 1 na categoria de Sobrelotação.

No que respeita às 47 famílias a residir em fogos de propriedade privada, 26 têm problemas incluídos na categoria de Insalubridade e Insegurança, 12 na de Precariedade, 6 na de Inadequação e 3 famílias integram-se na categoria de Sobrelotação.

Quadro 15 – Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes

| RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO | | | |
|---|---|---|---|
| Núcleo | Nº Agregados | Nº Pessoas (estimado) | Enquadramento do P1D Art.º 5º |
| **FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS MUNICIPAIS** | **41** | **90** | |
| Conjuntos Urbanos Degradados | 34 | 78 | Insalubridade e Insegurança |
| Conjuntos Urbanos Degradados | 6 | 7 | Inadequação |
| Conjuntos Urbanos Degradados | 1 | 5 | Sobrelotação |
| **FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS PRIVADOS** | **47** | **114** | |
| Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado | 26 | 51 | Insalubridade e insegurança |
| Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado | 12 | 25 | Precaridade |
| Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes | 6 | 19 | Inadequação |
| Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado | 3 | 19 | Sobrelotação |

Para a compreensão do Quadro 15 importa ter presente o que se entende pelas categorias referidas de Insalubridade e Insegurança, de Precariedade, de Inadequação e de Sobrelotação:

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.

Precariedade

Considera-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo (sem teto ou sem casa), 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 nos casos de agregados uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Inadequação

Incompatibilidade das condições da habitação com as 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. É também aqui considerada a situação de subocupação, dado a falta de conforto que tal origina a famílias que assim residem, normalmente famílias de pessoas mais idosas que viram sair os seus descendentes, e que requerem um realojamento em fogos mais adaptados à sua dimensão.

Sobrelotação

Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE, I.P.

Em suma, em termos totais, constata-se que existem 88 agregados familiares com carências habitacionais a que correspondem aproximadamente 209 pessoas que necessitam de auxílio para poderem aceder a uma habitação condigna. Destes agregados, 60 encontram-se em situação de Insalubridade e Insegurança (dos quais cerca de 57% são de origem municipal), 12 em Precariedade (todos de origem privada), 12 em Inadequação e 4 agregados em Sobrelotação.

Em função da decisão que se venha a tomar, a estas carências habitacionais poderão ainda somar-se os fogos onde reside a Comunidade Cigana, os quais se enquadram

todos na categoria de Precariedade, mas como já referido, a serem solucionados apenas numa futura atualização da ELH.

É atendendo a esta realidade que no ponto seguinte são programadas e priorizadas as soluções habitacionais preconizadas para o Concelho de Albergaria-a-Velha.

## 5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

No âmbito do Programa 1º Direito, mais concretamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, apresentam-se no Quadro 16 as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas aos agregados familiares que residem em condições indignas.

Quadro 16 – Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito

| Modalidades Elegíveis | Soluções Habitacionais |
|---|---|
| ARRENDAMENTO | • Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo de 5 anos)<br>• Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos) |
| REABILITAÇÃO | • Habitação própria pelo agregado (autopromoção)<br>• Habitação intervencionada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários)<br>• Prédios em áreas urbanas degradadas<br>• Equipamento complementar |
| CONSTRUÇÃO | • Habitação própria pelo agregado (autopromoção)<br>• Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis<br>• Equipamento complementar |
| AQUISIÇÃO | • Prédios ou frações habitacionais para arrendamento<br>• Prédios em núcleos urbanos degradados<br>• Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional |

Deste modo, será em torno da matriz das soluções habitacionais desenhada no âmbito do Programa 1º Direito e da sua adaptação às especificidades territoriais do Concelho, e dando prioridade ao domínio da reabilitação do edificado em detrimento das novas construções, que se programará e priorizará a execução da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha.

Assim sendo, para o período entre 2022 e 2025, e de acordo com o Quadro 17, as 88 carências habitacionais identificadas no concelho serão ultrapassadas através da implementação das seguintes soluções habitacionais:

- Reabilitação de 50 fogos propriedade municipal (5T1 + 14T2 + 19T3 + 12T4), incluindo 9 fogos devolutos – é de salientar que os fogos a reabilitar são parte dos 69 fogos de propriedade municipal, sendo que destes, 9 unidades são parte do conjunto de 13 fogos devolutos, estando os outros 4 integrados no Bairro da Quinta d'Alque, em Alquerubim e destinados a outros fins que não se integram nas soluções do Programa 1º Direito;

- Construção de um edifício com 19 fogos (5T1+7T2+7T3) a cargo da Câmara Municipal em terreno pertencente à autarquia, denominado Faial, localizado próximo do Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó;

- Reabilitação de 1 fogo (1T2) privado pertença da Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental de Albergaria-a-Velha (APPACDM), atualmente devoluto;

- Reabilitação de 18 fogos (2T1 + 8T2 + 5T3 + 3T4) de propriedade privada dispersos pelo Concelho a cargo dos Beneficiários Diretos.

**Quadro 17 – Enquadramento das Soluções Habitacionais**

| ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES | | |
|---|---|---|
| **Modalidade** | **Beneficiário** | **Nº** |
| **REABILITAÇÃO** | Câmara Municipal | 50 |
| | Setor Social / Setor Cooperativo | 1 |
| | Beneficiários Diretos | 18 |
| **CONSTRUÇÃO NOVA** | Câmara Municipal | 19 |

De sublinhar que dos 29 pedidos de habitação social (6 famílias integradas programa de apoio ao arrendamento atual e 23 famílias com pedidos de habitação na autarquia), que se adequam às condições do Programa 1º Direito (ver quadro 14), 10 deles poderão encontrar resposta através da reabilitação de 9 fogos devolutos existentes nos empreendimentos sociais da Câmara Municipal e da reabilitação de 1 fogo também devoluto propriedade da Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental de Albergaria-a-Velha (APPACDM), como se observa no Anexo 2.

Por outro lado, a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha irá construir um edifício de habitação com 19 fogos num terreno pertencente à autarquia, localizado próximo do Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó.

Para além deste universo, há ainda 18 famílias que enquanto Beneficiários Diretos irão reabilitar as suas próprias habitações, de forma a melhorar as condições em que atualmente residem.

## 5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

Dando continuidade ao que foi exposto anteriormente, a Estratégia Local de Habitação conta como entidades beneficiárias na sua componente integrada no Programa 1º Direito com o Município de Albergaria-a-Velha, a Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental de Albergaria-a-Velha, bem como com um conjunto de famílias privadas no domínio de Beneficiários Diretos que manifestou esse interesse junto da autarquia.

Deste modo, e como evidencia o Quadro 18, na programação das soluções habitacionais que a autarquia pretende submeter ao Programa 1º Direito, entre 2022 e 2025, 69 fogos (50 fogos municipais, 1 fogos da APPACDM, 18 fogos de Beneficiários Diretos) serão implementados através da modalidade de Reabilitação e 19 fogos através da modalidade de Construção.

Quadro 18 – Programação das Soluções Habitacionais

| SOLUÇÃO HABITACIONAL | | CALENDARIZAÇÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Descrição | Beneficiário | Período de Intervenção | | | | TOTAL |
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| REABILITAÇÃO | Câmara Municipal | 10 (2T1+3T2+3T3+2T4) | 15 (2T1+4T2+6T3+3T4) | 15 (1T1+4T2+6T3+4T4) | 10 (3T2+4T3+3T4) | 50 (5T1+14T2+19T3+12T4) |
| | Setor Social / Setor Cooperativo | 1 (1T2) | 0 | 0 | 0 | 1 (1T2) |
| | Beneficiários Diretos | 9 (1T1+4T2+2T3+2T4) | 9 (1T1+4T2+3T3+1T4) | 0 | 0 | 18 (2T1+8T2+5T3+3T4) |
| CONSTRUÇÃO NOVA | Câmara Municipal | 0 | 19 (5T1+7T2+7T3) | 0 | 0 | 19 (5T1+7T2+7T3) |
| TOTAL ANUAL | | 20 (3T1+8T2+5T3+4T4) | 43 (8T1+15T2+16T3+4T4) | 15 (1T1+4T2+6T3+4T4) | 10 (3T2+4T3+3T4) | 88 (12T1+30T2+31T3+15T4) |

Com esta intervenção espera-se, até 2025, resolver os problemas das 88 famílias a residir em condições indignas no Concelho, sendo de realçar a grande relevância que a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha terá na implementação das soluções habitacionais programadas ao abrigo do Programa 1º Direito. Com efeito, o Município desenvolverá uma operação de reabilitação faseada, entre 2022 e 2025, de 50 fogos sociais em sua posse, na sua maioria ocupados, mas que não apresentam condições adequadas para residência de agregados familiares. Saliente-se que incluídos nestes fogos municipais, se encontram 9 devolutos (2T1, 4T2, 1T3 e 2T4) que, depois de reabilitados, serão utilizados para acolher igual número de famílias carenciadas entre as que se encontram referenciadas nos pedidos de habitação social existentes na Câmara Municipal, bem assim como algumas outras integradas no programa de apoio ao arrendamento que o Município tem em vigor. Refira-se que a todas estas intervenções de reabilitação a cargo da Câmara Municipal foi atribuída prioridade I

Para além disso, em 2023, o Município de Albergaria-a-Velha irá construir um edifício de habitação com 19 fogos (5T1+7T2+7T3) num terreno pertencente à autarquia, localizado próximo do Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó. Dada a importância desta solução para as famílias foi igualmente atribuída a prioridade I.

No que respeita ao envolvimento do Setor Social, está programada a reabilitação de 1 fogo de tipologia T2 propriedade a Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental de Albergaria-a-Velha. Como esta reabilitação é urgente (prioridade I), deverá ser realizada em 2022.

Paralelamente, através da participação dos Beneficiários Diretos, está planeada a intervenção de forma faseada, entre 2022 e 2023, em 18 fogos privados através da modalidade de Reabilitação, beneficiando para o efeito os respetivos agregados familiares do incentivo e de uma significativa colaboração da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha. Atendendo às necessidades das famílias que irão ocupar estes fogos, foi igualmente considerada a prioridade I.

No que respeita à priorização das intervenções, é de destacar que a priorização das intervenções será sempre feita em função da capacidade de acionar o programa, ou seja, em função daquilo que se pode principiar de imediato. De destacar ainda que, o ano identificado para cada ação tem que ver com o ano de início da mesma, o que será posteriormente desdobrado afetando a despesa por ano no âmbito do Contrato de Financiamento específico, onde haverá mais informação sobre o desenvolvimento de cada ação. Para além disto, teve-se ainda em conta as possibilidades orçamentais municipais, e, no caso dos Beneficiários Diretos, o prazo necessário de notificação de 90 dias após a celebração do Acordo de Financiamento e de 18 meses para consolidarem o processo da sua solução habitacional.

Considere-se que a materialização das soluções habitacionais agora programadas irá permitir resolver os problemas de habitação indigna existentes no concelho de Albergaria-a-Velha, dando cumprimento aos objetivos que estiveram na génese da criação do Programa 1º Direito, e possibilitando que as famílias possam usufruir de habitações mais confortáveis e de melhores condições de vida.

.

## 5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais

São seguidamente apresentados os investimentos necessários, municipais e privados, para materializar a resolução dos problemas habitacionais do Concelho. Isto tendo em atenção a programação efetuada no ponto anterior que decorre da prioridade e das oportunidades reais de intervenção, bem como do prazo de vigência do Programa 1º Direito.

Estipulam-se para tal, um conjunto de pressupostos, que se passam a identificar:

i) Segregação dos investimentos tendo em conta os diferentes tipos de Beneficiários – Câmara Municipal, APPACDM e Agregados Familiares;

ii) Definição de áreas por tipologia, tendo por referência os seguintes valores: T1 com 73 m2, T2 com 95 m2, T3 com 117 m2, e T4 com 126 m2;

iii) Definição de valores para a reabilitação de cada tipologia a ser reabilitada, de acordo com referência mencionadas em ii), a observação no terreno do estado de conservação do edificado que se considera, em média muito degradado e o valor de reabilitação de €1.136/m2: €82.928 por T1, €107.920 por T2, €132.912 por T3 e €143.136 por T4;

iv) Definição de valores para a construção de cada tipologia, de acordo com referência às áreas anteriormente definidas, de €1.136/m2: €82.928 por T1, €107.920 por T2 e €132.912 por T3.

Assim sendo, como mostra o Quadro 19, o investimento do Município na reabilitação de parte significativa do seu parque de habitação social, designadamente de 50 fogos (5 T1 + 15 T2 + 18 T3 + 12 T4), atinge a quantia de €842.500, e no arrendamento para posterior subarrendamento, tendo em conta a existência dos 8 fogos devolutos municipais e o fogo devoluto da APPACDM que permitem reduzir as necessidades que serão supridas no mercado, de 39 fogos (13 T1 + 10 T2 + 12 T3 + 4 T4) por um período de 10 anos o valor aproximado de €675.558, o que consubstancia um total de €1.518.058.

No que respeita ao investimento privado, para a reabilitação de 19 fogos (2 T1 + 10 T2 + 5 T3 + 2 T4), entre 2021 e 2025, a cargo dos Beneficiários Diretos o valor previsto é de €302.500, e para a reabilitação, em 2021, de 1T2 da responsabilidade da APPACDM, a quantia estimada é de €15.000. A este investimento acresce ainda a construção de um fogo T2, cuja despesa orça em €75.000.

Assim, no seu global, a candidatura ao Programa 1º Direito atinge um valor estimado de €1.910.558 (Um milhão novecentos e dez mil quinhentos e cinquenta e oito euros). Em termos relativos à Câmara Municipal cabe a responsabilidade por cerca de 79,5% do investimento total e ao Setor Privado a responsabilidade pelos 20,5% remanescentes.

De referir que para as operações de reabilitação do Município e da APPACDM é esperado que o investimento possa alcançar uma comparticipação máxima a fundo perdido de 50% por parte do Programa, sendo que o apoio aos Beneficiários Diretos terá de ser ponderado no âmbito dos critérios legalmente definidos.

Quadro 19 – Estimativa do Investimento na Resolução das Soluções Habitacionais

| SOLUÇÃO HABITACIONAL | | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Descrição | Beneficiário | Investimento e Calendarização (€) | | | | TOTAL |
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| REABILITAÇÃO | Câmara Municipal | €1.174.624 (2T1+3T2+3T3+2T4) | €1.824.416 (2T1+4T2+6T3+3T4) | €1.884.624 (1T1+4T2+6T3+4T4) | €1.284.816 (3T2+4T3+3T4) | €6.168.480 (5T1+14T2+19T3+12T4) |
| | Setor Social / Setor Cooperativo | €107.920 (1T2) | 0 | 0 | 0 | €107.920 (1T2) |
| | Beneficiários Diretos | €1.066.704 (1T1+4T2+2T3+2T4) | €1.056.480 (1T1+4T2+3T3+1T4) | 0 | 0 | €2.123.184 (2T1+8T2+5T3+3T4) |
| CONSTRUÇÃO NOVA | Câmara Municipal | 0 | €2.100.464 (5T1+7T2+7T3) | 0 | 0 | €2.100.464 (5T1+7T2+7T3) |
| TOTAL ANUAL | | **€2.349.248** (3T1+8T2+5T3+4T4) | **€4.981.360** (8T1+15T2+16T3+4T4) | **€1.884.624** (1T1+4T2+6T3+4T4) | **€1.284.816** (3T2+4T3+3T4) | **€10.500.048** (12T1+30T2+31T3+15T4) |

## 5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

O Quadro 20 apresenta e justifica o enquadramento da Estratégia Local de Habitação para o Município de Albergaria-a-Velha nos princípios do Programa 1º Direito, cumprindo deste modo o estabelecido na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Da avaliação feita resulta a forte adesão da Estratégia Local de Habitação aos princípios do 1º Direito. Salienta-se que a elaboração da Estratégia Local de Habitação integrou um processo participado, com um forte envolvimento das Juntas de Freguesia e das outras entidades que integram o CLAS, no levantamento das carências existentes e na discussão da estratégia para a sua resolução.

A avaliação permite, ao mesmo tempo, sublinhar aspetos da especificidade local, que devem ser tidos em conta na concretização desses princípios, bem como dimensões que requerem acompanhamento e aprofundamento:

- O Município de Albergaria-a-Velha é caracterizado pela expressiva predominância das situações de habitação ocupada pelo proprietário, que correspondem a 84% do total dos alojamentos ocupados como residência habitual. O diagnóstico efetuado identificou um conjunto significativo de problemas que atingem agregados familiares proprietários da sua habitação. Nesse sentido, embora a ELH contenha medidas orientadas para a expansão do setor do arrendamento, não pode deixar de atender, de forma prioritária, a estes casos. Daí a importância concedida ao apoio aos beneficiários diretos;

- Neste contexto, o êxito da Estratégia Local de Habitação vai depender também da capacidade de aprofundar o princípio da participação – desenvolvendo formas de participação dos beneficiários diretos no desenho das respetivas soluções e garantindo as condições de apoio técnico e social necessárias a essa participação-, e o princípio da estabilidade – garantindo o acompanhamento, ao longo do tempo, das soluções habitacionais a desenvolver.

- A Estratégia Local de Habitação pretende responder, através do 1º Direito, às situações de mais grave carência habitacional identificadas, e pretende, ao mesmo tempo, criar condições que reforcem a atratividade residencial do concelho e a melhoria generalizada das condições de habitação dos residentes no Município. Para a articulação destes objetivos estratégicos, o papel do Plano Diretor Municipal e de outros instrumentos de gestão territorial e de reabilitação urbana é fundamental, aprofundando desse modo o princípio do Planeamento Estratégico Local,

Quadro 20 – Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

| Princípios | Definição | Grau de Enquadramento | Justificação |
|---|---|---|---|
| Acessibilidade Habitacional | "Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas" | ●●● | O diagnóstico desenvolvido na ELH teve em conta os problemas relacionados com a acessibilidade financeira à habitação (ver Quadro 6).<br>A ELH contém diversas medidas que integram e favorecem explicitamente este princípio, nomeadamente as que se relacionam com o Objetivo 1- Garantir uma Habitação Condigna a Todas as Famílias (resolver as situações de grave carência habitacional existentes no concelho de Albergaria-a-Velha, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira das famílias para aceder ou manter os alojamentos e, ainda, encontrar mecanismos que contribuam para atrair novos residentes). |
| Planeamento Estratégico Local | "As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos" | ●●● | A ELH integra uma parte específica dedicada à leitura das estratégias de desenvolvimento e planeamento do território (3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais).<br>Ao mesmo tempo que procura o alinhamento com as opções presentes nessas estratégias, a ELH assume como desafio a utilização dos instrumentos de gestão territorial para assegurar a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados (Medida 1.6). Essa medida começa por sublinhar que a compatibilização entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e de alojamentos, bem como para a integração |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | urbanística das soluções a desenvolver. |
| Integração Social | "O apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial" | ●●● | O objetivo 3 visa Qualificar o Tecido Habitacional e Promover o Bem-Estar Social, integrando medidas orientadas para a integração territorial e as possibilidades de escolha habitacional (Medida 3.1), para a inclusão social (Medida 3.2), para a promoção da diversidade tipológica e funcional (Medida 3.3) e de soluções adaptadas a novas necessidades (Medida 3.4).<br>Ao mesmo tempo, a estratégia proposta para o 1º Direito baseia-se, em grande medida, na reabilitação da habitação existente e na qualificação dos espaços urbanos (ver Quadro 18) |
| Estabilidade | "Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito". | ●● | A metodologia de elaboração da ELH contou com o forte envolvimento de agentes locais, nomeadamente as Juntas de Freguesia e as outras entidades que integram o CLAS.<br>A medida 4.2 assume a importância de uma estrutura de proximidade, que integre a Área da Ação Social do Município e outras entidades da Rede Social Local.<br>A relevância, na programação das soluções no âmbito do 1º Direito, do apoio aos beneficiários diretos coloca desafios específicos de garantia da estabilidade no tempo dessas soluções que devem ser acautelados. |
| Cooperação | "Os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a | ●●● | Como foi referido, a metodologia de elaboração da ELH contou com o forte envolvimento de agentes locais, nomeadamente as Juntas de Freguesia e as outras entidades que integram o CLAS<br>Estão criadas, deste modo, condições para o acompanhamento técnico e social das soluções propostas, que deve agora ser concretizado. O |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade" | | papel Área da Ação Social do Município e do CLAS é determinante para essa concretização. |
| Participação | "Ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo" | •• | Dentro do objetivo geral de Desenvolver um Modelo de Gestão Habitacional Inteligente e Próximo dos Munícipes (Objetivo 4), a ELH dedica uma medida específica orientada para o desenvolvimento de novas formas de participação dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana (Medida 4.1).<br>Esse processo deve, portanto, ser continuado e aprofundado, no sentido de um forte envolvimento dos beneficiários. |
| Equidade | "Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna" | ••• | A ELH explicita objetivos de mobilização, para as intervenções na habitação, de um conjunto muito diversificado de agentes: agentes privados (Medida 2.2), do Município e das IPSS (Medida 1.3).<br>Faz referência à utilização de instrumentos equitativos, no âmbito da gestão territorial (Medida 1.6) e da reabilitação urbana, nomeadamente em ARU (Medidas 2.2, 2.3 e 2.4). |
| Perequação | "O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito" | •• | Princípio a ser aplicado sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas. Não é o caso, neste momento, das soluções preconizadas no âmbito da aplicação do 1º Direito. |
| Reabilitação do Edificado | "O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, | ••• | A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para a prioridade da reabilitação, nomeadamente as que se integram no Objetivo 2 - Privilegiar as Operações de |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos" | | Reabilitação do Parque Habitacional Existente.<br>Ao mesmo tempo, a programação das soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito baseia-se de forma claramente maioritária na reabilitação da habitação existente (ver Quadro 18). |
| Incentivo ao Arrendamento | "O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento" | •• | A Medida 1.3 destina-se explicitamente ao fomentar o mercado de arrendamento no concelho.<br>A ELH tem, no entanto, em conta a especificidade do Município, caracterizado pela expressiva predominância das situações de habitação ocupada pelo proprietário, e a extensão dos problemas associados a este setor de habitação. Inclui, por isso, na programação do 1º Direito (Quadro 18), um conjunto de soluções baseadas no apoio aos beneficiários diretos. |
| Acessibilidades | "As obras de reabilitação, ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma" | ••• | É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH.<br>O diagnóstico apresentado sublinha a extensão dos problemas associados à acessibilidade à habitação (Quadro 6).<br>A Medida 3.4 - Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos e das pessoas isoladas) – integra a preocupação com a acessibilidade física à habitação. |
| Sustentabilidade Ambiental | "Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica." | ••• | É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH e que justifica uma atenção especial à reabilitação do parque edificado municipal (Medida 2.1)<br>A relevância, na programação das soluções no âmbito do 1º Direito, do apoio aos beneficiários diretos coloca desafios específicos de apoio à integração deste princípio nas soluções a desenvolver. |

| | |
|---|---|
| LEGENDA: | ○ – Não se aplica/não relevante<br>● – Pouco Intenso/a desenvolver<br>●● – Moderadamente Intenso<br>●●● – Muito Intenso |

# Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada ..... 6
Quadro 2 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos ..... 9
Quadro 3 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação ..... 10
Quadro 4 - Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária ..... 10
Quadro 5 - Informação sobre os mercados de habitação ..... 11
Quadro 6 - Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018) ..... 12
Quadro 7 - Informação sobre os problemas de habitação ..... 14
Quadro 8 - Habitação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha (2020) ..... 18
Quadro 9 - Motivos de Pedido de Habitação Social ..... 29
Quadro 10 - Agregados e Elementos das Comunidades Ciganas ..... 30
Quadro 11 - Objetivos da Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha ..... 35
Quadro 12 - Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH ..... 60
Quadro 13 - Instrumentos de apoio mobilizáveis pela ELH do Município de Albergaria-a-Velha ..... 80
Quadro 14 - Famílias a residir em condições indignas ..... 84
Quadro 15 - Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes ..... 86
Quadro 16 - Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito ..... 89
Quadro 17 - Enquadramento das Soluções Habitacionais ..... 90
Quadro 18 - Programação das Soluções Habitacionais ..... 92
Quadro 19 - Estimativa do Investimento na Resolução das Soluções Habitacionais ..... 95
Quadro 20 - Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito ..... 97

# Índice de Figuras

Figura 1 - Localização da Habitação Social no concelho de Albergaria-a-Velha ..... 17
Figura 2 - Bairro das Lameirinhas (1) ..... 19
Figura 3 - Bairro das Lameirinhas (2) ..... 20
Figura 4 - Bairro do Jogo (1) ..... 21
Figura 5 - Bairro do Jogo (2) ..... 22
Figura 6 - Bairro dos Açores ..... 23
Figura 7 - Bairro de Napoleão – Assilhó ..... 24
Figura 8 - Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó ..... 25
Figura 9 - Bairro da Rua Eugénio Ribeiro ..... 26
Figura 10 - Bairro da Quinta d'Alque ..... 27
Figura 11 - Estrutura Urbana e Rede de Acessibilidades ..... 46
Figura 12 - Limite da ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha ..... 47
Figura 13 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Angeja ..... 49
Figura 14 - Modelo de Governação ..... 54

# Equipa Técnica

Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Prof. Doutor Paulo Conceição (FEUP / Instituto da Construção)

# ANEXO 1

## Listagem dos Agregados Familiares com Carências Habitacionais e respetivas Soluções no âmbito do 1º Direito

| Nº Família | Nº Pessoas do Agregado Familiar | Carência Habitacional (artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) | Tipologia Proposta | Solução Habitacional (artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) | Prioridade | Promotor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Habitação Social do Município | | | | | | |
| 1 | 1 | Insalubridade | T2 | Reconstrução | Urgente | Câmara Municipal |
| 4 | 4 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 5 | 5 | Sobrelotação | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 6 | 1 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 7 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 8 | 5 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 9 | 2 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 10 | 2 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 11 | 2 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 12 | 2 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 13 | 1 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 14 | 1 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 15 | 1 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 16 | 1 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 18 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | 2 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 20 | 1 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 21 | 1 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 22 | 2 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 23 | 2 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 24 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 25 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 28 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 29 | 1 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 30 | 3 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 31 | 3 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | urgente | Câmara Municipal |
| 32 | 8 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 33 | 3 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | urgente | Câmara Municipal |
| 34 | 4 | insalubridade | T4 | Reabilitação | urgente | Câmara Municipal |
| 35 | 2 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | urgente | Câmara Municipal |
| 37 | 2 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 38 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 39 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 41 | 1 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 42 | 1 | Inadequação | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 44 | 2 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 45 | 1 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 46 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 47 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 48 | 1 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 49 | 1 | Inadequação | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| Pedidos de Habitação Social no Município | | | | | | |
| 51 | 5 | Sobrelotação | T3 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 52 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 53 | 3 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 54 | 1 | Inadequação | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 55 | 3 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 56 | 3 | Precariedade (penhora) | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 57 | 8 | Sobrelotação | T3 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 58 | 1 | Insalubridade | T1 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 59 | 4 | Inadequação | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 60 | 2 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 61 | 2 | Precariedade (sem-abrigo) | T1 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 62 | 1 | Precariedade (sem-abrigo) | T1 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 63 | 2 | Precariedade (violência doméstica) | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 64 | 2 | Precariedade (violência doméstica) | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 65 | 2 | Precariedade (Ação de despejo) | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 66 | 6 | Sobrelotação | T3 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 67 | 1 | Insalubridade | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 68 | 3 | Precariedade (violência doméstica) | T3 | Reabilitação | urgente | Câmara Municipal |
| 69 | 2 | Insalubridade | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 70 | 1 | Insalubridade | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 71 | 1 | Insalubridade | T1 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 72 | 2 | Precariedade (despejo) | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 73 | 1 | Precariedade (sem-abrigo) | T1 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| Precariedade no Arrendamento | | | | | | |
| 74 | 1 | Precariedade (violência doméstica) | T2 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 75 | 6 | Inadequação | T3 | Construção | Urgente | Câmara Municipal |
| 76 | 4 | Precariedade (violência doméstica) | T3 | Construção | urgente | Câmara Municipal |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 77 | 2 | Precariedade (violência Doméstica) | T2 | Reabilitação | urgente | Câmara Municipal |
| 78 | 1 | Insalubridade | T2 | Construção | urgente | Câmara Municipal |
| 79 | 2 | Insalubridade | T2 | Construção | urgente | Câmara Municipal |
| Habitações Privadas Degradadas | | | | | | |
| 80 | 2 | Inadequação | T2 | Reconstrução | Urgente | BD |
| 81 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 82 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 83 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 84 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 85 | 2 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 86 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 87 | 1 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 88 | 5 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 89 | 3 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 90 | 1 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 91 | 3 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 92 | 2 | Insalubridade | T3 | Reconstrução | Urgente | BD |
| 93 | 2 | Insalubridade | T4 | Reconstrução | Urgente | BD |
| Habitações Privadas Degradadas (Sinalizados IPSS) | | | | | | |
| 94 | 2 | Insalubridade | T2 | Reconstrução | Urgente | BD |
| 95 | 4 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | BD |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 96 | 1 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | BD |
| 97 | 2 | Insalubridade | T2 | Reconstrução | Urgente | BD |

# ANEXO 2

## Listagem de fogos devolutos integrados nas Soluções no âmbito do 1º Direito

| Nº Família | Nº Pessoas do Agregado Familiar | Carência Habitacional (artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) | Tipologia Proposta | Solução Habitacional (artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) | Prioridade | Promotor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Habitação Social do Município | | | | | | |
| 2 | 0 | Insalubridade | T2 | Reconstrução | Urgente | Câmara Municipal |
| 3 | 0 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 17 | 0 | Insalubridade | T3 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 26 | 0 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 27 | 0 | Insalubridade | T1 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 36 | 0 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara municipal |
| 40 | 0 | Insalubridade | T4 | Reabilitação | Urgente | Câmara municipal |
| 43 | 0 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| 50 | 0 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | Câmara Municipal |
| Habitações Privadas Degradadas (Sinalizados IPSS) | | | | | | |
| 98 | 0 | Insalubridade | T2 | Reabilitação | Urgente | A IPSS |