



Município do Seixal

Plano Municipal de Habitação do concelho do Seixal 2021 - 2026





Ficha Técnica

Título:

Plano Municipal de Habitação do Concelho do Seixal

Autoria:

Divisão de Habitação

Alexandra Arnaut - Chefe de Divisão de Habitação

António Dias – Técnico Superior de Serviço Social

Estela Costa – Coordenadora Técnica

Teresa Filipe - Técnica Superior de Serviço Social

Walter Lamas – Técnico Superior de Gestão Imobiliária

Colaboração:

Ana Rubio – Técnica Superior de Psicologia

Carla Rodrigues – Técnica Superior de Ação Social

Parceiros Locais:

Centro de Assistência Paroquial de Amora

Centro Social e Paroquial de Bem-Estar Social de Arrentela

Centro Social e Paroquial de Bem-Estar Social de Fernão Ferro

CRIAR T - Associação de Solidariedade

Santa Casa da Misericórdia do Seixal

Instituto da Segurança Social



Preâmbulo

Desde os tempos mais antigos que a procura de habitação decorre das diferentes necessidades mais básicas, como o abrigo, a proteção ou a territorialidade, até às necessidades inerentes à materialização de determinados objetivos de vida, como a inserção social, a vida familiar, relação na comunidade, entre outros. Neste sentido, a habitação desempenha o papel principal na definição e na implementação de políticas sociais que marcam profundamente a qualidade de vida dos seus habitantes, sendo ainda, um elemento fundamental na construção da identidade individual, de socialização e de integração social e comunitária (Mendes, L,2020).

Passados 47 anos da Revolução de Abril e 45 anos da Constituição Portuguesa, que no seu artigo 65, consagrou o direito à habitação em que **“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”**¹. Com esta consagração, foi dada ao Estado a responsabilidade de garantir uma habitação condigna independentemente dos territórios onde as pessoas vivem, das condições e recursos que usufruam e que ainda não está ao alcance de todos.

Para muitos milhares de portugueses o acesso a habitação é ainda um sonho distante. De acordo com os censos de 2011, existem mais de 700 mil casas vazias e milhares sem casa digna, casas degradadas, sem condições mínimas de habitabilidade ou ainda famílias a viverem em grave situação de sobrelotação. Na tentativa de resolver os problemas habitacionais, o Estado português foi implementando diferentes programas, vocacionados para as famílias mais carenciadas, tendo em conta os diferentes objetivos dos programas, dos quais salientamos o SAAL - Serviço de Apoio Ambulatório Local (1974), com o objetivo de combater as graves carências habitacionais pretendia apoiar, através das câmaras municipais, iniciativas de populações mal alojadas no sentido de colaborarem na transformação dos próprios bairros, investindo os próprios recursos locais. Mais tarde surge o PER-Programa Especial de Realojamento (1993-2011)², com o objetivo de proporcionar, aos municípios daquelas áreas, condições para proceder à erradicação das barracas existentes e, conseqüentemente, o realojamento dos seus ocupantes em habitações de custos controlados.

Depois, o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação - PROHABITA (2004-2011)³, que visava a resolução de situações de grave carência habitacional dos agregados familiares residentes em

¹ Art.º 65 da Constituição Portuguesa,1976

Mendes, L, 2020;DOI:10.18055/finis19635

² Decreto-Lei nº.163/93 de 7 de maio

³ Decreto-Lei 135/2004, de 3 de junho



território nacional. Este Programa incentivava a reabilitação de habitações como solução alternativa para o alojamento de famílias, permitindo deste modo aos municípios conjugar a resolução das situações de carência habitacional com a reabilitação de parte do parque habitacional urbano e a utilização de fogos devolutos, prevendo ainda outras soluções de realojamento (Mendes,2020)⁴. Em 2011, com a entrada da *Troika*, os programas de apoio às famílias mais carenciadas terminaram, assim como as políticas públicas habitacionais nacionais.

De referir ainda que a maior concentração das carências habitacionais se encontra nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, das quais 50% residem na AML, tendo-se ainda identificado nas áreas metropolitanas cerca de 16 mil famílias com carências habitacionais ou casos que não estavam abrangidas pelos critérios dos anteriores programas. Ainda de acordo com os dados do INE (censos de 2011) existem cerca de 700 mil fogos vagos. No que ao concelho do Seixal diz respeito, neste levantamento, foram identificadas 526 famílias a realojar (3,8% das necessidades da AML que correspondem às 16.000 famílias acima referidas), na sua maioria distribuídos por dois núcleos habitacionais: Vale de Chicharos e Santa Marta.

Neste contexto é criada em 2017, a Secretaria de Estado da Habitação que assume o compromisso governamental para a definição de uma Política Pública de Habitação de visão global e estratégica, consubstanciando-se na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH). E em 2018 é aprovada a Lei de Bases da Habitação.

Esta Nova Geração de Políticas de Habitação pretende 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 e criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas⁵.

A Nova Geração de Políticas de Habitação e o seu programa “1º Direito” colocam aos municípios a responsabilidade de definir novas estratégias de habitação assim como, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo deste programa. Ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) cabe “analisar e aprovar as candidaturas” apresentadas pelos municípios permitindo às famílias carenciadas ter acesso a uma habitação através de compra ou arrendamento com apoio público.

Assim, a habitação é um bem socialmente estratégico, que se tornou num fator de lucro considerável, afastando-se rapidamente do seu objetivo principal, a satisfação de uma necessidade social constitucionalmente consagrada. No atual quadro, a produção e a venda deste bem, com os valores

⁴ Decretos-Lei 197/92, de 22 de setembro e 104/96, de 31 de julho

⁵ Portal da Habitação (<https://www.portaldahabitacao.pt/nova-geracao-de-politicas-de-habitacao>)



de transação pela especulação, marginaliza todos aqueles que, tendo baixos rendimentos, necessitam de habitação.

No seu percurso de desenvolvimento, também o Concelho do Seixal, viu ao longo destes 47 anos, o seu tecido urbano transformar-se e desenvolver-se de acordo com as necessidades da sua população, obedecendo a uma procura por muitos que encontraram no Concelho, um local para se fixarem e ao mesmo tempo construir os alicerces que tem permitido o desenvolvimento económico e social deste município. Surgiram novas zonas urbanas, criaram-se e consolidaram-se novas centralidades, unidas por um progresso e desenvolvimento económico que também trouxe mais e melhor qualidade de vida.

Porém a par deste desenvolvimento, outras realidades surgiram, na procura de soluções para uma vida melhor. Formaram-se bolsas de precariedade habitacional como Vale de Chicharros ou Santa Marta, que não reúnem condições de habitabilidade e onde a persistência de graves carências sócio-habitacionais, aliadas a uma insuficiência económica, faz com que as famílias fiquem reféns, perpetuando esta situação de carência e que urge resolver com a implementação de políticas públicas para a habitação.

Para alcançar uma visão integrada dos problemas de habitação no concelho, desde as situações de grave carência, até às famílias que não têm acesso à habitação por via do mercado, procura-se desenvolver uma política que privilegie a reabilitação do edificado e do arrendamento urbano no concelho, promovendo várias soluções habitacionais, sendo elas a aquisição, a reabilitação ou a construção de empreendimentos habitacionais para arrendamento apoiado, condicionado e/ou acessível traduzido no Plano Municipal de Habitação do Concelho do Seixal.

Dirigido para dar resposta às graves carências habitacionais do Concelho do Seixal, o Plano Municipal de Habitação do Concelho do Seixal, é um programa transversal da política municipal de habitação com o objetivo de criar condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente seja compatível com o orçamento financeiro das famílias que vivem em situação de carência financeira.

Com o objetivo de promover a integração social da pessoa ou da família, propõe-se que as soluções habitacionais promovam integração na comunidade, alterando o paradigma até então instalado, em que o realojamento das populações apenas se concretizava com a construção de bairros sociais.

A aquisição e reabilitação de habitações existentes no mercado valoriza o parque habitacional evitando a construção de novos guetos.



Realojar não é apenas transferir de uma zona degradada, colocando-as noutra, é também acompanhar e ajudar as famílias a iniciar um novo projeto de vida, com direitos e responsabilidades comuns a todos os cidadãos.

Neste pressuposto, o Município do Seixal tem para a Habitação uma visão estratégica em torno dos seguintes eixos:

1. Recuperar o valor social da habitação, contrariando a visão dominante enquanto mercadoria (facilitar o acesso a uma habitação digna a preços justos);
2. Reutilizar e melhorar os recursos habitacionais do concelho (reabilitar, melhorar a eficiência energética e acessibilidades);
3. Promover a inclusão social e urbana, a apropriação adequada do espaço físico e relacional, a redução da degradação dos imóveis e do espaço público e a autonomização dos agregados a partir da casa, evitando o resultado das anteriores soluções.

Por outro lado, a nova política de realojamento desenvolvida pelo Município do Seixal, assenta sobre 3 pilares estruturantes:

1. realojamento em fogos dispersos integrados na malha urbana (coesão social; reabilitação do edificado; sustentabilidade ambiental);
2. promoção do sentido de responsabilidade, segurança do espaço familiar e autonomia progressivas do agregado (do arrendamento apoiado à renda resolúvel/ promoção do sentido de responsabilidade, de apropriação adequada do espaço físico e relacional - casa, partes comuns, espaço público - conservação do locado e construção interna de uma segurança habitacional);
3. manutenção sempre que possível das relações de solidariedade e de vizinhança dos agregados a realojar (inclusão social).

Perante os múltiplos desafios que se colocam na NGPH e na Lei de Bases da Habitação, o PMHCS pretende definir uma Política Habitacional Concelhia, documento estratégico de qualificação do concelho, que reforça a sua coesão social e competitividade territorial e que pretende implementar soluções a problemas complexos que têm décadas de existência onde vive uma mancha da população em condições precárias e indignas e que integre as realidade emergentes no território e cuja execução acolha e valorize as sinergias que o Concelho possui, aproveitando os apoios e incentivos atualmente em vigor.



Considerando a atual pandemia e as graves consequências sociais e económicas que se antecipam a curto e médio prazo, que têm repercussão na vida das famílias, considera-se extremamente importante que os fundos previstos no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para a habitação devem ser mais eficazes e eficientes no reforço de políticas públicas de habitação.

Este documento é composto por duas partes:

I– Plano Municipal de Habitação do Concelho do Seixal, que caracteriza a população, apresentando propostas com medidas para reduzir os problemas identificados no diagnóstico

II– Soluções Habitacionais, onde são apresentadas ao abrigo do programa “1º Direito” as soluções habitacionais , assim como, a sua programação e prioridades considerando o tipo de investimento e propostas as soluções.



Índice

| | |
|--|----|
| Siglas..... | 4 |
| Introdução..... | 5 |
| Caraterização do concelho (famílias e edifícios/ caraterização geral)..... | 9 |
| Diagnóstico..... | 13 |
| Dinâmicas da população e da habitação no concelho do Seixal..... | 13 |
| Estado do edificado..... | 20 |
| Programas municipais de incentivo à reabilitação urbana..... | 23 |
| Parque Habitacional Público..... | 27 |
| Parque Municipal Habitacional..... | 27 |
| Parque Habitacional Público..... | 36 |
| Outras Entidades..... | 40 |
| Cooperativas Habitacionais no Concelho do Seixal..... | 41 |
| Núcleos Precários..... | 45 |
| Núcleo precário de Vale de Chícharos..... | 46 |
| Núcleo precário do Rio de Judeu..... | 47 |
| Núcleo precário de Santa Marta de Corroios..... | 47 |
| AUGI..... | 49 |
| Área de Reabilitação Urbana - ARU..... | 51 |
| Alojamento na crise e na emergência (alojamento urgente e temporário/ de transição)..... | 52 |
| Do direito ao acesso à habitação (análise das medidas e instrumentos financeiros)..... | 54 |
| Síntese do diagnóstico..... | 59 |
| Medidas e programas..... | 60 |
| Instrumentos de financiamento..... | 66 |
| Prioridades de intervenção..... | 67 |
| Programas Habitacionais..... | 68 |
| Programas (fichas do programa)..... | 70 |
| Síntese orçamental..... | 70 |
| Modelo de funcionamento e gestão do plano..... | 71 |
| Bibliografia..... | 72 |

Índice de quadros

| | |
|--|----|
| Área do concelho e freguesias..... | 10 |
| Número de habitantes por freguesia..... | 10 |
| Número de pessoas no concelho do Seixal, por freguesia, em 2001 e 2011 e taxa de variação..... | 13 |
| Número de famílias residentes no concelho do Seixal, por freguesia, em 2001 e 2011 e taxa de variação..... | 13 |
| Número de alojamentos clássicos familiares no concelho do Seixal, por freguesia, em 2001 e 2011 e taxa de variação..... | 14 |
| Número de alojamentos familiares segundo a forma de ocupação no concelho do Seixal, em 2001 e 2011 e taxa de variação..... | 14 |
| Número de famílias clássicas residentes no concelho do Seixal, segundo a sua dimensão, em 2001 e 2011 e taxa de variação 2001 - 2011..... | 15 |
| Número de edifícios no concelho do Seixal e taxa de variação 2001 - 2011..... | 15 |
| Número de edifícios, segundo o tipo de utilização, no concelho do Seixal e taxa de variação 2001 - 2011..... | 15 |
| Taxa de esforço das famílias..... | 17 |
| Valor mediano das rendas por m2 de novos arrendamentos de alojamentos familiares no concelho do Seixal, e taxa de variação 2016-2019..... | 18 |
| Valor médio mensal dos encargos financeiros com a aquisição de habitação própria no concelho do Seixal e taxa de variação 2001 - 2011..... | 18 |
| Valor médio dos encargos financeiros com o arrendamento de..... | 18 |
| Poder de compra per capita no concelho do Seixal, em comparação..... | 18 |
| Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares no concelho do Seixal, e taxa de variação 2016-2019..... | 19 |
| Conservação do parque habitacional - 2001..... | 20 |
| Distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação em 2011..... | 21 |
| Estado de conservação 2001 - 2011..... | 22 |
| Alojamentos municipais dispersos no concelho do Seixal..... | 35 |
| Identificação dos núcleos precários do Seixal..... | 45 |
| Núcleos precários dispersos no Seixal..... | 48 |
| Áreas Urbanas de Génese Ilegal em processo de reconversão..... | 49 |
| Identificação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho do Seixal..... | 50 |
| Número de pessoas vítimas de violência no concelho do Seixal..... | 52 |
| Número de pessoas sem-abrigo..... | 52 |
| Distribuição dos alojamentos locais por freguesia no concelho do Seixal..... | 53 |
| Caracterização dos alojamentos locais por freguesia..... | 53 |

Índice de figuras

| | |
|--|----|
| O Seixal na Área Metropolitana de Lisboa..... | 9 |
| Fotografia aérea do Parque Municipal da Cucena..... | 28 |
| Mapa de prioridade de intervenção..... | 29 |
| Fotografia aérea do Parque Municipal do Fogueteiro..... | 30 |
| Fotografia aérea do Parque Municipal Vale Milhaços..... | 32 |
| Localização das habitações municipais dispersas..... | 34 |
| Localização do parque habitacional..... | 36 |
| Vista aérea do bairro Qta. Princesa e localização..... | 37 |
| Vista aérea do bairro Qta. Cabral e localização..... | 37 |
| Vista aérea do bairro CAR e localização..... | 38 |
| Vista aérea do bairro do Fogueteiro e localização..... | 38 |
| Vista aérea do bairro dos Corticeiros e localização..... | 39 |
| Localização do parque habitacional da SCMS..... | 40 |
| Vista aérea da Fundação Estrada e localização..... | 41 |
| Vista aérea da Cooperativa habitacional e localização..... | 42 |
| Vista aérea da Cooperativa habitacional e localização..... | 43 |
| Vista aérea da Cooperativa habitacional e localização..... | 43 |
| : Vista aérea da Cooperativa Habitacional e localização..... | 44 |
| Localização dos núcleos precários..... | 45 |
| Bairro de Vale de Chicharos..... | 46 |
| Localização do Rio Judeu..... | 47 |
| Localização de Santa Marta de Corroios..... | 47 |
| Localização das AUGI..... | 49 |
| Localização dos núcleos..... | 50 |
| Distribuição por freguesia..... | 53 |

Índice de gráficos

| | |
|--|----|
| Evolução da população 1960-2011..... | 11 |
| Evolução da população 1960-2011..... | 11 |
| Número de fogos disponíveis para compra por tipologia em 31/03/2021..... | 16 |
| Número de fogos disponíveis para arrendamento por tipologia em 31/03/2021..... | 16 |
| As principais decisões políticas e os impactos no preço da habitação em percentagem..... | 17 |
| Valor dos arrendamentos em 31/03/2021..... | 19 |
| Preços de aquisição por tipologia..... | 19 |
| Candidaturas por tipologia..... | 23 |
| Candidaturas 2017 - 2021..... | 24 |
| Candidaturas por freguesia..... | 25 |
| Candidaturas por freguesia..... | 26 |
| Distribuição por tipologia - Cucena..... | 28 |
| Distribuição por tipologia - Fogueteiro..... | 30 |
| Distribuição por tipologia – Vale Milhaços..... | 32 |
| Localização dos núcleos precários dispersos..... | 48 |
| Candidaturas por tipologia..... | 51 |

Siglas

| | |
|------------|--|
| AML | Área Metropolitana de Lisboa |
| APAV | Associação de Apoio à Vítima |
| CAR | Comissão para o Alojamento de Retornados |
| CDH | Contratos de Desenvolvimento para Habitação |
| CEE | Comunidade Económica Europeia |
| CMS | Câmara Municipal do Seixal |
| DAS | Divisão de Ação Social |
| DDSC | Divisão de Desenvolvimento Social e Cidadania |
| EAV | Estrutura de Apoio à Vítima do concelho do Seixal |
| FFH | Fundo de Fomento Habitação |
| IGAPHE | Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, IP |
| IGFSS, DPI | Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, Departamento de Património Imobiliário |
| IHRU | Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP |
| INE | Instituto Nacional de Estatística |
| INH | Instituto Nacional de Habitação |
| JFA | Junta de Freguesia de Amora |
| NGPH | Nova Geração de Políticas Habitacionais |
| NPISA | Núcleo de Planeamento e Intervenção dos Sem Abrigo do Concelho do Seixal |
| OE | Orçamento de Estado |
| PAICD | Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas |
| PER | Programa Especial de Realojamento |
| PRR | Plano de Recuperação e Resiliência |
| SCMS | Santa Casa da Misericórdia do Seixal |
| UE | União Europeia |
| UFSAAPP | União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires |

Introdução

Como é do conhecimento geral, as soluções para o problema habitacional através dos anteriores programas, incidia na erradicação de barracas e consequente realojamento daqueles que nelas residiam e nesse contexto, em 1993 foi criado o Programa Especial de Realojamento, cuja base legal é o Dec. Lei n.º 163/93, de 7 de maio, permitindo aos municípios promoverem, quer a construção, quer a aquisição de fogos, beneficiando de comparticipações a fundo perdido, através do então IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado e INH – Instituto Nacional de Habitação, agora IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Em 30 de maio de 1995 foi assinado o Acordo Geral de Adesão entre o Município do Seixal, IGAPHE e INH:

- Foram construídos no âmbito do PER 198 fogos: 164 na Cucena – Aldeia de Paio Pires e 34 no Fogueteiro – Amora.
- O valor da comparticipação financeira do IHRU para a Cucena foi de 3 434 752,68€, e para o Fogueteiro 579 942.34€, perfazendo um total de 4 014 695,02€, de acordo com o estabelecido nos contratos de comparticipação entre o Município e o INH.
- O valor despendido pela Autarquia na Cucena foi de 5 643 580,10€ e no Fogueteiro de 637 035,52€, num total de 6 280 615,62€. Estes valores não contabilizam os custos da dívida (juros dos empréstimos obtidos) e das áreas sociais construídas nos respetivos Bairros, bem como o valor dos terrenos.

Há que salientar o programa PER – Famílias, onde a CMS ao abrigo do Decreto-lei n.º 79/96 de 20 junho, permitiu aos agregados familiares inscritos no PER, adquirirem uma habitação (a preço máximo controlado por Portaria publicada anualmente pelo Governo), com comparticipação financeira do IHRU (40%) e da Câmara Municipal (10% - situado em terreno privado ou 20% - situado em terreno municipal), sendo o restante valor suportado pelos agregados familiares. Assim, neste âmbito o Município realojou 80 famílias através de aquisição de habitação própria, tendo participado 410 248,39€.

Até à presente data foram realojadas 278 famílias, 164 no Bairro da Cucena, 34 no Bairro do Fogueteiro, 80 através do PER-Famílias, tendo o realojamento iniciado em 2000 no Fogueteiro e em 2002 na Cucena.

Após 20 anos do início do Programa podemos concluir o seguinte:

- Os bairros construídos e preconizados pelo programa, apesar de permitir atribuir uma habitação condigna às famílias, gerou a massificação de famílias com problemas comuns, no mesmo espaço físico;
- Contribuiu para o endividamento das autarquias e para o assumir de uma responsabilidade que pertencia ao Estado;
- Agudizou os problemas sociais, promovendo a criação de guetos;

Em suma, apenas o PER famílias teve resultados positivos, porque os intervenientes fizeram parte da solução. A Nova Geração de Políticas de Habitação surge apenas em 2018 revelando um enorme vazio em matéria de

políticas de habitação até essa data. Apenas em 2019 é criada a primeira Lei de Bases da Habitação, o que é revelador da atual situação da habitação pública em Portugal.

A nova política de realojamento desenvolvida pelo Município do Seixal , assenta sobre 3 pilares estruturantes:

1. Realojamento em fogos dispersos integrados na malha urbana (coesão social; reabilitação do edificado; sustentabilidade ambiental);
2. Promoção do sentido de responsabilidade, segurança do espaço familiar e autonomia progressivas do agregado (do arrendamento apoiado à renda resolúvel/ promoção do sentido de responsabilidade, de apropriação adequada do espaço físico e relacional - casa, partes comuns, espaço público - conservação do locado e construção interna de uma segurança habitacional);
3. Manutenção sempre que possível das relações de solidariedade e de vizinhança dos agregados a realojar (inclusão social).

Ainda, neste domínio, é necessário criar condições para que os custos com o acesso à habitação permanente, sejam suportados pelo orçamento de cada agregado, de forma a não comprometer outras necessidades básicas. Pretende-se, deste modo, incentivar a aquisição através de renda resolúvel, cujas rendas sejam compatíveis com o rendimento mensal dos agregados contemplados (obedece-se, numa primeira fase ao princípio do incentivo ao arrendamento para promover posteriormente o sentimento de pertença, conservação do locado e autonomia do agregado).

A Câmara Municipal do Seixal entende que é imperativo efetuar uma correção urgente dos instrumentos financeiros programados pelas políticas nacionais, por revelarem uma total falta de adesão à realidade, como demonstrado pelo histórico das últimas quatro décadas.

Considerando a atual pandemia e as graves consequências sociais e económicas que se antecipam a curto e médio prazo, que vão ter repercussão na vida das famílias, considera-se extremamente importante que os fundos anunciados no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para a habitação, devem ser mais eficazes e eficientes no reforço do parque habitacional público.

Assim, para dar resposta a situações claras de precariedade habitacional preconizamos:

1. Incluir a aquisição nas tipologias das operações elegíveis no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência;
2. Em alternativa, aumentar a comparticipação a fundo perdido para a aquisição e reabilitação já previstas no PROHABITA (já protocolado com o município) ou no 1º Direito¹ que reflita em termos financeiros a responsabilidade do Estado Central, não sobrecarregando o orçamento da autarquia;
3. Simplificar os processos de aquisição dos imóveis;

1 Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro

4. Inclusão nos critérios de elegibilidade dos agregados que se encontram excluídos do 1º Direito, nomeadamente as situações de desalojamento, devido a insuficiência económica extrema (sem rendimentos ou rendimentos abaixo do IAS), independentemente da existência de contrato de arrendamento e da composição do agregado (tipo de família, idade, condição de saúde que não deficiência, nomeadamente).

Face ao exposto, são definidos os seguintes objetivos estratégicos:

- Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional;
- Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência socio-habitacional;
- Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades;
- Melhorar o acesso das pessoas e famílias a uma habitação condigna a preços justos;
- Promover a participação das comunidades na resolução e a melhoria dos habitats; Melhorar o conhecimento, gestão e monitorização das problemáticas da habitação e do habitat.

A visão da Câmara Municipal do Seixal sob a temática da habitação, organiza-se em torno dos seguintes objetivos:

1. Recuperar o valor social da habitação, contrariando a visão dominante enquanto mercadoria (facilitar o acesso a uma habitação digna a preços justos);
2. Reutilizar e melhorar os recursos habitacionais do concelho (reabilitar, melhorar a eficiência energética e acessibilidades);
3. Promover a inclusão social e urbana, a apropriação adequada do espaço físico e relacional, a redução da degradação dos imóveis e do espaço público e a autonomização dos agregados a partir da casa, evitando o resultado das anteriores soluções.

As páginas que se seguem, organizam-se em torno de três eixos:

- Conhecimento da realidade social e material do concelho na área da habitação com o objetivo de se identificarem as situações-problema;
- Apresentação das propostas de medidas para reduzir os problemas identificados no diagnóstico e prosseguir a visão da Câmara Municipal do Seixal;
- Simulação dos custos e programação financeira das medidas, designadamente, na áreas das soluções habitacionais.

O presente documento está organizado em torno de 3 vetores:

1. Conhecimento da realidade social e material do Concelho na área da habitação e dos habitats;
2. Apresentação das propostas de medidas para reduzir os problemas identificados no diagnóstico e prosseguir a visão do município;
3. Simulação dos custos e programação financeira das medidas, designadamente, na áreas das soluções habitacionais.

O presente documento traduz uma análise e compreensão da problemática da habitação no Concelho do Seixal, sendo necessário, num futuro próximo, atualizar e aprofundar o diagnóstico e realinhar a estratégia de intervenção, de forma sistematizada.

Pretende-se, ainda, melhorar o envolvimento e a participação dos munícipes, das instituições e demais agentes que operam neste domínio.

Caraterização do concelho (famílias e edifícios/ caraterização geral)

O Seixal é um concelho situado na margem sul do Rio Tejo, e integra os 18 concelhos que constituem a Área Metropolitana de Lisboa.



Imagem 1: O Seixal na Área Metropolitana de Lisboa

Fonte: <https://www.vimeca.pt/titulos-de-transporte/mapas/mapa-da-rede.html>

Com um território de 95,51 Km², é composto por 4 freguesias: União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires – UFSAAPP², Amora, Corroios e Fernão Ferro.

No que se refere à dimensão das freguesias importa referir que, no quadro abaixo, a UFSAAPP se encontra desdobrada considerando que a sua constituição é posterior aos dados do INE.

² Através da lei que dá cumprimento à obrigação de reorganização administrativa do território das freguesias constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio

Quadro 1 Área do concelho e freguesias

| Freguesia | Km's |
|--------------------------------|-------|
| Aldeia de Paio Pires (UFSAAPP) | 16,01 |
| Arrentela (UFSAAPP) | 10,17 |
| Seixal (UFSAAPP) | 3,73 |
| Amora | 24,36 |
| Corroios | 17,11 |
| Fernão Ferro | 24,13 |
| Seixal – concelho | 95,5 |

Fonte: INE, 2011

A distribuição da população encontra-se espelhada no quadro abaixo, onde se constata que Amora e Corroios permanecem as freguesias com maior número de população.

Na freguesia de Fernão Ferro, apesar da considerável dimensão territorial, só viu a população crescer de forma mais expressiva, nos últimos 20 anos.

Quadro 2 Número de habitantes por freguesia

| Freguesia | N.º Habitantes |
|--------------------------------|----------------|
| Aldeia de Paio Pires (UFSAAPP) | 13 258 |
| Arrentela (UFSAAPP) | 28 886 |
| Seixal (UFSAAPP) | 2 776 |
| Amora | 48 629 |
| Corroios | 47 661 |
| Fernão Ferro | 17 059 |
| Seixal – concelho | 158 269 |

Fonte: INE, 2011

No que concerne à sua população, verifica-se um crescimento exponencial, cerca de 8 vezes mais, entre 1960 e 2011. Sendo que essa situação poderá estar relacionada quer com a suburbanização de Lisboa em face da construção da Ponte 25 de Abril, quer com a descolonização e consequente repatriamento súbito, e ainda com fenómenos migratórios que aceleraram a concentração de população em centros urbanos de maior e melhor acessibilidade (nomeadamente nas freguesias de Amora e Corroios).

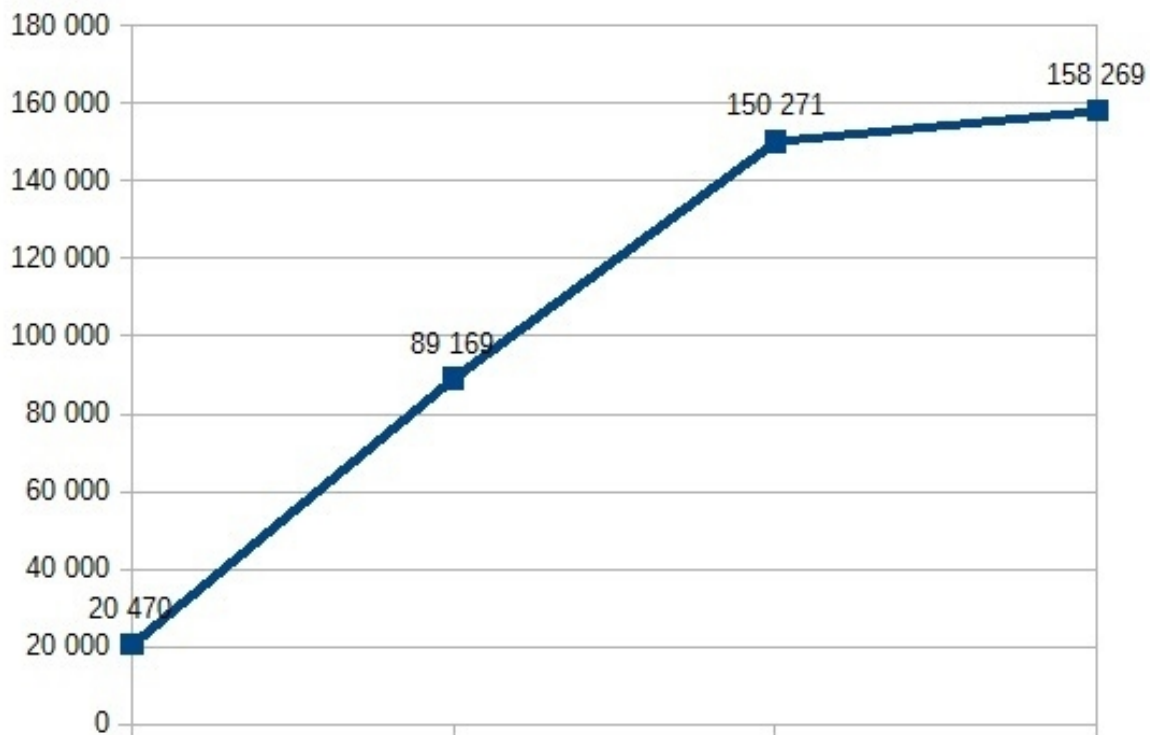


gráfico 1: Evolução da população 1960-2011

Fonte: <https://www.pordata.pt/DB/Municipios/Ambiente+de+Consulta/Tabela>

No que diz respeito à densidade populacional, o Concelho do Seixal regista um valor de 1 657,3 habitantes por Km², de acordo com os Censos de 2011, o que na Península de Setúbal representa o terceiro mais elevado num universo dos nove que constituem a Península, atrás dos concelhos de Almada e Barreiro.

Facto é que as series estimativas provisórias do INE em 2019 já apontavam para uma população de 167 752 habitantes, conferindo assim a continuidade de um crescimento de 5,99%.

Presentemente considera-se o Seixal como um município atrativo para fixação da população atendendo aos seguintes fatores:

- Posicionamento geográfico favorável, atendendo à proximidade de alguns dos principais centros urbano-industriais do país;
- Forte investimento municipal na requalificação e criação de raiz de equipamentos desportivos, sociais, de educação e saúde.
- Forte investimento da Câmara Municipal do Seixal na reabilitação e requalificação do edificado, e em particular, das zonas históricas e antigas;
- Elevada capacidade de atração para atividades industriais e de serviços, dadas as excelentes condições oferecidas pelos Parques Industriais do Concelho;
- Boas acessibilidades e infraestruturas;
- Existência de diversos e atrativos recursos turísticos, essencialmente na área do lazer e recreio;
- A crescente valorização dos fatores ambientais e paisagísticos, da cultura e animação;

Diagnóstico

Dinâmicas da população e da habitação no concelho do Seixal

Quadro 3 Número de pessoas no concelho do Seixal, por freguesia, em 2001 e 2011 e taxa de variação

| Freguesia | 2001 | 2011 | Variação (%) | 2019 (estimativa) | Variação (%) (2011-2019) |
|--------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| UFSAAPP | 42 052 | 49 920 | +18,7 | | |
| Amora | 50 991 | 48 629 | -4,6 | | |
| Corroios | 46 475 | 47 661 | +2,6 | | |
| Fernão Ferro | 10 753 | 17 059 | +58,8 | | |
| Seixal – concelho | 150 271 | 158 269 | +5,3 | 167 752 | +6,0 |

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e Câmara Municipal do Seixal – DAS 2015 e PORDATA

A população residente no concelho do Seixal teve um acréscimo de 5,3%, entre 2001 e 2011, sendo que as freguesias que mais contribuíram para esse aumento foram a freguesia de Fernão Ferro (que registou um aumento de 58,8%) e a UFSAAPP (que registou um aumento de 18,7%).

Em termos concelhios, entre 2011 e 2019, é evidente um aumento contínuo do número de habitantes, que se estima em 6%.

Quadro 4 Número de famílias residentes no concelho do Seixal, por freguesia, em 2001 e 2011 e taxa de variação

| Freguesia | 2001 | 2011 | Variação (%) |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------|
| UFSAAPP | 15 363 | 17 814 | +15,9 |
| Amora | 18 102 | 19 554 | +8,0 |
| Corroios | 16 325 | 18 651 | +14,2 |
| Fernão Ferro | 3 687 | 6 242 | +69,3 |
| Seixal – concelho | 53 477 | 62 261 | +16,4 |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 e Câmara Municipal do Seixal – DAS 2015

Também o número de famílias residentes no concelho do Seixal teve um acréscimo de 16,4% entre 2001 e 2011, sendo que as freguesias que mais contribuíram para esse aumento foram a freguesia de Fernão Ferro (que registou um aumento de 69,3%) e a UFSAAPP (que registou um aumento de 15,9%).

Quadro 5 Número de alojamentos clássicos familiares no concelho do Seixal, por freguesia, em 2001 e 2011 e taxa de variação

| Freguesia | 2001 | 2011 | Variação (%) | 2019 | Variação (%) (2011-2019) |
|-------------------|--------|--------|--------------|--------|--------------------------|
| UFSAAPP | 19 345 | 22 663 | +17,1 | | |
| Amora | 22 261 | 23 933 | +7,5 | | |
| Corroios | 20 577 | 22 818 | +11,0 | | |
| Fernão Ferro | 6 827 | 10 070 | +47,5 | | |
| Seixal – concelho | 69 010 | 79 486 | +15,1 | 81 575 | +2,6 |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 e Câmara Municipal do Seixal – DDSC e PORDATA

O número de alojamentos familiares no concelho do Seixal, teve um acréscimo de 15,1%, entre 2001 e 2011, sendo que as freguesias que mais contribuíram para esse aumento foram a freguesia de Fernão Ferro (que registou um aumento de 47,5%) e a UFSAAPP (que registou um aumento de 17,1%). Em termos concelhios, entre 2011 e 2019, é evidente um aumento contínuo do número de alojamentos clássicos familiares, que se estima em 2,6%.

Quadro 6 Número de alojamentos familiares segundo a forma de ocupação no concelho do Seixal, em 2001 e 2011 e taxa de variação

| Forma de Ocupação | Ano | Seixal (concelho) |
|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Ocupados | 2001 | 63 427 |
| | 2011 | 71 875 |
| | Variação 2001 - 2011 (%) | +13,3 |
| Aluguer | 2001 | 420 |
| | 2011 | 976 |
| | Variação 2001 - 2011 (%) | +132,4% |
| Vagos | 2001 | 2 245 |
| | 2011 | 2 574 |
| | Variação 2001 - 2011 (%) | +14,6% |

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e Câmara Municipal do Seixal – DDSC

Relativamente à forma de ocupação, realça-se o aumento do aluguer de alojamentos que teve uma variação entre 2001 e 2011 de 132,4%, seguido dos ocupados com um aumento de 15,2% e venda com um aumento de 14,6%.

Desajustamento entre a dimensão dos alojamentos e as tipologias dos fogos

Quadro 7 Número de famílias clássicas residentes no concelho do Seixal, segundo a sua dimensão, em 2001 e 2011 e taxa de variação 2001 - 2011

| Ano | C/ 1 pessoa | C/ 2 pessoas | C/ 3 pessoas | C/ 4 pessoas | C/ 5 ou + pessoas | Total de famílias |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
| 2001 | 7 817 | 15 276 | 15 738 | 10 866 | 3 780 | 53 477 |
| 2011 | 12 994 | 20 786 | 15 676 | 9 568 | 3 237 | 62 261 |
| Varição 2001 - 2011 (%) | +66,2 | +36,0 | -0,4 | -12,0 | -14,3 | |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 e CMS – DAS 2015

No que respeita à dimensão dos agregados familiares, existem duas leituras: se por um lado se assistiu a um acréscimo, entre 2001 e 2011, de 66,2% dos agregados unitários e de 36% dos agregados com 2 elementos, simultaneamente assistiu-se a um decréscimo dos agregados com 3, 4 e 5 pessoas ou mais, respetivamente, -0,4%, -12% e -14,3%.

Quadro 8 Número de edifícios no concelho do Seixal e taxa de variação 2001 - 2011

| 2001 | 2011 | Varição (%) |
|--------|--------|-------------|
| 25 167 | 30 124 | +19,7 |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 e Câmara Municipal do Seixal – DDSC

O número de edifícios no concelho do Seixal, teve uma taxa de variação de 19,7%, entre 2001 e 2011, que se traduziu num aumento de 25 167 para 30 124 edifícios.

Quadro 9 Número de edifícios, segundo o tipo de utilização, no concelho do Seixal e taxa de variação 2001 - 2011

| Tipo de utilização | 2001 | 2011 | Varição (%) |
|-------------------------|--------|--------|-------------|
| Ocupantes proprietários | 44 785 | 48 596 | +8,5 |
| Inquilinos e outros | 7 563 | 12 176 | +161,0 |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 e Câmara Municipal do Seixal – DDSC e PORDATA

No Seixal, segundo os dados censitários, o número de ocupantes proprietários dos edifícios, teve um acréscimo de 8,5%, entre 2001 e 2011, e o número de inquilinos e outros, assistiu a um aumento, no mesmo período, de 161%.

Numa análise às imobiliárias presentes no mercado procurou apurar-se o estado do mesmo quanto aos imóveis disponíveis para arrendamento e para compra (estudo foi efetuado através de imobiliárias que têm uma cláusula de exclusividade a fim de evitar a duplicação de imóveis).

Concluindo-se assim que o número de imóveis disponíveis para compra são amplamente superiores (418) aos disponíveis para arrendamento (24). Conforme se constata nos gráficos abaixo.

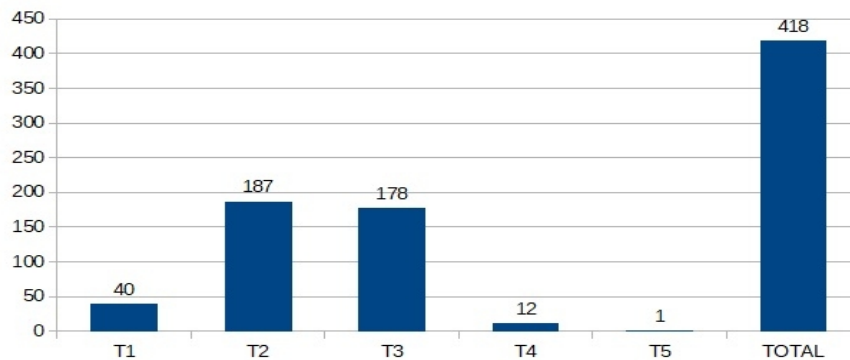


gráfico 3: Número de fogos disponíveis para compra por tipologia em 31/03/2021

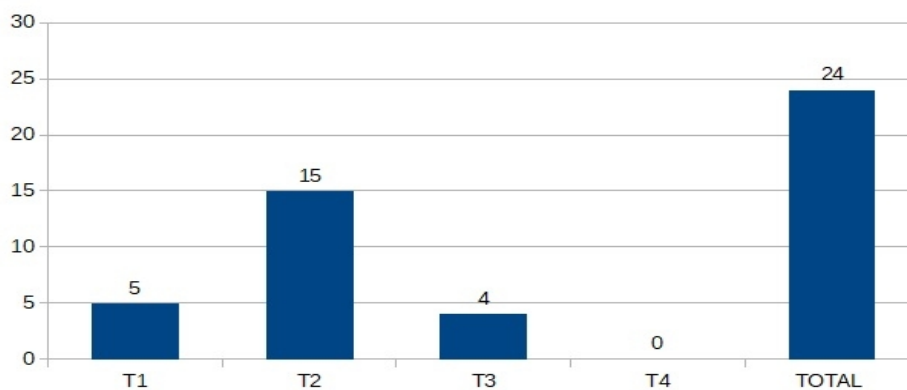


gráfico 4: Número de fogos disponíveis para arrendamento por tipologia em 31/03/2021

Relação entre as medidas e os preços das habitações

A Taxa de Esforço é, segundo o *Eurostat*, um indicador muito relevante para acompanhar a problemática do aumento dos preços de compra/arrendamento das habitações. Na última década, a taxa de esforço em Portugal registou um aumento de 8,7% comparativamente com o aumento de 2% da média da UE.

| Quadro 10 | | Taxa de esforço das famílias | | |
|--|----------|------------------------------|-------------|--|
| | 2010 (%) | 2019 (%) | Varição (%) | |
| Taxa de esforço média dos países da U.E. | 24,1 | 26,2 | + 2 | |
| Taxa de esforço Portugal | 17,6 | 26,3 | + 8,7 | |

Fonte: Jornal O Público

Existem diversos fatores que poderão estar na origem desta variação. Em 2012, a mudança na lei das rendas – a “Lei Cristas”, que liberalizou as rendas e o programa de “vistos gold”, cujo objetivo era captar investimento estrangeiro, foram o ponto de viragem para o aumento gradual, quer do valor das rendas, quer do valor de vendas das habitações. Estes dois fatores e o facto de Portugal ser considerado um destino turístico de eleição, convergem para este aumento na última década.

Desta forma, podemos concluir que os valores para aquisição e arrendamento das habitações aumentaram, contudo os rendimentos das famílias não acompanharam a tendência de subida.

O gráfico n.º 4 reforça o exposto, dando conta do impacto, em percentagem, das medidas de política na variação dos preços (venda e rendas), sendo patente o desacerto das mesma no controlo do mercado imobiliário.

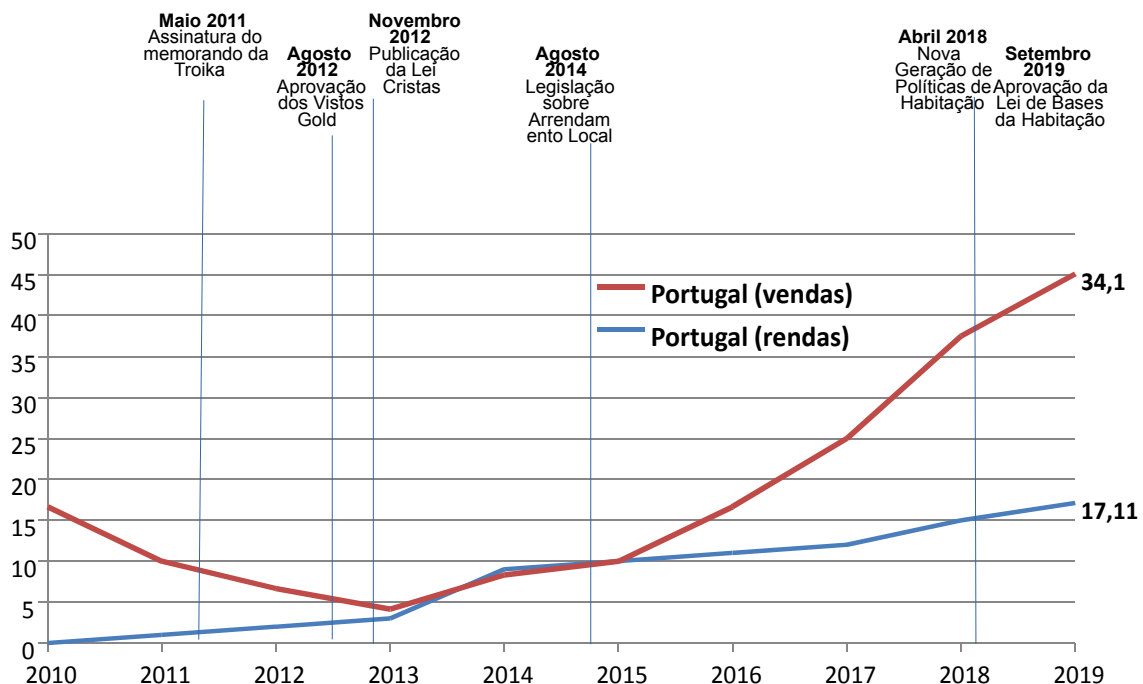


gráfico 5: As principais decisões políticas e os impactos no preço da habitação em percentagem

Fonte: Jornal Público

Arrendamento e aquisição vs poder de compra das famílias

| Quadro 11 | | Valor mediano das rendas por m² de novos arrendamentos de alojamentos familiares no concelho do Seixal, e taxa de variação 2016-2019 | | |
|------------------|-------|--|--------------------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | Variação 2017-2019 | |
| 4,87€ | 5,38€ | 6,29€ | +29,1% | |

Fonte: INE, Estatísticas de rendas da habitação ao nível local

A tendência de crescimento verificou-se igualmente no que respeita aos preços médios das rendas por m².

| Quadro 12 | | Valor médio mensal dos encargos financeiros com a aquisição de habitação própria no concelho do Seixal e taxa de variação 2001 - 2011 | |
|--------------------------|--------|--|--|
| Ano | Número | | |
| 2001 | 280€ | | |
| 2011 | 391€ | | |
| Variação 2001 - 2011 (%) | | +39,6 | |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 com atualização de 16 de fevereiro de 2013

No concelho do Seixal, segundo os dados censitários, assistiu-se a um aumento entre 2001 e 2011, de 39,6% dos encargos financeiros com a aquisição de habitação própria.

| Quadro 13 | | Valor médio dos encargos financeiros com o arrendamento de habitação própria no concelho do Seixal | |
|------------------|--|---|--|
| | | 2011 | |
| | | 289,40€ | |

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011 com atualização de 14 de janeiro de 2013

| Quadro 14 | | Poder de compra <i>per capita</i> no concelho do Seixal, em comparação com a AML entre 2000 e 2017 | | |
|------------------|------------|---|--|--|
| Ano | Território | | | |
| | AML | Seixal - (concelho) | | |
| 2000 | 155,3 | 98,4 | | |
| 2007 | 136,9 | 96,1 | | |
| 2011 | 131,0 | 94,1 | | |
| 2017 | 124,1 | 89,7 | | |

Fonte: PORDATA, base de dados Portugal Contemporâneo

O quadro acima, pretende traduzir o poder de compra, em termos *per capita*, integrando os valores da AML, como referência comparativa.

Quadro 15 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no concelho do Seixal, e taxa de variação 2016-2019

| 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Varição 2016-2019 |
|------|------|------|--------|-------------------|
| 772€ | 863€ | 990€ | 1.137€ | +47,2% |

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da habitação ao nível local

Veja-se a título de exemplo o panorama no âmbito do arrendamento e da venda de frações nos dias que correm no concelho do Seixal (31-03-2021).

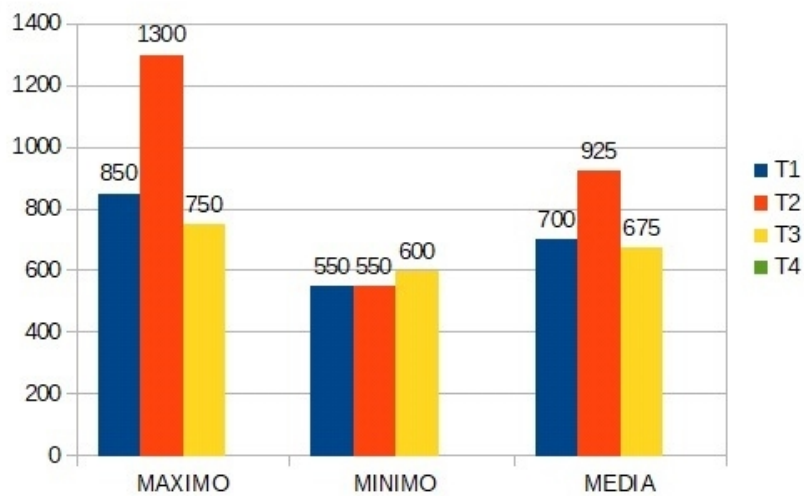


gráfico 6: Valor dos arrendamentos em 31/03/2021

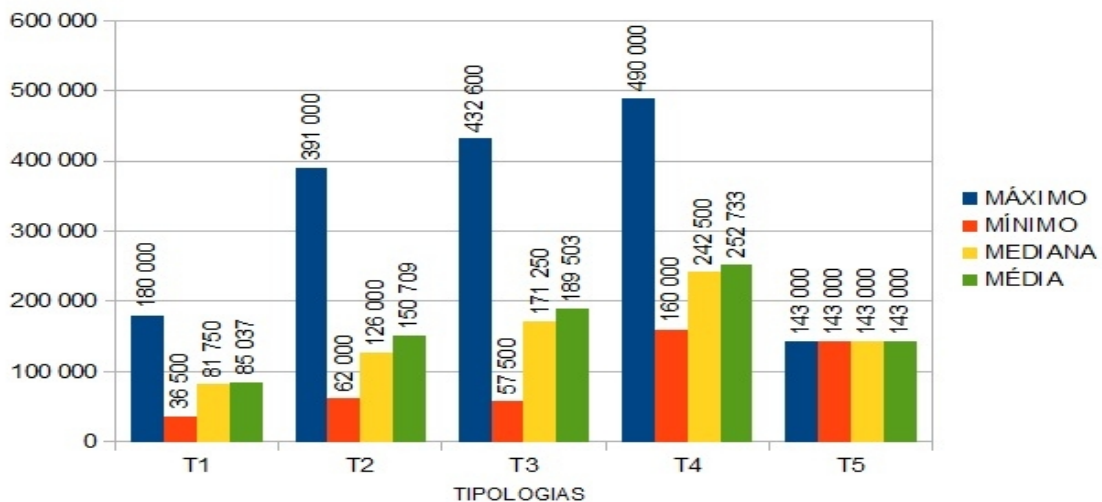


gráfico 7: Preços de aquisição por tipologia

Estado do edificado

Estado de conservação e reabilitação da habitação no concelho do Seixal

O conforto das habitações é fortemente afetado pelo estado de conservação das mesmas e dos edifícios onde se inserem. O natural envelhecimento do edificado ou a fraca qualidade dos materiais de construção, conduzem à sua degradação. Uma correta avaliação das necessidades de requalificação, permite um melhor planeamento e a definição de uma aposta concertada no âmbito da reabilitação urbana.

Os resultados dos Censos 2011 permitem caracterizar o estado de conservação do parque habitacional existente no concelho do Seixal, e avaliar a sua evolução no período intercensitário (2001 - 2011).

Estado de conservação do parque habitacional

Nas mais recentes operações censitárias (2001 e 2011), o estado de conservação do parque habitacional foi avaliado tendo por base a identificação de eventuais necessidades de reparações ao nível da cobertura, da estrutura, das paredes e da caixilharia.

Em 2001, cerca de 73% dos edifícios clássicos não necessitavam de reparação, 25% com necessidade de reparação, 18% careciam de pequenas reparações, 6% de reparações médias, 2% de grandes reparações e 1% estavam muito degradados.

Quadro 16 **Conservação do parque habitacional - 2001**

| | Total | S/necessidade de reparação | C/ necessidade de reparação | Pequenas reparações | Reparações médias | Grandes reparações | Muito Degradado |
|----------------------|-------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| Aldeia de Paio Pires | 1 291 | 846 | 430 | 308 | 87 | 35 | 15 |
| Amora | 5 761 | 4 168 | 1 520 | 1 142 | 252 | 126 | 73 |
| Arrentela | 3 412 | 1 778 | 1 581 | 988 | 475 | 118 | 53 |
| Seixal | 547 | 158 | 374 | 124 | 154 | 96 | 15 |
| Corroios | 7 777 | 6 486 | 1 131 | 843 | 216 | 72 | 160 |
| Fernão Ferro | 6 379 | 5 004 | 1 362 | 1 001 | 292 | 69 | 13 |
| Seixal - concelho | 25167 | 18440 | 6398 | 4406 | 1476 | 516 | 329 |

Fonte: INE

Quadro 17 Distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação em 2011

| | Total | S/necessidade de reparação | C/ necessidade de reparação | Pequenas reparações | Reparações médias | Grandes reparações | Muito Degradado |
|----------------------|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| Aldeia de Paio Pires | 1 634 | 959 | 655 | 425 | 170 | 60 | 20 |
| Amora | 6 464 | 5 263 | 1 114 | 797 | 244 | 73 | 87 |
| Arrentela | 3 849 | 2 466 | 1 314 | 998 | 237 | 79 | 69 |
| Seixal | 662 | 303 | 337 | 160 | 108 | 69 | 22 |
| Corroios | 8 256 | 7 326 | 893 | 584 | 228 | 81 | 37 |
| Fernão Ferro | 9 259 | 7 755 | 1 455 | 1 101 | 284 | 70 | 49 |
| Seixal - concelho | 30 124 | 24 072 | 5 768 | 4 065 | 1 271 | 432 | 284 |

Fonte: INE

Segundo os dados definitivos dos Censos 2011, dos 30 124 edifícios clássicos existentes, cerca de 80% não necessitavam de reparações (+7p.p. que em 2001, correspondente a uma variação de 9,6%), 19% com necessidade de reparações (-6 p.p. face a 2001, que corresponde a uma variação de -25%), 13% careciam de pequenas reparações (-5 p.p. face a 2001, que corresponde a uma variação 23%), 4% de reparações médias (-2 p.p. face a 2001, o que corresponde a uma variação de 28%), e aproximadamente 2% careciam de grandes reparações ou se encontravam muito degradados (-1 p.p. face a 2001, correspondendo a uma variação de -33%). Considerando os dados obtidos, verifica-se uma diminuição de edifícios com necessidade de intervenção.

Efetuada uma análise por freguesia, verifica-se o seguinte:

| | | Quadro 18 Estado de conservação 2001 - 2011 | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|------|-------------------------------------|------|----------------------------|------|--------------------------|------|---------------------------|------|------------------------|------|
| | | Sem necessidade de reparação | | Com necessidade de reparação | | Pequenas reparações | | Reparações médias | | Grandes reparações | | Muito degradado | |
| | | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 |
| Aldeia de Paio Pires | | 66% | 59% | 33% | 40% | 24% | 26% | 7% | 10% | 3% | 4% | 1% | 1% |
| Amora | | 72% | 81% | 26% | 17% | 20% | 12% | 4% | 4% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Arrentela | | 52% | 64% | 46% | 34% | 29% | 26% | 14% | 6% | 3% | 2% | 2% | 2% |
| Seixal | | 29% | 46% | 68% | 51% | 23% | 24% | 28% | 16% | 18% | 10% | 3% | 3% |
| Corroios | | 83% | 89% | 15% | 11% | 11% | 7% | 3% | 3% | 1% | 1% | 2% | 0,4% |
| Fernão Ferro | | 78% | 84% | 21% | 16% | 16% | 12% | 5% | 3% | 1% | 1% | 0,2% | 1% |
| Seixal - concelho | | 73% | 80% | 25% | 19% | 18% | 13% | 6% | 4% | 2% | 1% | 1% | 1% |

Fonte: INE

Podemos observar uma diminuição geral na necessidade de intervenção no edificado, com exceção da Aldeia de Paio Pires, onde se verifica um aumento de 7 p.p., em edifícios com necessidade de reparação e um ligeiro aumento nas restantes situações.

Programas municipais de incentivo à reabilitação urbana

1. Programa Pinte a Sua Casa
2. Programa Reabilite o Seu Prédio
3. Vistorias de salubridade e segurança

Pinte a Sua Casa

O Programa Pinte a Sua Casa (A Câmara Dá-lhe a Tinta) visa promover a pintura exterior de edifícios nos núcleos urbanos antigos do concelho.

Este programa tem como destinatários proprietários ou arrendatários que pretendam pintar o exterior dos edifícios onde residam ou do qual sejam proprietários, nos núcleos urbanos antigos.

Para aderir, os proprietários devem preencher o requerimento, existente para o efeito, e juntar o documento que prove a propriedade do edifício ou a declaração do senhorio em como autoriza a pintura, no caso dos arrendatários.

Após a entrega do requerimento na Divisão da Habitação, cabe à Câmara Municipal verificar o estado de conservação ou degradação das áreas a pintar e fazer o estudo cromático das mesmas áreas e calcular a quantidade de tintas necessárias. Todas as obras efetuadas ao abrigo deste programa estão isentas de pagamento de Taxas de Edificação e Urbanização.

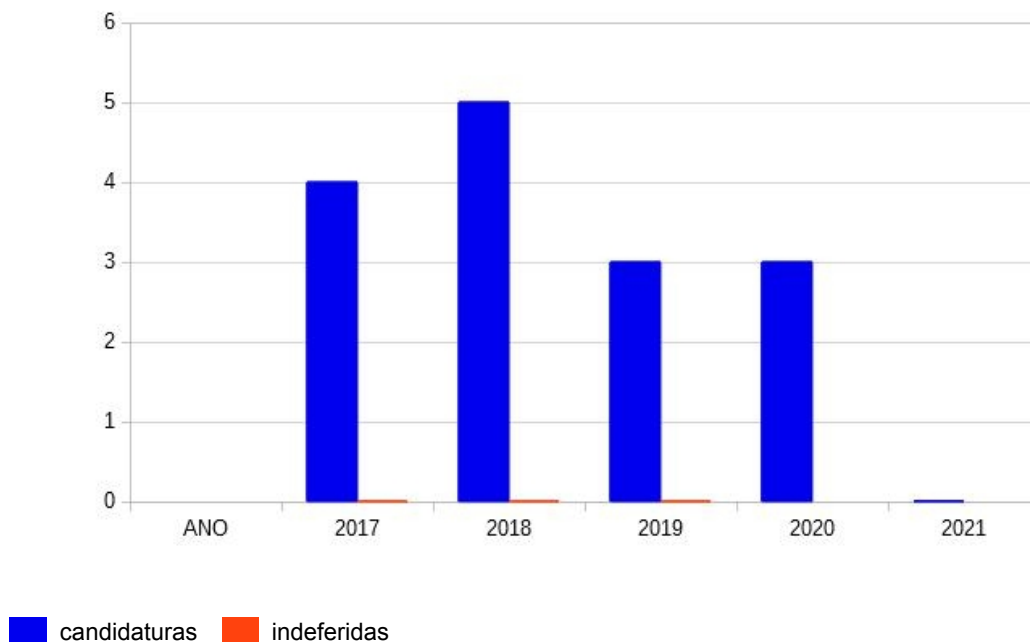


gráfico 8: Candidaturas por tipologia

Programa Reabilite o Seu Prédio

O Programa Reabilite o Seu Prédio é um incentivo da Câmara Municipal do Seixal, à recuperação de imóveis de habitação multifamiliar, estimulando a recuperação do parque habitacional privado, aprovado em Regulamento Municipal em 5 de maio de 2017.

Este programa é dirigido a administrações de condomínio ou proprietários de edifícios multifamiliares ou mistos, criando incentivos para que possam reabilitar exteriormente o património edificado, através de uma comparticipação a atribuir para a recuperação de fachadas e/ ou coberturas. Os edifícios deverão ter licença de utilização com 10 anos ou mais.

Os apoios têm um carácter de complementaridade ao autofinanciamento, e assumem a forma de comparticipação financeira.

Foram submetidas 473 candidaturas ao programa desde o seu início em 2017, tendo sido aprovadas 446, até 31 de março de 2021. O que representa um financiamento da Câmara Municipal do Seixal, na ordem dos 592 916,25€, para reabilitação do parque habitacional privado, isentando ainda em 95% do valor a pagar nas taxas de ocupação do espaço público.

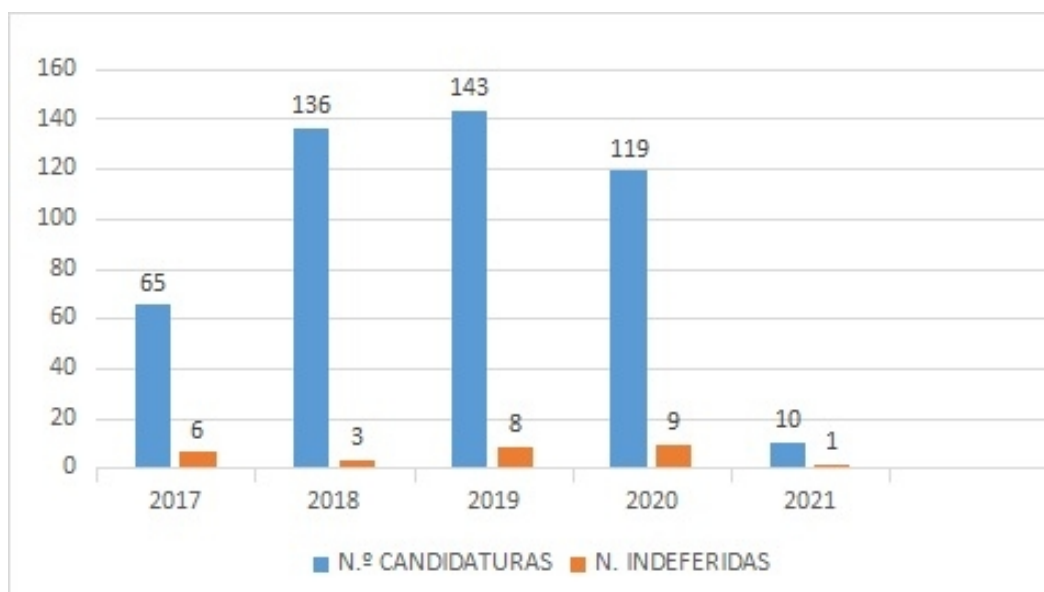


gráfico 9: Candidaturas 2017 - 2021

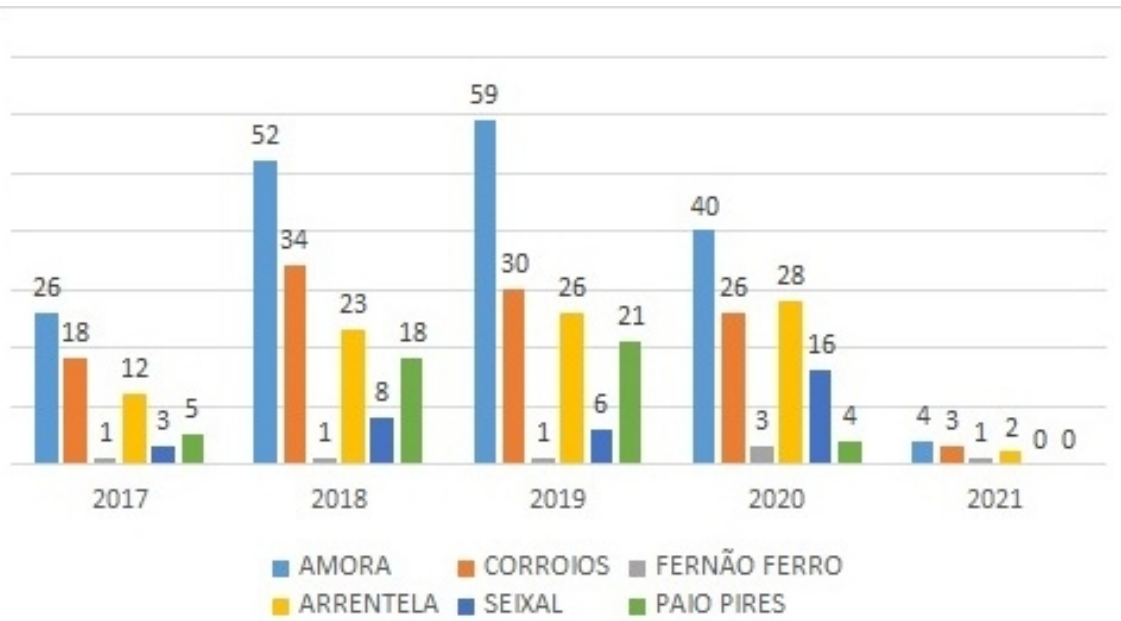


gráfico 10: Candidaturas por freguesia

Vistorias de salubridade e segurança

A habitação, é um dos fatores do ambiente que influencia de forma acentuada a saúde dos indivíduos e da coletividade, devendo garantir um ambiente seguro e saudável aos seus habitantes.

A Câmara Municipal do Seixal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade.

Foram realizadas 1888 vistorias, entre 2011 e 2021:

- 1357 de salubridade
- 531 de segurança; distribuídas por freguesia de acordo com o gráfico seguinte:

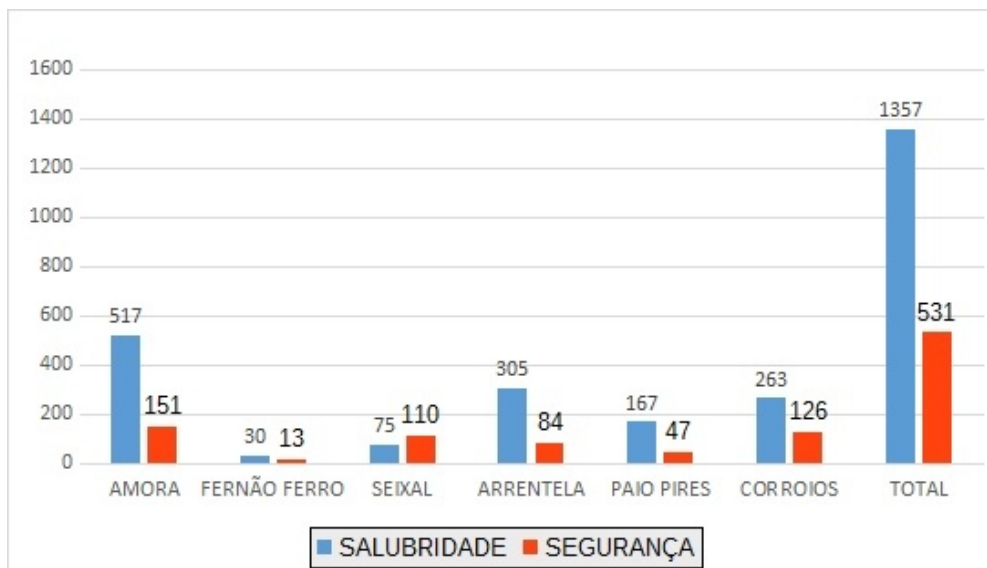


gráfico 11: Candidaturas por freguesia

Parque Habitacional Público

Parque Municipal Habitacional

Parque Municipal Habitacional de Vale de Mihaços



Parque Municipal Habitacional da Cucena



Parque Municipal Habitacional do Fogueteiro



Parque Municipal da Cucena

O Parque Municipal da Cucena, está localizado na UFSAAPP, tendo a sua conclusão ocorrido em 2002, no âmbito do PER.



Imagem 2 Fotografia aérea do Parque Municipal da Cucena

À data da sua construção, esta urbanização contemplou o realojamento de 164 agregados familiares, em 20 edifícios com as seguintes tipologias habitacionais:

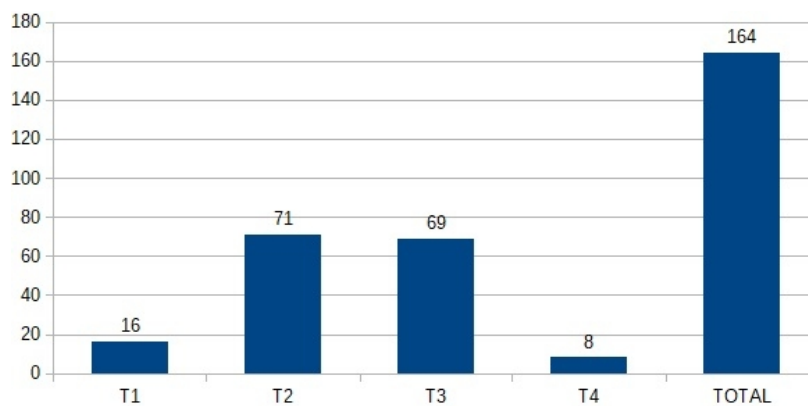


gráfico 12: Distribuição por tipologia - Cucena

| N.º de Edifícios | N.º de Fogos por tipologia | | | | Total de fogos | Receita Anual 2021 |
|------------------|----------------------------|----|----|----|----------------|--------------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | | |
| 20 | 16 | 71 | 69 | 8 | 164 | 29.566,92€ |

A maioria das pessoas residiam em alojamentos precários por todo o concelho. Dada a localização periférica desta urbanização, a Autarquia procurou desde sempre, incluir no espaço residencial, equipamentos, espaços comerciais (2 lojas) e espaços de recreio (um campo de jogos e um parque infantil).

O bairro inclui ainda um espaço verde expetante com potencial para criação de um “parque multiusos” para usufruto da comunidade residente e envolvente, cujas obras tiveram início em fevereiro de 2021, com um investimento da Câmara Municipal do Seixal de 231 370,66€

O conjunto das respostas sociais foi ainda reforçado, com a cedência de instalações (3 frações) para o funcionamento de um Centro Comunitário, gerido pela Santa Casa da Misericórdia do Seixal.

Em 2018, foram realizadas vistorias às 164 frações e às partes comuns dos edifícios, a fim de identificar eventuais necessidades de intervenção. Foi elaborado um relatório com identificação das patologias, por fração e edifício, e com propostas de soluções corretivas, de forma a cumprirem os parâmetros de segurança, salubridade e higiene.

Nessa sequência, foi elaborado um quadro com um conjunto de edifícios de forma a enquadrar e priorizar a necessidade de reabilitação/ investimento a realizar por fração e prédios. A prioridade foi definida por edifícios que apresentavam um maior número de frações a necessitar intervenção profunda.



Imagem 3: Mapa de prioridade de intervenção

Encontram-se ainda previstos, a ampliação da Oficina do Bairro, com um investimento municipal de 164 580,76€, a iniciar em 2021 e concluir em 2022 e o Centro Comunitário com um investimento da Câmara Municipal de 73 270,62€ e a realizar no corrente ano.

Parque Municipal do Fogueteiro

O Parque Municipal do Fogueteiro, localiza-se na freguesia de Amora numa zona urbana consolidada privilegiada, com acesso a serviços e equipamentos de uso coletivo e com boas acessibilidades, tendo a sua conclusão ocorrido no ano de 2000, no âmbito do PER.



Imagem 4 Fotografia aérea do Parque Municipal do Fogueteiro

A maioria das pessoas realojadas residiam em barracas existentes no mesmo espaço onde foram construídos os edifícios.

À data, esta urbanização contemplou o realojamento de 34 agregados familiares em 4 edifícios com as seguintes tipologias habitacionais:

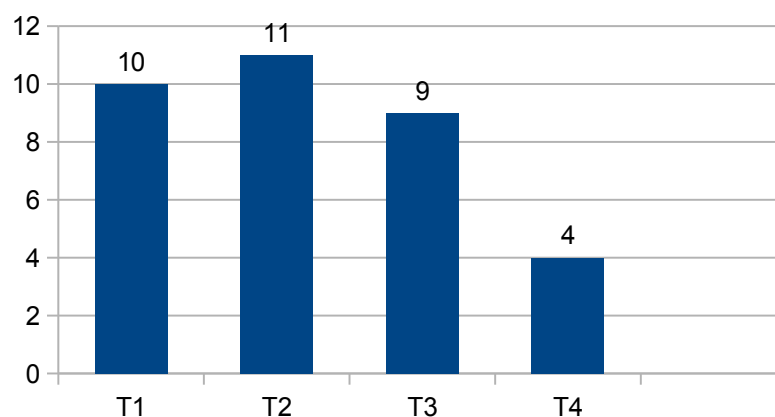


gráfico 13: Distribuição por tipologia - Fogueteiro

| N.º de Edifícios | N.º de Fogos por tipologia | | | | Total de fogos | Receita Anual 2021 |
|------------------|----------------------------|----|----|----|----------------|--------------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | | |
| 4 | 10 | 11 | 9 | 4 | 34 | 6.243,60€ |

As frações e as partes comuns dos edifícios, apresentam um nível de conservação médio, no entanto apresentam uma gradual degradação, necessitando de obras de reabilitação/ beneficiação ao nível dos revestimentos exteriores dos edifícios e interior das frações.

Encontra-se a decorrer a obra de reabilitação do espaço público no bairro municipal do Fogueteiro. O espaço exterior envolvente está a ser requalificado, desde fevereiro de 2021, com a construção de um Parque Urbano, com um investimento da Câmara Municipal de 151 452,46€.

Parque Municipal de Vale Milhaços

Localizado na freguesia de Corroios, o Parque Municipal de Vale Milhaços encontra-se inserido numa zona urbana consolidada, com um nível de acessibilidade a serviços, equipamentos de uso coletivo e transportes, muito boa. Datado de 1979, foram realojadas 20 famílias, no âmbito das operações urbanísticas, cujas casas foram demolidas.



Imagem 5 Fotografia aérea do Parque Municipal Vale Milhaços

É constituído por cinco edifícios, que correspondem a 20 fogos, distribuídos pelas seguintes tipologias:

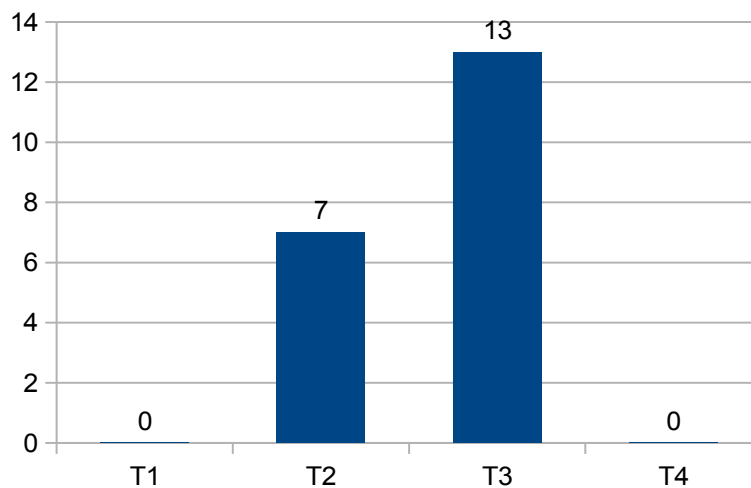


Gráfico 14: Distribuição por tipologia – Vale Milhaços

| N.º de Edifícios | N.º de Fogos por tipologia | | | | Total de fogos | Receita Anual 2021 |
|------------------|----------------------------|----|----|----|----------------|-----------------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | | |
| 5 | 0 | 7 | 13 | 0 | 20 | 1.767,72€ |

Foram intervencionadas e reabilitadas as partes comuns, em 2019, com a conservação das coberturas, reparação e impermeabilização das fachadas dos edifícios, sinalética, instalação elétrica, entre outras, com um investimento municipal no valor de 91 853,55€.

No entanto é de salientar a necessidade de uma intervenção profunda no interior das frações, que apesar das intervenções pontuais efetuadas pela autarquia e pelos arrendatários, apresentam uma natural degradação pelo seu uso, e envelhecimento.

Parque Municipal Disperso

A Câmara Municipal do Seixal, é igualmente proprietária de 9 frações, localizadas em duas freguesias (Amora e UFSAAPP), sendo 4 nas Paivas, 4 na Torre da Marinha e 1 no Seixal.

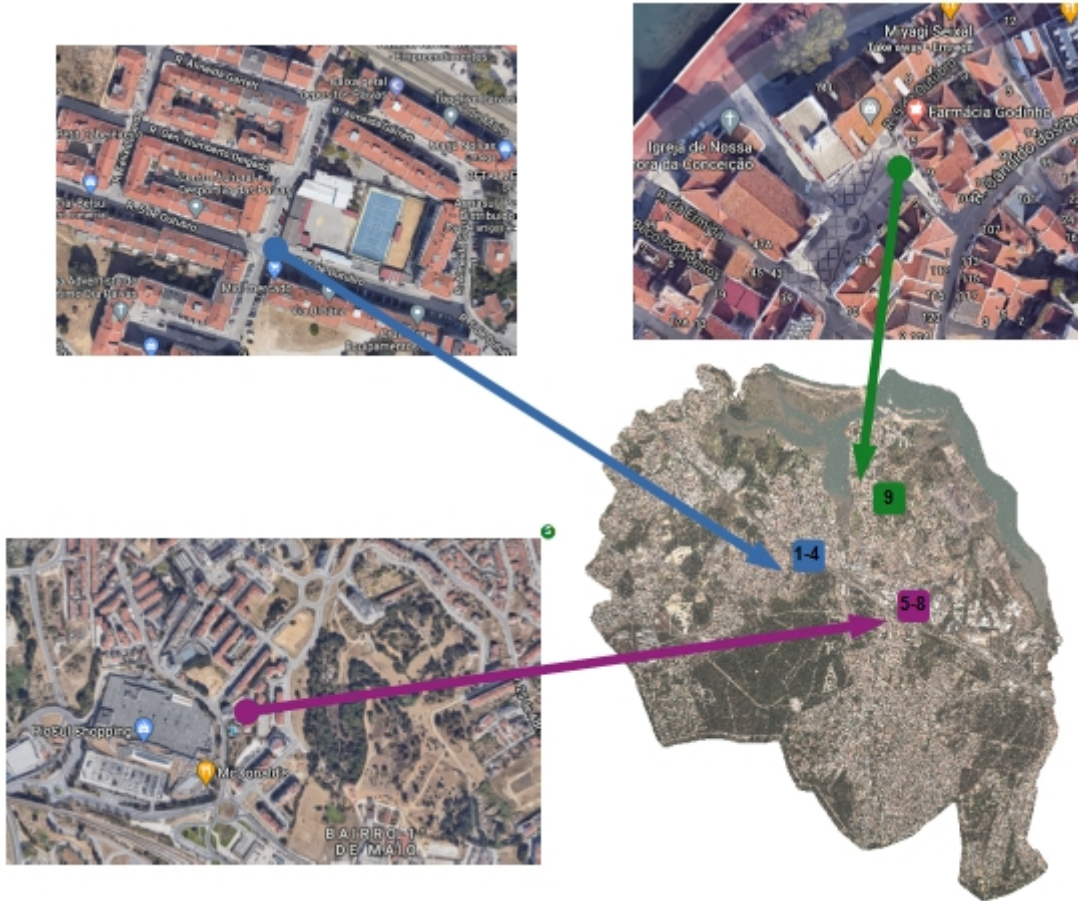


Imagem 6: Localização das habitações municipais dispersas

As 4 frações nas Paivas, estão inseridas num edifício multifamiliar com 20 fogos, em regime de propriedade horizontal, numa zona urbana consolidada, e apresentam um estado de conservação considerado médio, com as seguintes tipologias, 2 T2 e 2 T3.

As 4 frações na Torre da Marinha, estão igualmente inseridas num edifício multifamiliar, em regime de propriedade horizontal com 11 fogos, numa zona urbana consolidada, e apresentam um estado de conservação considerado médio, sendo as 4 tipologias T1.

No Seixal, a fração de tipologia T2, encontra-se localizada num edifício com 4 fogos, totalmente inserida na malha urbana e foi recentemente alvo de uma reabilitação no valor de 7 151,25€.

Quadro 19 Alojamentos municipais dispersos no concelho do Seixal

| Freguesia | Designação do local | Localização no mapa | N.º de Agregados |
|-----------|---------------------|---------------------|------------------|
| Amora | Paivas | 1 | 4 |
| | | 2 | |
| | | 3 | |
| | | 4 | |
| UFSAAPP | Arrentela | 5 | 4 |
| | | 6 | |
| | | 7 | |
| | Seixal | 8 | 1 |
| TOTAL | | | 9 |

Fonte: Câmara Municipal do Seixal, DH

| N.º de Edifícios | N.º de Fogos por tipologia | | | | Total de fogos | Receita Anual |
|------------------|----------------------------|----|----|----|----------------|---------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | | |
| 9 | 4 | 3 | 2 | 0 | 9 | 2.236,56€ |

A Câmara Municipal do Seixal, no âmbito da gestão e conservação do parque habitacional, tem vindo ao longo dos anos a realizar diversas intervenções de conservação/ reabilitação no seu parque habitacional. É de salientar que na última década a autarquia, alocou financiamento para a reabilitação do seu parque habitacional uma verba a rondar os 815 000,00€.

O objetivo destas intervenções foi a satisfação dos interesses dos moradores e, consequentemente, a melhoria contínua da sua qualidade de vida.

Neste sentido, a Câmara Municipal do Seixal tem utilizado o seu direito de preferência para adquirir habitações dispersas pelo município, com vista à sua reabilitação e posterior utilização nos próximos realojamentos. Mais se informa que à presente data encontram-se para reabilitar 15 imóveis.

Parque Habitacional Público

Parque habitacional do IRHU no concelho do Seixal



Imagem 7: Localização do parque habitacional

- 01 Parque Habitacional da Quinta da Princesa
- 02 Parque Habitacional da Quinta do Cabral
- 03 Parque Habitacional do Bairro Comissão para o Realojamento dos Retornados - CAR
- 04 Parque Habitacional do Fogueteiro

Uma das ações prevista neste Plano, é o da criação de um Observatório da Habitação e do Habitat que terá como objetivo a recolha de informação, diagnóstico, avaliação e monitorização acerca do universo sócio habitacional no concelho do Seixal.

Para tal, também em relação ao parque habitacional do IHRU, será necessário conhecer o número de frações, o número de contratos de arrendamento, o número de ocupações ilegais e o seu estado de conservação.

Parque habitacional da Quinta da Princesa

- Amora
- Construído em 1978
- Promoção: IHRU (anterior INH)
- 208 habitações (67 fogos já foram alienados aos moradores, in informação prestada pelo IHRU em janeiro de 2012 no âmbito da Revisão do PDM)



Imagem 8: Vista aérea do bairro Qta. Princesa e localização

Parque Habitacional da Quinta do Cabral

- UFSAAPP
- Construído em 1982
- Promoção: IHRU (anterior INH)
- 310 habitações (74 fogos já foram alienados aos moradores, informação prestada pelo IHRU em janeiro de 2012 no âmbito da Revisão do PDM)



Imagem 9: Vista aérea do bairro Qta. Cabral e localização

Parque habitacional do Bairro CAR

- Amora
- Construído em 1984
- Promoção: IHRU (anterior INH)
- 69 habitações (30 fogos já foram alienados aos moradores, informação prestada pelo IHRU em janeiro de 2012 no âmbito da Revisão do PDM))



Imagem 10: Vista aérea do bairro CAR e localização

Parque habitacional do Fogueteiro

- Amora
- Construído em 1975
- Promoção: IHRU (anterior FFH)
- 48 habitações

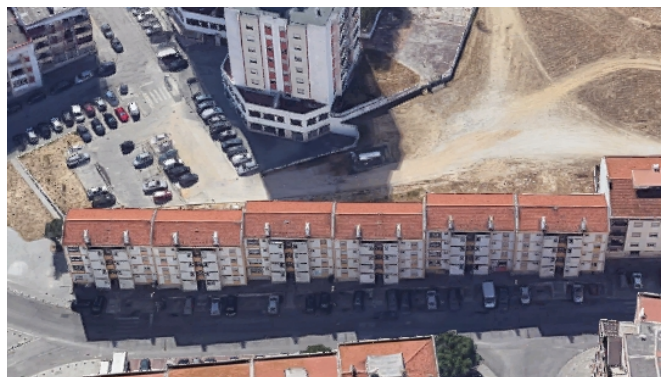


Imagem 11: Vista aérea do bairro do Fogueteiro e localização

Parque habitacional do IGSS-DPI no concelho do Seixal

Parque habitacional do Bairro dos Corticeiros

- Amora
- Construído em 1964
- Promoção: Caixa de Previdência da Mundet
- 176 habitações (149 fogos já foram alienados aos moradores informação prestada pelo IHRU em janeiro de 2012 no âmbito da Revisão do PDM)



Imagem 12: Vista aérea do bairro dos Corticeiros e localização

Tal como foi referido em relação ao parque habitacional do IHRU, também o Observatório da Habitação e do Habitat a criar, terá de auscultar sobre o número de frações, o número de contratos de arrendamento, o número de ocupações ilegais e o seu estado de conservação em relação ao Parque Habitacional do IGSS-DPI.

Outras Entidades

Parque habitacional da SCMS

- Parque Habitacional Disperso
- Operação de realojamento efetuado em 2018
- Promoção: Câmara Municipal do Seixal, com financiamento PROHABITA
- 64 famílias realojadas
- 64 habitações

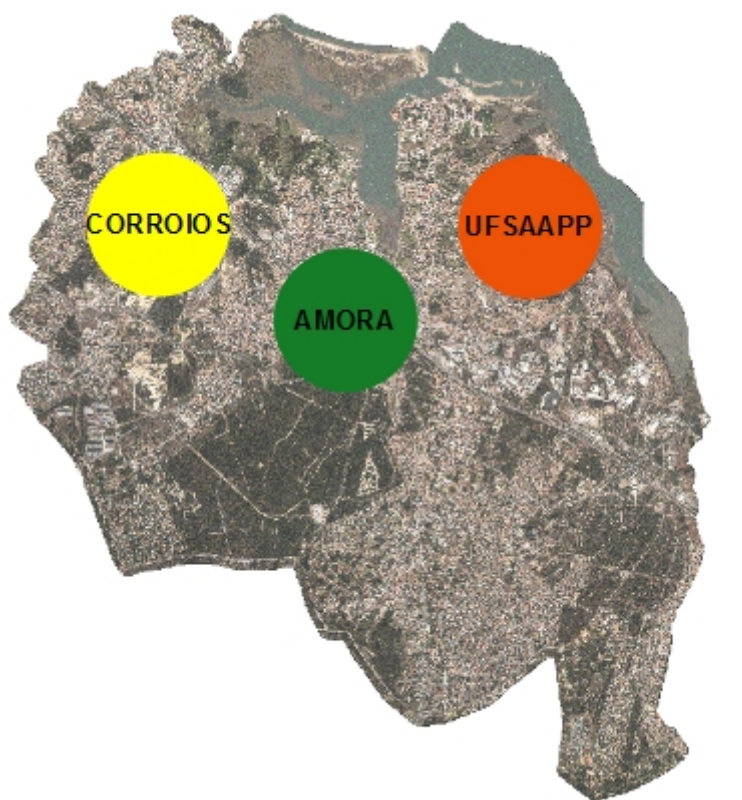


Imagem 13: Localização do parque habitacional da SCMS

Em 2018, foi operacionalizada a primeira fase do realojamento de Vale de Chicharos, após acordo de colaboração estabelecido entre o IHRU, CMS e a Santa Casa da Misericórdia do Seixal. Foram realojadas 64 famílias num total de 256 residentes e cujo financiamento da Câmara Municipal do Seixal foi de 55% da operação, num valor estimado em 2 688 827,00€ e 45% do Governo, através do IHRU, num valor estimado em 1 745 361,00€.

A autarquia preconizou e continua a defender modelo de realojamento, em frações dispersas a adquirir e a reabilitar no concelho, porque considera este modelo como uma boa prática a ser disseminada em virtude dos bons resultados obtidos. Desta forma, evita-se antigos modelos que consequentemente provocaram a guetização, que assistimos com as construções PER, mencionadas anteriormente.

Fundação Estrada

- Amora/ Belverde
- Promoção: Fundação Estrada
- 35 habitações

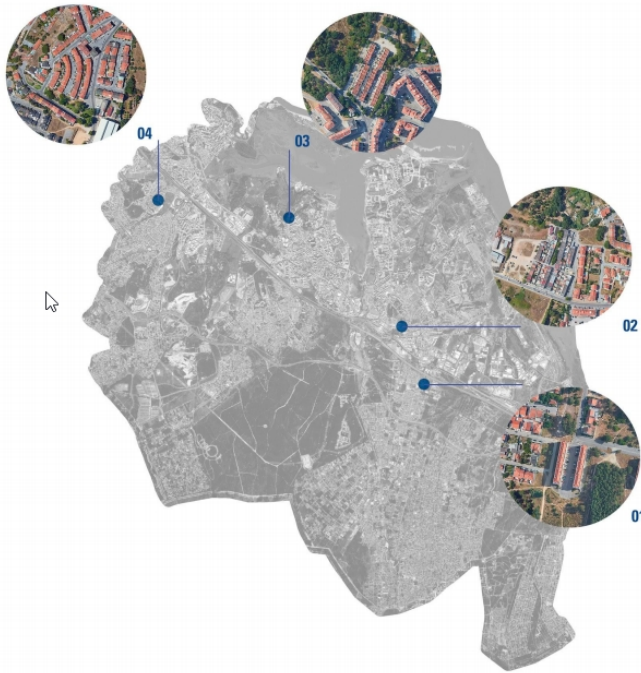


Imagem 14: Vista aérea da Fundação Estrada e localização

Nas últimas décadas, e após o falecimento do seu proprietário, este conjunto de casas tem sido, em termos sociais, uma resposta social na comunidade para questões de carência sócio habitacional de carácter “emergente”.

Cooperativas Habitacionais no Concelho do Seixal

- 01 Cooperativa Habitacional “Casa Seixalense”, CRL, UFSAAPP
- 02 Associação dos Moradores do Pinhal das Areias, UFSAAPP
- 03 Cooperativa 25 de Abril, freguesia de Amora
- 04 Cooperativa habitacional Popular do Fogueteiro/ freguesia de Amora



Na década de 70 e 80, pretendeu-se resolver as problemáticas do ponto de vista habitacional, com o objetivo central de terminar com as “barracas” e instituir o conceito de “casas”, com tudo o que acarreta, em termos das condições básicas de habitação.

Assim a trilogia “Estado”, “Moradores” e “Gabinetes Técnicos Especializados” formam uma equipa para resolver os problemas de carência habitacional a que se

assistia na altura. Este trabalho conjunto traduziu-se, de uma maneira geral, numa ação decisiva para dar dignidade de vida a milhares de famílias.

Com a validação da criação do Observatório da Habitação e do Habitat, será importante integrar uma vertente de diagnóstico que caracterize estes modelos de gestão habitacional, e que se dê “voz” aos seus cooperantes, para em conjunto, encontrarmos soluções para as suas pretensões e necessidades, tendo em conta o lema de que “todos fazem parte da equação” e em consequência, da “solução”.

Cooperativa habitacional “Casa Seixalense”, CRL

- UFSAAPP/ Pinhal dos Frades
- Década de 90
- 36 habitações



imagem 15: Vista aérea da Cooperativa habitacional e localização

Cooperativa habitacional Popular do Fogueteiro, CRL

- Corroios/ Alto do Moinho
- Construído em 1975
- Promoção: Câmara Municipal do Seixal, com financiamento Fundo de Fomento de Habitação
- 50 famílias
- 50 habitações



Imagem 16: Vista aérea da Cooperativa habitacional e localização

Cooperativa de Habitações Económicas “25 de abril”, CRL

- Amora/ Cruz de Pau
- Construído em 1979
- Promoção: CMS, Junta de Freguesia de Amora e FFH
- 84 famílias
- 84 habitações



Imagem 17: Vista aérea da Cooperativa habitacional e localização



Associação de Moradores do Pinhal das Areias “1.º de Maio”

- UFSAAPP/ Casal do Marco
- Construído entre 1974 e 1976
- Promoção: Câmara Municipal do Seixal, no âmbito do SAAL
- 88 habitações



Imagem 18 : Vista aérea da Cooperativa Habitacional e localização

Núcleos Precários

Quadro 20 Identificação dos núcleos precários do Seixal

| Freguesia | Designação do Local | Localização no mapa | N.º de Agregados por núcleo (valores estimados) | N.º de Pessoas (valores estimados) |
|-----------|-------------------------|---------------------|---|------------------------------------|
| Amora | Vale de Chicharos | 1 | 170 | 548 |
| | Rio Judeu | 2 | 18 | 42 |
| Corroios | Santa Marta de Corroios | 3 | 1 152 | 288 |
| Dispersos | Ver localização no mapa | 4-24 | 55 | |

Fonte: Câmara Municipal do Seixal, DH

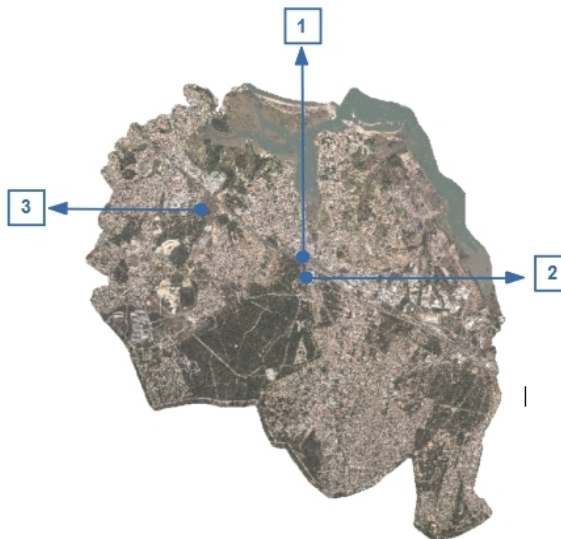


Imagem 19: Localização dos núcleos precários

Fonte: Câmara Municipal do Seixal, DH

Núcleo precário de Vale de Chícharos



Imagem 20: Bairro de Vale de Chícharos

O núcleo precário de Vale de Chícharos situa-se na freguesia de Amora, na localidade do Fogueteiro, num terreno da propriedade da Urbangol.

Este núcleo corresponde à zona que foi ocupada, ainda nos anos 80, quando as obras dos edifícios em questão estavam por finalizar. Na sua grande maioria, a população residente são de origem de S. Tomé, Guiné e Angola, existindo também algumas famílias de etnia cigana.

Foi estabelecido um acordo de colaboração entre a Secretaria de Estado da Habitação, o IHRU, a Câmara Municipal do Seixal, e a Santa Casa da Misericórdia do Seixal, no sentido de se proceder ao realojamento das 234 famílias residentes naquele território.

O modelo de realojamento preconizado foi o de aquisição e reabilitação de habitações dispersas pelo município, tendo-se concluído a 1ª fase do realojamento a 17,18 e 19 de dezembro de 2018 com o realojamento de 64 famílias e cujo financiamento da operação constituiu-se em 2 688 827,00€ para a Câmara Municipal do Seixal e em 1 745 361,00€ para o Governo, através do IHRU.

Núcleo precário do Rio de Judeu

O núcleo precário do Rio de Judeu, também conhecido como Quinta João Tomás, localiza-se na freguesia de Amora, na localidade do Fogueteiro. O terreno, onde estão implantados estes alojamentos, é da propriedade da Sociedade Gestora de Iniciativas Financeiras - Sogin, S.A. Segundo o Plano de Ordenamento, este núcleo encontra-se inserido em Solo Urbano Urbanizado-Espaços Verdes.

Em 2020 foram identificadas 18 agregados e 42 pessoas que vivem em casas construídas em alvenaria, ainda que precárias. Excetuando duas casas, as restantes contam com o fornecimento de água, eletricidade e saneamento.



Imagem 21: Localização do Rio Judeu

Núcleo precário de Santa Marta de Corroios



Imagem 22: Localização de Santa Marta de Corroios

O Núcleo precário de Santa Marta de Corroios, situa-se na localidade com o mesmo nome, freguesia de Corroios.

Este núcleo está implantado em terreno privado, da propriedade da empresa Caiado e Companhia Lda.

Sendo que se estima que dos seus 288 agregados, a grande maioria seja cabo-verdiana ou descendentes. As habitações são na sua maioria de alvenaria, ainda que precárias, não dispondo de saneamento básico, não havendo infraestruturas de água e eletricidade. Os arruamentos foram feitos de forma arcaica, com ruas estreitas, na sua grande maioria em terra batida, dificultando o acesso à grande maioria das habitações.

Quadro 21 Núcleos precários dispersos no Seixal

| Freguesia | Designação do Local | Localização no mapa | N.º de Agregados (valores estimados) |
|-----------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Amora | Flor da Mata | 4 | 2 |
| | Pátio Miranda | 5 | 7 |
| | Cruz de Pau | 6 | 1 |
| | Quinta da Princesa | 7 | 1 |
| | Bairro do Batateiro | 8 | 1 |
| | Muxito | 9 | 4 |
| Corroios | Quinta das Lagoas | 10 | 4 |
| | Quinta do Castelo | 11 | 1 |
| UFSAAPP | Azinhaga do Breyner | 12 | 7 |
| | Alto do Brejo | 13 | 1 |
| | Quinta da Quintinha II | 14 | 1 |
| | Quinta Clemente de Cima | 15 | 4 |
| | Porto da Palmeira | 16 | 1 |
| | Terrur | 17 | 4 |
| | Foros da Catrapona | 18 | 4 |
| | Vale da Romeira | 19 | 4 |
| | Quinta José Serralheiro | 20 | 1 |
| | Farinheiras | 21 | 4 |
| | Quinta de Cima | 22 | 2 |
| | Brejos da Piedade | 23 | 0 |
| | Monte Sião | 24 | 1 |
| | TOTAL | | na |

Fonte: Câmara Municipal do Seixal, DH

**gráfico 15: Localização dos núcleos precários dispersos**

AUGI

| Quadro 22 | | Áreas Urbanas de Génese Ilegal em processo de reconversão | | | | |
|-------------------------|---------------|--|------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| Localização mapa | AUGI | Localização | Freguesia | N.º Lotes | N.º Fogos | População estimada |
| 1 | PP1 | Quinta dos Sapatos | UFSAAPP | 48 | 48 | 125 |
| 2 | A4 | Vale da Loba | Amora | 113 | 113 | 294 |
| 3 | A5 | Quinta da Americana | Amora | 78 | 78 | 203 |
| 4 | A13 | Quinta da Herdeira | Amora | 19 | 22 | 57 |
| 5 | - | Pinhal da Verdizela | Corroios | - | - | - |
| 6 | C1 a C5 | Quinta da Queimada (poente) | Corroios | 396 | 397 | 1032 |
| 7 | C11 | Pinhal Conde da Cunha (fases IV e V) | Corroios | 162 | 162 | 421 |
| 8 | C19 | Pinhal Conde da Cunha (fase VI) | Corroios | 63 | 63 | 164 |
| 9 | C7 | Chave de Valadares | Corroios | 75 | 77 | 200 |
| 10 | FF45 e 46 | Flor da Mata I | Fernão Ferro | 419 | 459 | 1193 |
| 11 | FF25, 26 e 27 | Flor da Mata II | Fernão Ferro | 483 | 534 | 1388 |
| 12 | FF32 | Quinta do Tomé | Fernão Ferro | 64 | 64 | 166 |
| 13 | FF71 | Pinhal do General | Fernão Ferro | 3298 | 6181 | 16071 |
| 14 | FF12 | Quinta das Chanelinhas | Fernão Ferro | 70 | 70 | 182 |
| 15 | FF36 | Quinta Herdeiro Manuel Padre Nosso | Fernão Ferro | 50 | 50 | 130 |
| 16 | FF11 | Quinta José Miranda | Fernão Ferro | 89 | 96 | 250 |
| 17 | FF43 e 44 | FF43 e 44 Novos | Fernão Ferro | 588 | 681 | 1771 |
| 18 | FF92 | Quinta do Sacouto | Fernão Ferro | 19 | 20 | 52 |
| 19 | FF83 e 84 | Morgados III | Fernão Ferro | 476 | 952 | 2475 |
| 20 | - | Quinta da Lobateira | Fernão Ferro | - | - | - |
| 21 | FF68 | Fontainhas | Fernão Ferro | 101 | 101 | 263 |
| TOTAL | | | | 6 611 | 10 168 | 26 437 |

Fonte: Câmara Municipal do Seixal

Imagem 23: Localização das AUGI



Núcleos Urbanos Antigos

Quadro 23 Identificação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho do Seixal

| Identificação das ARU | Designação do Local | Localização no mapa | Área (m2) | N.º de Edifícios |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Seixal | Zona ribeirinha do Seixal | 1 | 292 000 | 587 |
| Amora | Núcleo Urbano Antigo de Amora | 2 | 144 200 | 312 |
| Arrentela | Núcleo Urbano Antigo de Arrentela | 3 | 35 500 | 127 |
| Aldeia de Paio Pires | Núcleo Urbano Antigo de APP | 4 | 66 500 | 225 |
| TOTAL | | | 538 200 | 1 251 |

Fonte: Câmara Municipal do Seixal, DH

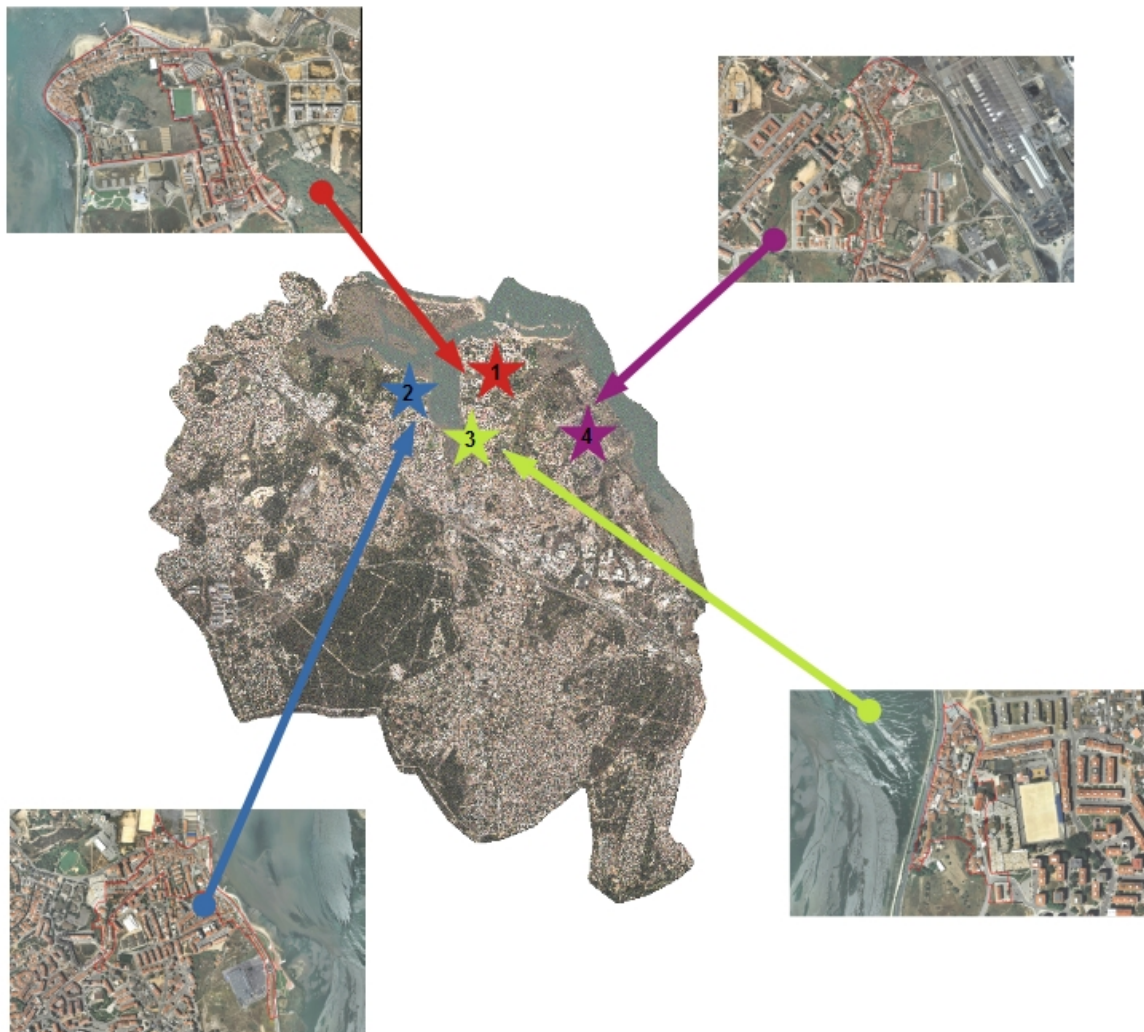


Imagem 24: Localização dos núcleos

Área de Reabilitação Urbana - ARU

Segundo o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas e a operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

Seguindo este princípio a Câmara Municipal do Seixal, aprovou através da deliberação n.º 205/2015, o Projeto de Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, assumindo a reabilitação e regeneração urbana como uma estratégia fundamental para a consolidação e valorização dos núcleos urbanos antigos, com a delimitação das áreas de reabilitação urbana de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal.

A recuperação dos edifícios dos centros históricos do concelho do Seixal tem na ARU – Área de Reabilitação Urbana um importante aliado. Este programa especial possibilita a redução de custos nas operações de restauro e estimula o potencial de renovação núcleos urbanos antigos do concelho, possibilitando a atribuição de benefícios fiscais, sobretudo associados a impostos e taxas municipais, para quem decida reabilitar imóveis antigos.

Desde 2014 a Câmara Municipal do Seixal, aprovou 135 processos, 90 (67%), no núcleo histórico do Seixal, 17 (13%) em Amora, 15 (11%) e 13 (10%) em Arrentela e Aldeia de Paio Pires, respetivamente.

O incremento da capacidade de captação de novas atividades económicas, a instalação de equipamentos de índole social e cultural, bem como a melhoria das condições de acessibilidade, são outros fatores que importa desenvolver no âmbito desta operação.

A aposta na consolidação, na reabilitação e na valorização da malha urbana existente é uma das prioridades da Câmara Municipal do Seixal que, nos últimos anos tem concretizado uma série de investimentos âncora que impulsionaram a regeneração urbana do centro histórico do Seixal.

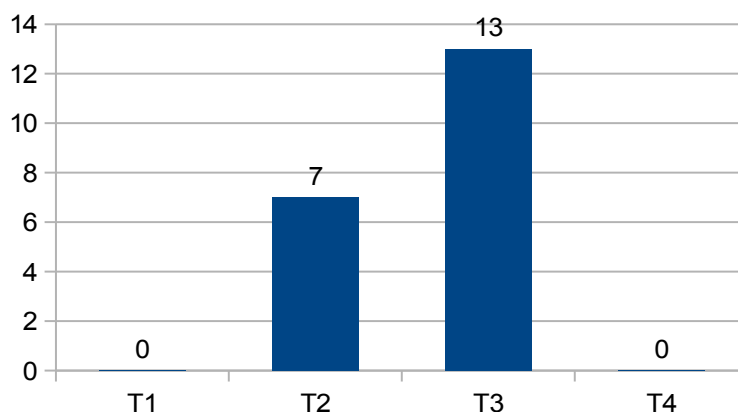


gráfico 16: Candidaturas por tipologia

Alojamento na crise e na emergência (alojamento urgente e temporário/ de transição)

O alojamento na crise e emergência social é analisado com base nos seguintes indicadores:

1. Número de situações identificadas (pessoas em situação de sem abrigo e violência doméstica);
2. Número de alojamentos urgentes e temporários disponíveis no concelho;
3. Número de alojamentos de natureza turística que possam ser mobilizados, em caso de falta dos referidos anteriormente.

Pessoas em situação vulnerável

| Quadro 24 | | |
|---|----------------------|-------------------------|
| Número de pessoas vítimas de violência no concelho do Seixal | | |
| Situação de Vulnerabilidade | Nº de Pessoas | |
| | APAV 2019 | EAV- Seixal 2020 |
| vítimas de violência | 93 | 164 |

Fonte: APAV – Relatório Anual 2019 e EAV Seixal 2020

O relatório anual da APAV de 2019, refere que foram apoiadas 93 pessoas vítimas de violência, sem especificar o tipo de situação/ encaminhamento dados às situações. Já em 2020 a Estrutura de Apoio à Vítima do concelho do Seixal, apresentou um relatório onde se destacam 164 atendimentos a munícipes em situação de violência.

| Quadro 25 | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Número de pessoas sem-abrigo | | |
| Situação de Vulnerabilidade | Nº de Pessoas | |
| | INE 2011 | NPISA- Seixal 2020 |
| Sem - abrigo | 8 | 64 |

Fonte: INE, Censos 2011 e NPISA Seixal 2020

Também ao nível das pessoas em situação de sem-abrigo, observa-se uma subida substancial de 2011 para 2020, traduzindo em + 800% o n.º de situações registadas.

Alojamentos urgentes e temporários disponíveis no concelhos

No Concelho do Seixal, o Instituto de Segurança Social, IP, tem apenas protocoladas 17 camas, integradas numa das valências da CRIAR T - Associação de Solidariedade.

Alojamento local que pode ser mobilizado para o arrendamento

Quadro 26 **Distribuição dos alojamentos locais por freguesia no concelho do Seixal**

| Freguesia | Nº alojamentos locais |
|--------------------------|-----------------------|
| Aldeia de Paio Pires | 4 |
| Amora | 34 |
| Arrentela | 25 |
| Corroios | 84 |
| Fernão Ferro | 14 |
| Seixal | 34 |
| Seixal – concelho | 201 |

Fonte: Turismo de Portugal – Registo Nacional de Turismo

Os 201 alojamentos locais encontram-se distribuídos pelas seis freguesias³ do concelho. As freguesias de Corroios, Amora e Seixal são as que concentram maior número de alojamentos.



Imagem 25: Distribuição por freguesia

Quadro 27 **Caracterização dos alojamentos locais por freguesia**

| Freguesia | Nº camas | Nº utentes | Nº quartos |
|--------------------------|------------|-------------|------------|
| Aldeia de Paio Pires | 14 | 18 | 9 |
| Amora | 177 | 250 | 102 |
| Arrentela | 76 | 118 | 50 |
| Corroios | 477 | 705 | 311 |
| Fernão Ferro | 114 | 160 | 61 |
| Seixal | 107 | 198 | 78 |
| Seixal – concelho | 965 | 1449 | 611 |

Fonte: Turismo de Portugal – Registo Nacional de Turismo

Os alojamentos locais do concelho apresentam uma capacidade total para 1 449 utentes, divididos por 965 camas e 611 quartos. À semelhança da distribuição por freguesias, são Corroios, Amora e Seixal³ que apresentam maior capacidade de alojamento.

³ Organização de freguesias anterior

Do direito ao acesso à habitação (análise das medidas e instrumentos financeiros)

A presente análise tem como base, num primeiro momento, a identificação das principais medidas de política promovidas desde a década de 60 até à Nova Geração das Políticas de Habitação (NGPH).

Desde então Portugal assiste a uma tentativa de enquadrar as políticas habitacionais numa realidade que se traduziu em soluções precárias e sem um resultado prático definitivo.

1968 - 1974 – Política de habitação em Portugal executada pelo Fundo de Fomento da Habitação (FFH) com as funções acumuladas de expropriação de terrenos, execução de projetos, organização de empreitadas, lançamento de concursos públicos, adjudicação de obras, fiscalização, atribuição de fogos e coordenação da intervenção em equipamentos sociais, culturais e desportivos até à entrega aos municípios:

- Visava arrendamento a estratos sociais desfavorecidos
- Mecanismo de promoção de cooperativismo e associativismo
- Apoio à autoconstrução
- Linha crédito bonificado para municípios, através do FFH
- Programa de obras participadas
- Incentivos à produção de habitação a custos controlados
- Reversão da indústria de construção civil através de CDH – contratos de desenvolvimento para habitação (através de parcerias entre Estado, FFH, bancos e promotores privados – na filosofia do regime da Renda Limitada)

1971 – Os Planos Integrados de Habitação definidos na revisão do III Plano de Fomento, foram considerados a medida chave e emblemática no impulso no setor habitacional. Num modelo vertical, sob a alçada do FFH, e em 1978 pelo Gabinete de Estudos e Planeamento. Os 5 planos iniciais situavam-se em Guimarães, Aveiro- Santiago, Zambujal, Almada e Setúbal.

1974 – O SAAL – Serviço de Apoio Ambulatório Local, visava dar apoio à situação de emergência nas condições da habitação, exposta pela revolução do 25 de abril, prevendo a construção de 12 mil novos fogos. Ainda na linha da revolução surgem os bairros CAR – Comissão para o Alojamento de Retornados, provenientes da descolonização e conseqüente repatriamento súbito.

1975 – Na apresentação do Plano de Política Habitacional, pelo IV Governo provisório, conclui-se que desde 1966 não existiam os 65 mil fogos/ano construídos, inscritos no III Plano de Fomento, mas sim 35 mil.

Neste sentido o programa de construção de alojamento defendia a construção de 26 550 fogos/ ano em 20 anos para fazer face ao défice dos 531 mil fogos, assim como a necessidade de reposição e substituição de alojamento, acrescida da natural taxa de crescimento, estimando assim uma construção efetiva de 76 mil fogos/ ano.

1981 – Sob um governo de centro-direita e liberal, delibera-se a extinção do FFH, tendo como base as seguintes ideias-chave:

1. a iniciativa pública, por si só, seria incapaz de ultrapassar a crise do mercado da habitação em Portugal (Agarez, 2020:94) e
2. a necessidade de garantir condições que fomentassem a mobilização de recursos privados em investimento em habitação.

1983 – Nesta fase, estava patente a ideia de que o Estado não deveria ser o órgão central das políticas de habitação e que seriam os municípios, os mais vocacionado para aferir as carências habitacionais dos territórios. Esta medida trouxe grandes alterações aos municípios, na medida em que estes iniciavam operações de pequena escala, dependentes do Estado para o financiamento, planeamento e execução e passariam a efetuar operações com recursos próprios e a empréstimos com juros bonificados. Procura-se assim tornar esta medida na chave para a problemática habitacional que remonta a 1918.

1984 – O FFH é renomeado de Instituto Nacional de Habitação, cujo foco é a administração e financiamento de programas de habitação social, deixando de ser um promotor direto de habitação acessível. O INH visava a promoção direta de habitação a custos controlados pelos municípios, cooperativismo e associativismo, e empresas privadas na construção civil, reformulando para tal o regime dos CDH, efetivado em 1985 face à sua ineficácia.

Na segunda metade da década de 1980, no decorrer das exigências da adesão à CEE, fica marcada a retirada definitiva do Estado enquanto promotor e proprietário de habitação. Surgindo deste modo a definição estratégica, regulação normativa e canalização do investimento público nacional e comunitário para apoio à promoção por terceiros.

Por esta ocasião a Política de Habitação assentava em 2 eixos: no protagonismo (voluntário e involuntário) dos municípios, em representação da coisa pública; e na aposta da participação dos privados, com passagem pelo incentivo à aquisição de casa própria recorrendo a empréstimos com juros bonificados (modelo que funcionou entre 1976 e 2002 e comportou 75% do investimento público no apoio ao acesso à habitação), apoiando o indivíduo a resolver por si mesmo o problema de alojamento do seu agregado.

Contudo no programa de juros bonificados, evidencia-se a incapacidade da coisa pública elaborar critérios e boas práticas, assim como soluções economicamente sensatas para o alojamento daqueles que estão excluídos do mercado, pela competição entre variados estratos económico sociais, evidenciando assim uma debilidade do regime de juros bonificados com uma definição demasiado lata na seleção dos destinatários.

1987 – Governo do PSD, reforça a medida de 1982, que ia ao encontro da venda de habitações de renda social aos inquilinos, criando para o efeito o IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do

Estado. Com o objetivo da venda progressiva aos moradores e posteriormente a transferência de terrenos e bairros para os municípios.

Nesta política importava essencialmente reduzir o património do Estado, em especial por duas razões:

1. Porque deveria ser vista como uma solução provisória e transitória que suscita o recurso a outros meios de política à habitação; e
2. Porque o Estado enquanto figura administradora gera desperdícios e irracionalidades, com elevados encargos no OE.

1993 – Criação do instrumento Programa Especial de Realojamento nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Foram construídos 34 mil dos 48 mil fogos contratualizados.

2007 – Extinção do IGAPHE, que vê o seu património reintegrado no renomeado Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, perdurando até hoje, com mais de 15 mil fogos da sua propriedade.

2018 – Consta-se que 15% do alojamento sem condições de habitabilidade se situa em bairros erigidos pelos diversos organismos do Estado.

Os municípios herdaram, e subsequentemente constroem, cerca de 120 mil fogos de propriedade pública (central e local). Teoricamente seriam 170 mil, sendo a discrepância associada à política de venda aos inquilinos.

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental, constitucionalmente consagrado. Com a deterioração progressiva que se verifica nas cidades, edifícios e estruturas urbanas, resultante do uso, envelhecimento e do desajustamento das construções, relativamente aos modos de vida atuais, tornam a reabilitação um tema incontornável.

A habitação e a reabilitação, são instrumentos indispensáveis 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. Assim, torna-se fundamental o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas, em particular ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais. Existem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, designadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais;
- Reabilitação do edificado e coesão socioterritorial.

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, vem estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma NGPH, tendo por missão:

Eixos estratégicos

- 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.
- 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.

Conclusão

Apesar de o direito à habitação estar consagrado na Constituição da República Portuguesa, (...) *artigo 65.º (Habitação e urbanismo) 1. 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 (...)*, desde o seu momento fundador, a verdade é que, até à data, as sucessivas políticas de habitação, não conseguiram alcançar o preconizado na Constituição.

Neste ponto, pretende-se, tão só, olhar para o impacto do PER (1993) e PROHABITA (2004), por um lado, e para a Nova Geração de Políticas de Habitação (2018)/ NGPH, por outro, para evidenciar alguns aspetos que importa ter em consideração na elaboração do presente plano.

Assim,

1. O modelo de realojamento do PER deve ser evitado a todo o custo, dadas as consequências nefastas que ainda têm na habitação e no habitat;
2. O subprograma PER-Famílias contem elementos muito importantes que importa aproveitar;
3. O modelo de financiamento do PROHABITA e a NGPH transferem para as autarquias competências e encargos do Estado Central, que impediram e impedem o aumento do parque habitacional público e a adoção de outras soluções habitacionais;
4. A NGPH não permite resolver os problemas do acesso a uma habitação condigna a preços justos, uma vez que se estrutura a partir do mercado (valor mediano dos preços) e não das pessoas/ família, (rendimentos) ao contrário do que é referido;
5. A NGPH deixa de fora um número elevado de pessoas e famílias. O conceito de condições indignas não abrange as situações das famílias em crise ou desalojadas por razões de grave carência económica que não estejam, nomeadamente, em situação de insolvência, ou que não integrem pessoas deficientes, com idade maior ou igual a 65 anos, vítimas de violência doméstica, ou que não se encontrem insolventes, bem como todas aquelas que se encontram no mercado informal do arrendamento;
6. O apoio ao arrendamento, solução habitacional prevista na NGPH, que poderia impedir o desalojamento de pessoas e famílias que se encontram em risco de perda da habitação permanente devido a taxas de esforço asfixiantes, onera e coloca as autarquias numa posição muito difícil, em caso de incumprimento por parte dos inquilinos.

Síntese do diagnóstico

Oportunidades

1. Elevado número de alojamentos vagos e para reabilitar
2. Perspetiva de melhoria das condições de financiamento das soluções habitacionais
3. Perspetiva de alteração das operações elegíveis no âmbito dos instrumento de financiamento
4. Novo modelo de realojamento da Câmara Municipal do Seixal
5. Motivação dos parceiros e Autarquia

Ameaças (desafios)

1. Desajustamento entre o número de edifícios vagos e famílias (mais casas do que famílias)
2. Reduzido número de alojamentos no mercado (arrendamento/ aquisição)
3. Dissonância entre dimensão dos alojamentos e a dimensão das famílias
4. Fosso entre os rendimentos das famílias e o valor dos alojamentos (rendimentos reduzidos/ preços muito elevados)
5. Reduzido número de alojamentos de emergência e temporário
6. Reduzido parque habitacional público
7. Desajustamento das políticas nacionais e instrumento de financiamento da habitação
8. Conhecimento insuficiente (indicadores críticos, atualização da informação, rapidez de acesso e análise)



Medidas e programas

Condições indignas

| Diagnóstico/ visão | Medidas | Programas e ações |
|--|--|---|
| Erradicação dos núcleos precários de habitação | M1. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional/ condições indignas - pedidos de habitação | Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação (arrendamento apoiado/ renda resolúvel) |
| Elevado n.º de fogos vagos (+ casas do que famílias) | M2. Apoiar as pessoas e famílias em situação grave risco de perda da habitação permanente – rendas/ prestações em dívida | Programa de apoio ao arrendamento/ subvenção - em análise |
| Dificuldade no acesso a uma habitação digna a preços justos (rendimentos reduzidos/ custo elevado das casas) | | Programa de recuperação da habitação própria (compra através do direito preferência pela autarquia / venda às famílias que perderam as casas através da renda resolúvel) |
| Desajustamento entre dimensão das famílias e as tipologias da casas | M3. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional - núcleos precários (exceto AUGI) | Realojamento do núcleo Vale de Chicharos Realojamento do núcleo do Rio Judeu Realojamento do núcleo Sta Marta de Corroios Realojamento dos núcleos dispersos |
| Reduzido n.º de casas no mercado formal da habitação (arrendamento / venda) | M4. Defender o valor social da habitação | Programa de apoio à colocação no mercado de alojamento vagos a preços justos (medidas fiscais, apoio à reabilitação, resolução de conflitos senhorio-inquilinos, outro) |
| Reduzido parque habitacional público | | Programa de acesso a habitação digna a preços justos (renda justa/ renda resolúvel) |
| Elevado n.º de pedidos de habitação social | M5. Apoiar as pessoas e famílias em situação de dificuldade no acesso ao mercado habitacional | Programa Habitação Jovem/ preço justo |

**Reabilitação, eficiência energética e acessibilidades**

| Diagnóstico/ visão | Medidas | Programas e ações |
|---|---|---|
| Elevado n.º de edifícios com necessidade de reabilitação (público, privados, setor social, fundações) | M6. Qualificar o alojamento privado com necessidade de intervenção (média, profunda) | Programa reabilite o seu prédio Programa pinte a sua casa Programa de promoção da eficiência energética |
| Precárias condições de habitabilidade, salubridade e segurança das casas dos núcleos precários (aglomerados de habitação precária + augi) | M7. Qualificar a habitação municipal/ pública (eventual integração das casas do IHRU e IGFSS-DPI no património municipal) | Programa de melhoria do parque habitacional municipal Programa de melhoria do parque habitacional público/ cooperativo e outro de interesse social (IHRU, IGFSS-DPI, Câmara Municipal do Seixal, Fundação Estrada) |
| Reduzidas condições de habitabilidade, salubridade e segurança de algumas casas nos núcleos degradados (ARU) | M8. Melhorar o acesso e circulação de pessoas com mobilidade condicionada (edifício, partes comuns e frações) | Reativar o programa Seixal acessível (remoção de barreiras/ edifício/ prédio e frações) (em articulação com reabilite o seu prédio/ eventual majoração) |
| Melhor acessibilidades para as pessoas com mobilidade reduzida | | |

continuação



| Diagnóstico/ visão | Medidas | Programas e ações |
|--------------------|---|--|
| | M9. Melhorar as condições de habitabilidade, salubridade e segurança das habitações dos núcleos precários (energia, água, esgotos, conforto, higiene e salubridade, designadamente) | Remete-se para o Observatório da Habitação |
| | M10. Melhorar as condições de habitabilidade, salubridade e segurança das habitações dos núcleos degradados | Remete-se para o Observatório da Habitação |



Alojamento urgente e temporário

| Diagnóstico/ visão | Medidas | Programas e ações |
|--|--|--|
| Falta de alojamento urgente e temporário | M11. Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência na habitação | Programa de alojamento em situação de crise ou emergência social (bolsa de alojamento urgente e de transição) Arrendamento partilhado (aproveitar o elevado volume de casas com 3 + quartos para alojamento urgente e temporário ou coliving) |



Coesão social e territorial e participação

| Diagnóstico/ visão | Medidas | Programas e ações |
|-----------------------------|--|---|
| Coesão social e territorial | M12. Melhorar o habitat dos territórios críticos (cf articulação com os programas em curso (PAICD)) | Programa da habitação ao habitat (desenvolvimento comunitário/ intervenção junto de comunidades desfavorecidas (C4/PRR)) |
| Participação | M13. Promover o envolvimento dos agentes e parceiros no âmbito da promoção da habitação e do habitat (...) | Discussão dos temas da habitação no Fórum Seixal Concelho local para habitação Criação de plataformas eletrónica de promoção da participação/ habitação e habitat (municípios, organizações, empresas) Acompanhamento de comissões de prédio/ moradores (Parque habitacional municipal) Gabinete municipal de apoio aos inquilinos, proprietários e associações e moradores dos núcleos precários/ degradados |



Gestão, atualização e revisão do plano

| | Medidas | Programas e ações |
|--|--|---|
| Gestão, atualização e revisão do plano | M14. Criar uma equipa de gestão do plano | Desenvolvimento de plataforma web para gestão da habitação e apoios habitacionais Criar o Observatório da habitação e do habitat Elaborar a Carta Municipal de habitação e Elaborar o Relatório municipal da habitação Fórum de análise e discussão de medidas de correção do mercado de habitação |



Instrumentos de financiamento

| Instrumento | Tipo de financiamento | Limitações financeiras | Tipo de operações elegíveis | Oportunidades e constrangimentos |
|--|---|---|---|---|
| 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação | Comparticipação Empréstimo Subvenções | Valores de referência | Aquisição de imóveis novos Aquisição de imóveis a reabilitar Reabilitação Aquisição de terrenos Construção nova Outras operações | Acordo por 6 anos Atualizável a cada 6 meses |
| PRR – Plano de Recuperação e Resiliência | Subvenções Empréstimo | Valores de referência indicados no 1º Direito | C2 Reabilitação Construção nova C4 Intervenção junto de comunidades desfavorecidas | Aguarda regulamentação Concretização das medidas até dezembro 2026 |

Prioridades de intervenção

Considerando a dimensão e profundidade dos problemas identificados e as consequências a curto e médio prazo provocado pela atual crise pandémica foram definidas as seguintes prioridades:

| Prioridade | Objetivos estratégicos |
|------------|--|
| 1 | Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional |
| 2 | Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência socio-habitacional |
| 3 | Melhorar o acesso das pessoas e famílias a uma habitação digna, a preços justos |
| 4 | Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades (acesso e circulação) |
| 5 | Promover a participação das comunidades na resolução e a melhoria dos habitats |
| 6 | Melhorar o conhecimento, gestão e monitorização das problemáticas da habitação e do habitat |

Neste sentido, o presente documento desenvolve-se, nesta primeira fase, em torno dos seguintes objetivos estratégicos:

1. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional
2. Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência socio-habitacional
3. Melhorar o acesso das pessoas e famílias a uma habitação digna a preços justos

Numa segunda fase, pretende-se aprofundar e desenvolver, com todos os agentes envolvidos, as medidas integradas nos restantes objetivos estratégicos.

Pretende-se atualizar e melhorar os conteúdos a cada 6 meses, à medida que os novos programas forem regulamentados, designadamente o PRR – Programa de Recuperação e Resiliência.



Programas Habitacionais

Análise do impacto social dos programas

| Programa | População alvo (grave carência habitacional + agregados afetadas) | Envolvente (imagem, paz, coesão social e territorial) | Concelho |
|--|---|---|-----------|
| Realojamento do núcleo Vale de Chícharos (em conclusão) | Muito elevado (grave carência habitacional + famílias afetadas: 531) | Elevado | Relevante |
| Realojamento do núcleo do Rio Judeu (em preparação) | | | |
| Realojamento do núcleo Sta Marta de Corroios (em preparação) | | | |
| Realojamento dos núcleos dispersos (em análise) | | | |
| Programa de acesso a habitação digna (preços justos/ renda resolúvel) | Elevado | ----- | Relevante |
| Programa Habitação Jovem/ preço justo (em preparação) | Elevado (fixação, autonomia e independência de jovens e agregados jovens) | ----- | Elevado |
| Programa de acesso à habitação digna (arrendamento apoiado/ renda resolúvel) | Elevado (grave carência habitacional + agregados afetadas: 570, alta pressão nas instituições e autarquia) | ----- | Relevante |
| Programa de alojamento em situação de crise ou emergência social | Elevado | ----- | Relevante |



Definição de prioridades quanto ao tipo de operação

| Prioridades | Programa/ ação | N.º de agregados | N.º de fogos | Tipo de operação | | | |
|--------------|---|------------------|------------------|------------------|--------------|------------|-----------------------|
| | | | | Aquisição | Reabilitação | Construção | Apoio ao arrendamento |
| 1 | Realojamento do núcleo Vale de Chicharos | 170 | 170 | 170 | 170 | -- | -- |
| 1 | Realojamento do núcleo Sta Marta de Corroios | 288 | 288 | 79 | 79 | 209 | -- |
| 1 | Reabilitação do Parque Municipal da Cucena | 164 | 164 | -- | 164 | -- | -- |
| 1 | Reabilitação do Parque Municipal do Fogueteiro | 34 | 34 | -- | 34 | -- | -- |
| 1 | Reabilitação do Parque Municipal de Vale de Milhaços | 20 | 20 | -- | 20 | -- | -- |
| 1 | Reabilitação de Habitações Municipais Dispersa | 9 | 9 | -- | 9 | -- | -- |
| 1 | Habitação Jovem | 176 | 176 | -- | -- | 176 | -- |
| 2 | Alojamento urgente e temporário | 89 pessoas* | 11 ^{a)} | -- | 1 | 10 | -- |
| 2 | Realojamento do núcleo Rio Judeu (Opção A) | 18 | 18 | -- | -- | 18 | -- |
| 2 | Pedidos de habitação | 570 | 570 | 100 | 100 | 470 | -- |
| 3 | Construções dispersas (NP) | 55 | 55 | -- | -- | -- | -- |
| 4 | Beneficiários diretos/ privados | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 4 | Cooperativas habitação | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 4 | Edifícios/ habitações privadas integradas em AUGIs | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 4 | Edifícios/ habitações privadas integradas em ARUs | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 4 | Outra habitação pública, fundações, outras (IHRU, IGSS-DPI, Câmara Municipal do Seixal, Fundação Estrada) | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| TOTAL | | 1593 | 1515 | 349 | 577 | 883 | -- |

*Corresponde ao eventual número de pessoas vítimas de violência doméstica e em situação de sem-abrigo, que possam usufruir temporariamente das 11 habitações criadas para o efeito.

a) Este número divide-se em 10 habitações T2, e 1 habitação com 15 quartos



Programas (fichas do programa)

Vide anexos 1 a 11.

Síntese orçamental

Vide anexo 12.



Modelo de funcionamento e gestão do plano

Prevê-se a criação de uma equipa que irá integrar elementos da Divisão de Habitação, com a colaboração de outras unidades orgânicas e parceria externa.

Deste trabalho irá resultar o modelo de funcionamento e gestão a adotar para a monitorização deste plano.

Bibliografia

Específica

Costa Agarez, Ricardo (2020), A habitação apoiada em Portugal., Lisboa:Fundação Francisco Manuel dos Santos
Estratégia Nacional para a Habitação, Desafios e Mudanças, Junho de 2015, disponível em

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/estrategia-nacional-para-a-habitacao>

Habitação: 100 anos de Políticas Públicas em Portugal, 1918 | 2018, disponível em

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/100-anos-da-politica-da-habitacao>

Pinto, Luísa (2021, março 7). O que fez disparar o preço da habitação nos últimos anos?. Público. Consultado em março 7, 2021, em <https://www.publico.pt/jornal?date=20210307#&gid=1&pid=1>

Pinto, Luísa (2021, março 14). Onde consigo morar com os meus rendimentos?. Público. Consultado em março 14, 2021, em <https://www.publico.pt/jornal?date=20210314#&gid=1&pid=1>

Pinto, Luísa (2021, março 21). Porque falha a mala de ferramentas para a crise da habitação?. Público. Consultado em março 21, 2021, em <https://www.publico.pt/jornal?date=20210321#&gid=1&pid=1>

Pinto, Luísa (2021, março 28). Soluções para a habitação? Chamem os acrobatas e os jogadores de xadrez.

Público. Consultado em março 28, 2021, em <https://www.publico.pt/jornal?date=20210328#&gid=1&pid=1>

ONU. (2021). Objetivos de desenvolvimento sustentável. Consultado em março 1, 2021, em <https://unric.org/pt/objetivos-de-desenvolvimento-sustentavel/>

Estatísticas

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

<https://www.pordata.pt/>

<https://ec.europa.eu/eurostat>

Legislação

Lei de Bases da Habitação: Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro. Diário da República n.º 168, Série I)

1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio

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

Da habitação ao habitats: Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio

Bolsa de alojamento urgente e temporário: Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

Governo da República Portuguesa (2021). Republica Portuguesa XXII Governo. Março 1, 2021, Em


<https://www.portugal.gov.pt/pt/gc22/comunicacao/noticia?i=plano-de-recuperacao-e-resiliencia-recuperar-portugal-construindo-o-futuro>

Outra


<https://www.vimeca.pt/titulos-de-transporte/mapas/mapa-da-rede.html>




Anexo 1 a 11

| | | | |
|--|--|------------------------|------------------------------------|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Programa de Habitação Jovem |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|--|--|--------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M5. Apoiar as pessoas e famílias em situação de dificuldade no acesso ao mercado habitacional | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Programa de Habitação Jovem | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Promover o acesso das pessoas e famílias jovens em grave carência habitacional/ condições indignas a uma habitação digna a preços justos Promover a aquisição das frações a preços justos (de acordo com as melhores recomendações) Promover a independência, autonomização e fixação dos jovens no concelho | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| 1 empreendimento por freguesia (a definir) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 176 | | |
| N.º de pessoas | Anexo J1 | | |
| 5.2 Listagem de moradores elegíveis | | | |
| Anexo J2 | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| X | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| X | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e reabilitação | --- | |
| -- | Reabilitação | --- | |
| X | Nova construção | 176 | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| X | Promover a independência, autonomia e fixação de jovens no concelho | | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |
| | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|------------------------------------|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Programa de Habitação Jovem |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | |
|---|------------|-----|
| Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e reabilitação | ----- | |
| Reabilitação | ----- | |
| Nova construção | 1 263,10€ | HCC |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Anexo 1, 2 e 3 | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto) | Designação | Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação |
| | | Prioridade | 2 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M1. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional/ condições indignas - pedidos de habitação | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Promover o acesso das pessoas e famílias em grave carência habitacional/ condições indignas a uma habitação digna a preços justos | | | |
| Garantir a manutenção, sempre que possível, dos laços de solidariedade e entre-ajuda, na atribuição de fogos | | | |
| Garantir o arrendamento dos fogos de acordo com a taxa de esforço máxima prevista na lei e incentivar a aquisição dos fogos, através do regime de renda resolúvel | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Dispersa pelo concelho | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 570 | | |
| N.º de pessoas | Anexo I1 | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Anexo I2 | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| X | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| X | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| X | Aquisição e reabilitação | 100 | |
| -- | Reabilitação | ----- | |
| X | Nova construção | 470 | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |

| | | | |
|--|---|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação |
| | | Prioridade | 2 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|--|---|-------------|--|
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |
| | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | | |
| Não se aplica | | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs | |
| Aquisição e reabilitação | 1 562,00€ | INE, 3T2020 | |
| Reabilitação | ----- | | |
| Nova construção | 1 263,10€ | HCC | |
| 10.2 Financiamento | | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | | |
| Vide anexos | | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | | |
| X | Sim | | |
| | Não | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação da Habitação Municipal Dispersa |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|--|--|----------------------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M7. Qualificar a habitação municipal/ pública (eventual integração das casas do IHRU e IGFSS-DPI no património municipal) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Reabilitação da Habitação Municipal Dispersa | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades dos fogos municipais | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo H) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 9 | | |
| N.º de pessoas | Não se aplica. | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Não se aplica | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | | |
| X | | Nível de reabilitação necessária | |
| | Insalubridade e insegurança | Média | |
| Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e reabilitação | --- | |
| X | Reabilitação | 9 | |
| -- | Nova construção | --- | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |
| | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |
| | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação da Habitação Municipal Dispersa |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | |
|--|------------|-------|
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição | --- | ----- |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal | 1 263,10€ | HCC |
| Nova construção | --- | ----- |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal Vale de Milhaços |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

| | | | |
|--|--|----------------------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M7. Qualificar a habitação municipal/ pública (eventual integração das casas do IHRU e IGFSS-DPI no património municipal) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal de Vale de Milhaços | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades dos fogos municipais | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo G) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 20 | | |
| N.º de pessoas | Não se aplica. | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Não se aplica | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | | |
| | | Nível de reabilitação necessária | |
| X | Insalubridade e insegurança | Média | |
| Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e reabilitação | --- | |
| X | Reabilitação | 20 | |
| -- | Nova construção | --- | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |
| X | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal Vale de Milhaços |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | |
|--|------------|-----|
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e reabilitação | --- | |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal | 1 263,10€ | HCC |
| Nova construção | --- | |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal Do Fogueteiro |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|--|--|----------------------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M7. Qualificar a habitação municipal/ pública (eventual integração das casas do IHRU e IGFSS-DPI no património municipal) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal do Fogueteiro | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades dos fogos municipais | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo F) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 34 | | |
| N.º de pessoas | Não se aplica. | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Não de aplica. | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | | |
| X | | Nível de reabilitação necessária | |
| | Insalubridade e insegurança | Profunda | |
| Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e reabilitação | --- | |
| X | Reabilitação | 34 | |
| -- | Nova construção | --- | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| X | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |
| X | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal Do Fogueteiro |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

| | | |
|--|------------|-----|
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e reabilitação | --- | |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal | 1 263,10€ | HCC |
| Nova construção | --- | |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal da Cucena |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

| | | | |
|--|--|----------------------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M7. Qualificar a habitação municipal/ pública (eventual integração das casas do IHRU e IGFSS-DPI no património municipal) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal da Cucena | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e acessibilidades dos fogos municipais | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo E) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 164 | | |
| N.º de pessoas | Não se aplica. | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Não se aplica. | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | | |
| X | | Nível de reabilitação necessária | |
| | Insalubridade e insegurança | Profunda | |
| Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e reabilitação | ----- | |
| X | Reabilitação | 164 | |
| -- | Nova construção | ----- | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| X | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |
| X | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal da Cucena |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

9. ENTIDADE PROMOTORA

Não se aplica

10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES

10.1 Tipo de operação e valores de referência

| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
|---|------------|-----|
| Aquisição e Reabilitação | ---- | |
| Reabilitação do Parque Habitacional Municipal | 1 263,10€ | HCC |
| Nova construção | ----- | |

10.2 Financiamento


1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação
Orçamento municipal

10.3 Programação e estimativa de custos


Vide anexos.

11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS


| | |
|-------------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sim |
| <input type="checkbox"/> | Não |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto) | Designação | Realojamento de alojamento precário disperso |
| | | Prioridade | 3 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|--|--|--------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M3. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional - núcleos precários (exceto AUGIs) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Realojamento de alojamento precário disperso | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Promover o acesso das pessoas e famílias em grave carência habitacional/ condições indignas a uma habitação digna a preços justos | | | |
| Promover a participação das instituições que intervêm no território, das associações de moradores e famílias no processo de realojamento | | | |
| Garantir a manutenção, sempre que possível, dos laços de solidariedade e entre-ajuda, na atribuição de fogos e adequação dos alojamentos ao perfil e problemáticas identificadas | | | |
| Garantir o arrendamento dos fogos de acordo com a taxa de esforço máxima prevista na lei e incentivar a aquisição dos fogos, através do regime de renda resolúvel | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo D1) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 55 (requer atualização) | | |
| N.º de pessoas | Requer atualização | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Anexo D2 | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e Reabilitação | ----- | |
| -- | Reabilitação | ----- | |
| X | Nova construção | 55 | |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| X | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |

| | | | |
|--|---|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento de alojamento precário disperso |
| | | Prioridade | 3 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | |
|--|--|-------|
| | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | |
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | |
| | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | |
| | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | |
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e Reabilitação | ----- | ----- |
| Reabilitação | ----- | ----- |
| Nova construção | 1263,10€ | HCC |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento do núcleo Rio Judeu |
| | | Prioridade | 2 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M3. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional - núcleos precários (exceto AUGIs) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Realojamento do núcleo precário Rio Judeu | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Promover o acesso das pessoas e famílias em grave carência habitacional/ condições indignas a uma habitação digna a preços justos | | | |
| Promover a participação das instituições que intervêm no território, das associações de moradores e famílias no processo de realojamento | | | |
| Garantir a manutenção, sempre que possível, dos laços de solidariedade e entre-ajuda, na atribuição de fogos | | | |
| Garantir o arrendamento dos fogos de acordo com a taxa de esforço máxima prevista na lei e incentivar a aquisição dos fogos, através do regime de renda resolúvel | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo C1) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 18 | | |
| N.º de pessoas | 42 | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Anexo C2 | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| X | Aquisição e Reabilitação | 18 | |
| -- | Reabilitação | ----- | |
| -- | Nova construção | ----- | |
| X | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| X | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| X | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento do núcleo Rio Judeu |
| | | Prioridade | 2 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | |
|--|--|-------------|
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | |
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | |
| X | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | |
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e Reabilitação | 1 562,00€ | INE, 3T2020 |
| Reabilitação | ----- | ---- |
| Nova construção | ----- | ---- |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento do núcleo Sta Mata de Corroios |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| 1. MEDIDA | | | |
| M3. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional - núcleos precários (exceto AUGIs) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA/ AÇÃO | | | |
| Realojamento do núcleo precário Sta Marta de Corroios | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Promover o acesso das pessoas e famílias em grave carência habitacional/ condições indignas a uma habitação digna a preços justos | | | |
| Promover a participação das instituições que intervêm no território, das associações de moradores e famílias no processo de realojamento | | | |
| Garantir a manutenção, sempre que possível, dos laços de solidariedade e entre-ajuda, na atribuição de fogos | | | |
| Garantir o arrendamento dos fogos de acordo com a taxa de esforço máxima prevista na lei e incentivar a aquisição dos fogos, através do regime de renda resolúvel | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo B1) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 288 (atualização de 2016) | | |
| N.º de pessoas | Requer atualização | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Anexo B2 | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| X | Aquisição e Reabilitação | 79 | |
| -- | Reabilitação | ----- | |
| X | Nova construção (inclui aquisição de terrenos) | 209 | |
| X | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| X | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| X | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento do núcleo Sta Mata de Corroios |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | |
|--|--|-------------|
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | |
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | |
| X | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | |
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e Reabilitação | 1 562,00€ | INE, 3T2020 |
| Reabilitação | ----- | ----- |
| Nova construção | 1 263,10€ | HCC |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos. | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento do núcleo Vale de Chicharos |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |


| | | | |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| 1. Medida | | | |
| M3. Apoiar as pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional - núcleos precários (exceto AUGIs) | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA | | | |
| Realojamento do núcleo precário Vale de Chicharos | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Promover o acesso das pessoas e famílias em grave carência habitacional/ condições indignas a uma habitação digna a preços justos | | | |
| Promover a participação das instituições que intervêm no território, das associações de moradores e famílias no processo de realojamento | | | |
| Garantir a manutenção, sempre que possível, dos laços de solidariedade e entre-ajuda, na atribuição de fogos | | | |
| Garantir o arrendamento dos fogos de acordo com a taxa de esforço máxima prevista na lei e incentivar a aquisição dos fogos, através do regime de renda resolúvel | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo A1) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregados | 170 | | |
| N.º de pessoas | 548 | | |
| 5.2 Listagem do núcleo | | | |
| Anexo A2 | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| X | Aquisição e Reabilitação | 170 | |
| -- | Reabilitação | ---- | |
| -- | Nova construção | ---- | |
| X | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| X | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza | | |
| X | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Realojamento do núcleo Vale de Chicharos |
| | | Prioridade | 1 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

| | | |
|--|--|-------------|
| X | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | |
| X | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | |
| X | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | |
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e Reabilitação | 1 562,00€ | INE, 3T2020 |
| Reabilitação | ----- | ----- |
| Nova construção | ----- | ----- |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.3 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| x | Sim | |
| | Não | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Programa de Alojamento Urgente e Temporário |
| | | Prioridade | 2 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

| | | | |
|--|--|--------------------|---------------------------|
| 1. Medida | | | |
| M11. Apoiar as pessoas e famílias em situação de crise e emergência na habitação | | | |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROGRAMA | | | |
| Programa de Alojamento Urgente e Temporário | | | |
| 3. OBJETIVOS | | | |
| Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário que permita apoiar a pessoas sem situação de especial vulnerabilidade | | | |
| 4. LOCALIZAÇÃO | | | |
| Planta de localização (anexo K) | | | |
| 5. PESSOAS E AGREGADOS | | | |
| 5.1 Pessoas e agregados | | | |
| N.º de agregado | Não aplicável | | |
| N.º de pessoas | 89 (estimativa de ocupação ao longo de 1 ano) | | |
| 5.2 Listagem de moradores elegíveis | | | |
| Não aplicável | | | |
| 6. ELEGIBILIDADE | | | |
| Condições indignas | | | |
| X | Precariedade habitacional (pessoas e famílias sem solução habitacional alternativa, insolvência, pessoas em situação de sem abrigo, violência doméstica, monoparental, deficiência, >= 65, designadamente) | | |
| X | Insalubridade e insegurança | | |
| X | Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes) | | |
| 7. SOLUÇÕES HABITACIONAIS E OUTRAS OPERAÇÕES A DESENVOLVER | | | |
| | Tipo de operação | N.º de alojamentos | Obs. |
| -- | Aquisição e reabilitação | ---- | |
| X | Reabilitação | 1 | Moradia com 15 quartos |
| X | Nova construção | 10 | Construção modular (t2) |
| -- | Segurança das construções precárias | | 1c, art. 14.º, DL 37/2018 |
| -- | Demolição das construções precárias | | 3a, art. 11.º, DL 37/2018 |
| 8. IMPACTO SOCIAL | | | |
| X | Promover a coesão social e territorial | | |
| X | Promover a inclusão social e o combate à pobreza/ apoiar pessoas em situação vulnerável | | |
| | Eliminar polos de insegurança e marginalidade | | |
| | Promover a independência, autonomia e fixação de jovens no concelho | | |
| | Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular | | |
| | Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas | | |
| | Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
|  | Município do Seixal FICHA DO PROGRAMA/ AÇÃO (Instrução de candidaturas por entidades públicas (art. 7.º da port 230/2018 de 17 agosto)) | Designação | Programa de Alojamento Urgente e Temporário |
| | | Prioridade | 2 |
| | | Data de revisão | 01-04-2021 |

| | | |
|--|------------|-----|
| 9. ENTIDADE PROMOTORA | | |
| Não se aplica | | |
| 10. PROGRAMAÇÃO E ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OPERAÇÕES | | |
| 10.1 Tipo de operação e valores de referência | | |
| Tipo de operação | Valor (m2) | Obs |
| Aquisição e reabilitação | ----- | |
| Reabilitação | 1 263,10€ | HCC |
| Nova construção | 1 263,10€ | HCC |
| 10.2 Financiamento | | |
| 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação Orçamento municipal | | |
| 10.2 Programação e estimativa de custos | | |
| Vide anexos | | |
| 11. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS | | |
| X | Sim | |
| | Não | |



Anexo 12

| P | Programa | Tipo de operação | Fogos/ agregados | Fase (anos) | DtInicio | DtLimite | Investimento total | IHRU_V | CMS | | | IHRU % | CMS% |
|---|---|--|------------------|-------------|----------|----------|---------------------------|-------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | | Empréstimo | capitais pp | Total | | |
| 2 | Programa de Alojamento Urgente e Temporário | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b) | 10 | 1 | 2021 | 2021 | 1 199 946,24 € | 583 161,49 € | 616 784,74 € | 0,00 € | 616 784,74 € | 48,60 | 51,40 |
| | Programa de Alojamento Urgente e Temporário | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) | 1 | 1 | 2022 | 2022 | 1 136 791,17 € | 482 177,29 € | 654 613,88 € | 0,00 € | 654 613,88 € | 42,42 | 57,58 |
| 1 | Realojamento do Núcleo de Vale Chicharos | Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b) | 170 | 3 | 2021 | 2023 | 26 618 042,00 € | 12 321 134,37 € | 14 296 907,63 € | 0,00 € | 14 296 907,63 € | 46,29 | 53,71 |
| 1 | Programa de Habitação Jovem | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b) | 176 | 4 | 2022 | 2025 | 18 673 689,62 € | 10 314 529,29 € | 8 359 160,33 € | 0,00 € | 8 359 160,33 € | 55,24 | 44,76 |
| 1 | Realojamento do núcleo de Sta Marta de Corroios | Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b) | 79 | 4 | 2021 | 2023 | 12 805 276,00 € | 5 926 677,31 € | 6 878 598,70 € | 0,00 € | 6 878 598,70 € | 46,28 | 53,72 |
| | Realojamento do núcleo de Sta Marta de Corroios | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b) | 209 | 5 | 2022 | 2026 | 27 260 252,26 € | 15 045 388,74 € | 12 214 863,52 € | 0,00 € | 12 214 863,52 € | 55,19 | 44,81 |
| 2 | Realojamento do núcleo Rio Judeu | Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b) | 18 | 2 | 2023 | 2024 | 2 533 564,00 € | 1 144 603,80 € | 1 388 960,20 € | 0,00 € | 1 388 960,20 € | 45,18 | 54,82 |
| 1 | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal da Cucena | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) | 164 | 3 | 2022 | 2024 | 21 485 353,11 € | 8 635 141,25 € | 10 701 676,56 € | 2 148 535,31 € | 12 850 211,87 € | 40,19 | 59,81 |
| 1 | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal do Fogueteiro | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) | 34 | 3 | 2022 | 2024 | 4 218 758,34 € | 1 696 003,34 € | 2 100 879,17 € | 421 875,83 € | 2 522 755,01 € | 40,20 | 59,80 |
| 1 | Reabilitação do Parque Habitacional Municipal de Vale de Milhaços | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) | 20 | 3 | 2023 | 2025 | 2 816 715,90 € | 1 131 686,36 € | 1 403 357,95 € | 281 671,59 € | 1 685 029,54 € | 40,18 | 59,82 |
| 1 | Reabilitação da Habitação Municipal Dispersa | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) | 9 | 3 | 2023 | 2025 | 1 024 375,15 € | 412 000,06 € | 509 937,58 € | 102 437,52 € | 612 375,09 € | 40,22 | 59,78 |
| 2 | Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação | Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b) | 100 | 3 | 2022 | 2024 | 14 821 818,00 € | 5 212 636,30 € | 8 126 999,90 € | 1 482 181,80 € | 9 609 181,70 € | 35,17 | 64,83 |
| | Programa de acesso à habitação digna – pedidos de habitação | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b) | 470 | 3 | 2024 | 2026 | 56 550 308,30 € | 25 565 138,74 € | 25 330 138,74 € | 5 655 030,83 € | 30 985 169,57 € | 45,21 | 54,79 |
| 3 | Realojamento de Alojamento Precário Disperso | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b) | 55 | 2 | 2025 | 2026 | 5 627 116,29 € | 3 108 663,96 € | 2 518 452,33 € | 0,00 € | 2 518 452,33 € | 55,24 | 44,76 |
| | | | 1515* | | | | Sub-total | 91 578 942,29 € | | | 105 193 064,09 € | 46,54% | 53,46% |
| | | | | | | | Investimento total | 196 772 006,38 € | | | | | |

*Número de fogos a afetar

Plano Municipal de Habitação
Concelho do Seixal

II- SOLUÇÕES HABITACIONAIS



Ficha Técnica

Equipas técnicas para elaboração do Plano Municipal de Habitação

A equipa do Plano Municipal de Habitação:

Ateliermob e Ana Catarino

A equipa da Divisão da Habitação.

Apoio

Pelouro do Ambiente, Bem-Estar Animal, Serviços Urbanos e Proteção Civil

Pelouro do Desporto, Obras Municipais, Fiscalização e Trânsito

Pelouro da Educação, Urbanismo e Recursos Humanos

Divisão de Desenvolvimento Estratégico

Carla Jardim

Gabinete de Planeamento Estratégico

Ana Mestre

Departamento Financeiro

José Faias

Divisão da Receita e Despesa

Susana Bento

Divisão de Gestão do Património Municipal

Pedro Filipe

Agradecimentos

Contributos dos Serviços do Município

Divisão de Desenvolvimento Social e Cidadania

Contributos de outros serviços

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.); Núcleo de Planeamento e Intervenção dos sem abrigo do concelho do Seixal (NPISA); Estrutura de Apoio à Vítima do concelho do Seixal - CRIAR-t, CAPA – Centro de Assistência Paroquial de Amora, CPBES Arrentela – Centro Paroquial de Bem Estar Social de Arrentela, CPBES Fernão Ferro – Centro Paroquial de Bem Estar Social de Fernão Ferro e Centro Comunitário de Santa Marta de Corroios.



II - Soluções Habitacionais

Princípios

As propostas de soluções habitacionais apresentadas pretendem responder à diversidade e complexidade da realidade presente no território do Concelho do Seixal e que estão expressas no Diagnóstico. Por outro lado, tentou-se que haja **uma correspondência entre as propostas e o disposto na Lei de Bases da Habitação e no Decreto-Lei nº 37/2018.**

O Decreto-Lei 37/2018 **1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação visa promover soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas de habitação.

- a) **Princípio da acessibilidade habitacional** – garantir o acesso permanente e adequado à habitação de acordo com o orçamento individual ou familiar.
- b) **Princípio do planeamento estratégico local** – as soluções habitacionais locais devem estar definidas pelos municípios – ao nível de ocupação do solo, requalificação, na modernização da oferta habitacional.
- c) **Princípio da integração social** – soluções de habitação focadas na diversidade social, evitando a segregação socio-espacial.
- d) **Princípio da estabilidade** – para além da habitação, garantir a proteção, integração e autonomização das pessoas mais desprotegidas.
- e) **Princípio da cooperação** – todos os atores envolvidos no processo de facilitação do acesso à habitação devem assegurar medidas complementares, a nível técnico e social, que maximizem a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- f) **Princípio da participação** – todos os destinatários devem participar de forma direta ou indireta nas definições, decisões e implementações das soluções habitacionais.
- g) **Princípio da equidade** – divisão justa das operações do desenvolvimento das soluções habitacionais, ou seja, a análise do território e das situações devem ser avaliadas com igual tempo e rigor, de forma justa.
- h) **Princípio da perequação** – o município deve assegurar a redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes das operações promovidas pelo 1º Direito.



- i) **Princípio da reabilitação** – Privilegiar a reabilitação do edificado à construção nova.
- j) **Princípio do incentivo ao arrendamento** – Privilegiar o acesso ao arrendamento de uma habitação em detrimento da aquisição.
- k) **Princípio da acessibilidade** – garantir melhorias que assegurem o acesso universal, dentro dos termos legais, às pessoas com mobilidade condicionada.
- l) **Princípio da sustentabilidade** – assegurar que soluções técnicas se enquadrem em soluções sustentáveis, para utilização racional de energia e água, e a eficiência das mesmas.

Algumas definições estipuladas pelo Programa 1º Direito são fundamentais para enquadrar o cenário estudado. **O Decreto-Lei nº 37/2018 que estabelece o 1º Direito define:**

- a) **Agregado Habitacional** – o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e/ou de dependência.
- b) **Agregado unitulado** – o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.
- c) **Dependente** – o menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.
- d) **Deficiência ou incapacidade** – a situação da pessoa com grau de incapacidade permanente ou superior a 60%, devidamente comprovado.
- e) **Situação de carência financeira** – a situação da pessoa ou agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5% do limite estabelecido nos termos dos números 4 e 5 do artigo 2º do Decreto-Lei nº 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS)
- f) **Pessoa em situação de sem-abrigo** – aquela que se encontre: i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.
- g) **Municípios competentes** – o município, ou órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1º Direito
- h) **Serviços sociais competentes** – os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I.P.) e as comissões de proteção de crianças e jovens
- i) **Habitação adequada** – a fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condigna-



mente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

j) **Habitação própria e permanente** – a fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando-se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

k) **Prédio** – qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

l) **Fração** – cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respectivas partes acessórias.

m) **Partes acessórias da fração** – os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota-parte em partes comuns do prédio.

n) **Fração habitacional** – a fração destinada a fins habitacionais.

o) **Área habitacional de um prédio** – o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio.

p) **Empreendimento habitacional** – o conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

q) **Unidades residenciais** – as áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.

r) **Equipamento complementar** – o prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar ao abrigo do 1º Direito, afeto a fins da utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

s) **Área urbana degradada** – a área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e econó-



mica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e antrópicos.

*t) **Reabilitação** – a intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de reabilitação de edifícios e de reabilitação urbana, tal como definidas no artigo 2º do regime jurídico de reabilitação urbana, criada pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 28 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.*

*u) **Soluções de sustentabilidade ambiental** - as medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos.*

*v) **Autopromoção** – a promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1º Direito, através de uma empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.*

No artigo 5º do Decreto-Lei é definido o conceito de **condições indignas**:

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

*a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, 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 unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos*

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

*c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões 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 Instituto Nacional de Estatística (INE, I. P.).*

*d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições de habitação com características específicas*



de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i). Tem barreiras de 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.

As pessoas e os agregados habitacionais que têm direito a aceder a uma **habitação financiada pelo 1º Direito** são:

- a) Viva em condições indignas;
- b) Esteja em situação de carência financeira;
- c) Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

Exclusões

Estão excluídos do apoio qualquer pessoa ou agregado habitacional que detenha título, tanto proprietário, como arrendatário ou usufrutuário, de uma habitação adequada; que tenha tido qualquer apoio público a fundo perdido, programas municipais de realojamento e não seja dependente ou deficiente; Cidadão estrangeiro com título de residência provisório para curta duração.

Rendimento Anual

O rendimento anual de uma pessoa ou agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3º da Portaria nº 311-D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.¹

¹ Artigo 3.º da Portaria nº 311-D/2011, de 27 de dezembro:
Determinação de rendimentos
1 - Para efeitos de cálculo do rendimento médio mensal do agregado familiar, consideram-se rendimentos relevantes os rendimentos brutos, ainda que isentos de tributação, nos termos do número seguinte.
2 - No cálculo dos rendimentos brutos anuais considera-se:
a) O valor bruto dos rendimentos de trabalho dependente;
b) Os lucros obtidos no âmbito dos rendimentos empresariais e profissionais;
c) As importâncias ilíquidas dos rendimentos de capitais, quer tenham sido englobadas ou não para efeitos de tributação;
d) O valor líquido dos rendimentos prediais, os quais incluem ainda o montante correspondente a 5 % do valor patrimonial tributário dos imóveis de que sejam proprietários qualquer um dos elementos do agregado familiar, reportado a 31 de Dezembro do ano relevante, excepto se se tratar de imóvel destinado a habitação permanente do requerente e do respectivo agregado familiar, considerando-se como tal aquele em que se situa o domicílio fiscal;
e) O valor bruto dos incrementos patrimoniais, não se aproveitando qualquer exclusão legal de tributação;
f) O valor bruto dos rendimentos de pensões;
g) O valor global das prestações sociais pagas pelos serviços e entidades do Ministério da Solidariedade e da Segurança Social;
h) O valor global dos apoios à habitação atribuídos com carácter de regularidade;



Rendimento médio mensal

1 – O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes.
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unitulado.
- c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.

Pessoas vulneráveis

Pessoas em situação de violência doméstica e sem-abrigo. O acesso de pessoas e agregados em situações de pessoas vulneráveis, é previsto no Artigo 10.º do decreto-lei no âmbito do 1.º Direito:

Pessoas vulneráveis

1 — As entidades referidas nas alíneas a) a d) do artigo 26.º podem pedir financiamento ao abrigo do disposto no presente decreto-lei para soluções habitacionais específicas de transição e ou de inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica.

2 — As soluções habitacionais referidas no número anterior podem ter em conta, entre outras, as especificidades inerentes a unidades residenciais destinadas a casas de abrigo que, além das áreas sociais, devem integrar áreas habitacionais autónomas que assegurem condições de privacidade e de autonomia às pessoas nelas acolhidas.

3 — Cabe ao IHRU, I. P., avaliar a compatibilidade técnica e financeira do projeto habitacional para inserção de pessoas especialmente vulneráveis com as condições estabelecidas no presente diploma, podendo, para o efeito, solicitar a colaboração de outros organismos, como o ISS, I. P., e a Comissão para a Cidadania e a Igualdade de Género (CIG)

No âmbito do presente documento, prevê-se a reabilitação ou aquisição de fogos para responder à necessidade de cerca de 89 famílias por ano. Baseado no princípio da estabilidade, os diferentes atores institucionais devem atuar de forma conjugada na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas ao nível da sua proteção, integração e autonomização. Neste sentido, a gestão dos fogos ficará ao encargo do(s) parceiro(s) a definir, de forma a dar respostas



específicas de transição e/ou inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica sinalizadas pelos parceiros.

Núcleos precários:

Entende-se por núcleos precários construções não licenciadas, acampamentos, alojamentos precários ou improvisados, Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI).

1 – Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada as pessoas e os agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por bairro, núcleo ou acampamento.

2 – As pessoas e os agregados a que se refere o número anterior, que cumprir os requisitos de elegibilidade previstos nos artigos 5º, e seguintes, podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada:

a) Individualmente;

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

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

3 – As soluções habitacionais para as pessoas e as entidades referidas no número anterior podem ser financiadas ao abrigo do 1º Direito desde que:

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

b) A intervenção de reabilitação se insira em processo de legalização das construções que faculte aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em cada de expropriação pelo município, o financiamento a que se refere o artigo 36º.

Núcleos degradados:

Entende-se como núcleos degradados áreas urbanas degradadas com edificações antigas, constru-



ções de risco, núcleos habitacionais com identidade própria.

1 - Tem direito a aceder a uma habitação adequada, através da concessão de financiamento aos proprietários das habitações, as pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano, usualmente identificados com designações como ilha, pátio ou vila.

2 – No caso do número anterior, ainda que não seja o município o proprietário das edificações, as intervenções de reabilitação no espaço urbano, caso ocorram, devem ser ativamente acompanhadas por ele, preferencialmente no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a promover diretamente ou através de uma entidade gestora da reabilitação, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei no 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

3- A reabilitação do âmbito do RJRU pode ser assumida pelo município ou pela entidade gestora da reabilitação através de uma empreitada única nos termos do artigo 56º do RJRU, cabendo-lhe contratar e gerir a empreitada, bem como contratar o correspondente financiamento ao abrigo do 1º Direito, em representação dos proprietários que utilizem as habitações como sua residência permanente ou que as tenham cedido às pessoas que nelas residem, nomeadamente, através de arrendamento, garantindo o cumprimento do princípio da participação.

4- Os proprietários que se oponham à representação da entidade gestora da reabilitação e não contratem as obrigações que lhes cabem no processo de reabilitação urbana ou que, contratando, não cumpram essas obrigações, são notificados nos termos nº 2 do artigo 55º do RJRU e ficam sujeitos à tomada de posse administrativa das frações ou dos prédios por parte da entidade gestora da reabilitação para dar execução às obras ou promover a expropriação por utilidade pública ao abrigo do disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 55º e no nº 2 do artigo 61º do RJRU.

5 – Para viabilização das intervenções de reabilitação de frações ou prédios habitacionais situados em núcleos degradados cujos titulares não podem ou não querem promover a reabilitação, o município ou, no caso de operação de reabilitação urbana, a respetiva entidade gestora tem direito a aceder a financiamento nos termos do artigo 36º, quer a aquisição se efetue por acordo com o titular, quer pela via expropriativa.



6- Os moradores das frações ou prédios objeto da reabilitação têm os direitos que lhes são atribuídos nos termos 73º do RJRU, conjugado com o Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, sendo, em especial, aplicável o disposto no artigo 17º e no nº 3 do artigo 20º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, no caso do morador preferir o direito a realojamento equivalente ou a indenização e permanecer da habitação reabilitada ou a reocupar após a conclusão das obras.

7- Quando, por aplicação do disposto na parte final do número anterior, o montante total anual das rendas pagas pelo morador for inferior ao encargo anual suportado pelo proprietário com o reembolso do empréstimo relativo à respetiva reabilitação, este pode solicitar apoio para suportar a diferença entre aqueles montantes.

8 – Sempre que, no âmbito de uma intervenção de reabilitação num núcleo degradado, exista prédio ou fração que deva ser demolido ou reconfigurado e daí decorra uma redução do número de habitações preexistentes, além da aplicação pelo município dos mecanismos de perequação entre proprietários, as pessoas e os agregados residentes nesse núcleo que devam ser realojados podem aceder a uma habitação adequada através de uma solução financiada ao abrigo do 1º Direito.

Despesas elegíveis

São elegíveis para cálculo de financiamento o preço das aquisições e reabilitações de frações, edifícios ou terrenos destinados à habitação, como o custo das empreitadas, e das prestações de serviços, como projetos, fiscalização e segurança da obra. Os custos externos referentes à garantia das soluções sustentáveis e das normas de acessibilidade.

Apoio em espécie:

1. *Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais.*
2. *Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais.*
3. *Aquisição de frações ou prédios para destinar à habitação.*
4. *Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.*
5. *Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financia-*



dos ao abrigo do 1º Direito.

Soluções habitacionais – Articulação com o 1º Direito

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito abrange situações de pessoas que vivem em condições indignas e cuja capacidade financeira não lhes permite aceder a uma solução habitacional adequada. Precariedade, sobrelotação, insalubridade, insegurança, vulnerabilidade e inadequação são situações abrangidas pelo programa, bem como a existência de núcleos precários ou degradados. As soluções previstas no âmbito do programa são:

- Arrendamento: fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos) e fogos para moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos).
- Reabilitação: habitação própria pelo agregado (autopromoção); habitações por entidades públicas para arrendamento incluindo os bairros de que sejam proprietários; prédios em áreas degradadas; e equipamento complementar.
- Construção: habitação própria pelo agregado (autopromoção); prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis; e equipamento complementar.
- Aquisição: prédios ou frações habitacionais para arrendamento e prédio em núcleos precários ou degradados.

Consoante as situações de precariedade habitacional sinalizadas no diagnóstico, são identificadas oito ocorrências e propostas as respectivas soluções habitacionais, conforme o quadro seguinte:



| Quadro 1 - Síntese das soluções habitacionais e entidades beneficiárias | | |
|--|--|--|
| Situações | Entidades e beneficiários | Soluções habitacionais |
| <ul style="list-style-type: none"> • Núcleos precários | Vale de Chicharos | Aquisição e reabilitação de frações dispersas preferencialmente na mesma freguesia (Amora) para realojamento de 170 agregados. Incentivo à aquisição dos fogos aos agregados através de renda resolúvel. |
| | Santa Marta de Corroios | Realojamento de 209 agregados em pequenos prédios através da aquisição de terrenos e da construção nova de empreendimentos de pequenos prédios de 4 fogos cada. Incentivo aos agregados para aquisição de fogos através de renda resolúvel. Aquisição e reabilitação de 79 frações. |
| | Rio Judeu | Aquisição e reabilitação de frações dispersas para realojamento de 18 agregados. Incentivo aos agregados para aquisição de fogos através de renda resolúvel. |
| | Outros núcleos dispersos | Aquisição de terrenos para a construção nova de 2 empreendimentos (um com 3 prédios e outro com 2, sendo 11 frações por edifício) para realojamento de 55 agregados, em locais servidos por transportes públicos e infraestruturas de educação, saúde e lazer. Incentivo aos agregados para aquisição de fogos através de renda resolúvel. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Habitação pública municipal | Bairro Municipal de Vale de Milhaços | Reabilitação de 20 fogos de propriedade municipal. |
| | Bairro Municipal do Fogueiro | Reabilitação de 34 fogos de propriedade municipal. |
| | Habitações Municipais dispersas | Reabilitação de 9 fogos dispersos de propriedade municipal. |
| | Bairro Municipal da Cuceina | Reabilitação de 164 fogos de propriedade municipal. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Núcleos degradados | Dispersos privados | Reabilitação de frações privadas degradadas, dispersas no território. As candidaturas são da responsabilidade dos proprietários. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Pedidos de habitação | Agregados elegíveis com candidatura aberta | Atribuição de habitação via construção nova para apoio ao arrendamento para realojamento de 470 agregados e aquisição e reabilitação de frações dispersas para realojamento de 100 agregados. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Pessoas vulneráveis | Pessoas sem abrigo, vítimas de violência doméstica / CRIAR-T | Aquisição de habitação modular (10) e reabilitação de 1 moradia para acolhimento de 89 pessoas vulneráveis, nomeadamente pessoas sem abrigo, ou vítimas de violência doméstica. Habitações dispersas temporárias sob gestão dos parceiros, destinadas às situações vulneráveis urgentes. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Processos legais em curso | Cooperativas | Assessoria técnica para finalização de processos de regularização de casas e/ou terrenos iniciados pelas cooperativas/associações. |



| | | |
|--|--------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Habitação jovem | Jovens | Aquisição de terreno e construção de 176 fogos para atribuição a jovens. Possibilidade de candidatura ao Programa Porta 65. |
|--|--------|--|

Fonte: Ateliermob (2020)

Núcleos precários

O acesso ao programa de pessoas e agregados em situações de núcleos precários é previsto no Artigo 11.º do decreto-lei no âmbito do 1º Direito. Em consonância com o diagnóstico, propõem-se o realojamento dos agregados sinalizados que vivem em condições indignas e em situação de carência habitacional através de soluções que assegurem a universalidade, a coerência e a equidade. São abrangidas cinco situações sinalizadas no território: Vale de Chícharos, Santa Marta de Corroios, Rio Judeu, e outros dispersos.

Baseado no **princípio da participação**, os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito devem participar, de forma individualizada e/ou coletiva, na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas. Neste sentido, prevê-se a estratégia de realojamento coletivo e/ou dispersa, segundo os interesses específicos dos agregados.

Vale de Chícharos

O realojamento do Vale de Chícharos foi aprovado no âmbito do PROHABITA. O bairro está inserido, segundo a Planta de Ordenamento, em Solo Urbano - Urbanizado - Espaços Residenciais 1 (altura máxima 19m). Por reunião ordinária da Câmara Municipal do Seixal, realizada no dia 12 de novembro de 2008, foi aprovado o Plano de Pormenor de Vale de Chícharos, através da deliberação n.º 389/2008 - CMS - Plano de Pormenor de Vale de Chícharos. Processo n.º 8/M/00. // Plano de Pormenor de Vale de Chícharos, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 65, de 2 de abril de 2009; // <https://dre.pt/home/-/dre/1152800/details/maximized>

O Plano de Pormenor de Vale de Chícharos regulamenta a ocupação do solo, as tipologias de ocupação, as condições gerais de edificação e as definições de áreas destinadas aos espaços públicos. Está classificada como Área Urbana Consolidada, que se caracteriza por dispor de um conjunto de edifícios inacabados e muito degradados, cuja recuperação envolve a reformulação da malha urbana, da estrutura edificada e das infraestruturas primárias, implicando uma intervenção de demolição, reconstrução e recuperação.

No âmbito do presente Plano Municipal de Habitação propõe-se o realojamento de 170 agregados, de acordo com a estratégia definida pela Câmara Municipal: adquirir e reabilitar² fogos situados

² Relativo às despesas visando a eficiência energética das frações.



nos núcleos habitacionais para assegurar uma habitação adequada noutra local aos agregados identificados no levantamento realizado pelo município e certificar a demolição dos núcleos construídos não licenciados, após a respetiva desocupação.

No sentido de se enquadrar nos princípios do programa 1.º Direito de **acessibilidade habitacional e integração social**, deve-se priorizar o não isolamento social e permitir as dinâmicas atuais de vida dos moradores. Neste sentido, os núcleos devem ser localizados próximo do atual, na freguesia da Amora, em locais servidos por transportes públicos, infraestruturas de saúde, educação e lazer.

-

Ao abrigo dos **princípios da acessibilidade habitacional e da equidade** é necessário criar condições para que os custos com o acesso à habitação adequada permanente sejam comportáveis pelo orçamento de cada agregado, de forma a não comprometer outras necessidades básicas. Neste sentido, propõe-se incentivar a aquisição através de renda resolúvel, cujas rendas mensais sejam compatíveis com o rendimento mensal dos agregados contemplados.

Santa Marta de Corroios

O realojamento dos 288 agregados identificados no levantamento realizado pela Câmara Municipal do Seixal, está de acordo com o projeto e será através da aquisição e reabilitação de 79 fogos dispersos pelo concelho e a aquisição de terrenos para a construção de 209 frações em pequenos prédios, na freguesia de Corroios. Concomitantemente, prevê-se a aquisição de terreno destinado à cultura de plantio agrícola, junto aos fogos, de forma a assegurá-la às famílias que optem por manter hortas. Ao abrigo do **princípio da acessibilidade habitacional**, é necessário criar condições para que os custos com o acesso à habitação adequada permanente sejam comportáveis pelo orçamento de cada agregado, de forma a não comprometer outras necessidades básicas. Neste sentido, deve-se incentivar a aquisição através de renda resolúvel, cujas rendas mensais sejam compatíveis ao rendimento mensal dos agregados contemplados.

Rio Judeu

Propõe-se o realojamento de 18 agregados identificados no levantamento realizado pela Câmara Municipal do Seixal, através da aquisição e reabilitação de habitações disponíveis no mercado. Ao abrigo do **princípio da acessibilidade habitacional**, é necessário criar condições para que os custos com o acesso à habitação adequada permanente sejam comportáveis pelo orçamento de cada agregado, de forma a não comprometer outras necessidades básicas. Neste sentido, deve-se incentivar a aquisição através de renda resolúvel, cujas rendas mensais sejam compatíveis ao rendimento



to mensal dos agregados contemplados.

Outros núcleos dispersos

Propõe-se o realojamento de 55 agregados identificados na parte de diagnóstico do presente documento do Plano Municipal de Habitação do Concelho do Seixal, através da aquisição de terrenos e da construção de 2 empreendimentos: um com 3 edifícios e outro com 2 edifícios, correspondendo a 11 frações por edifício.

No sentido de se enquadrar nos princípios do programa 1.º Direito de **acessibilidade habitacional e integração social**, é preciso priorizar o não isolamento social e permitir as dinâmicas atuais de vida dos moradores. Neste sentido, os núcleos devem situar-se em local servido por transportes públicos, infraestruturas de saúde, educação e lazer.

Ao abrigo do princípio da acessibilidade habitacional, é necessário criar condições para que os custos com o acesso à habitação adequada permanente sejam comportáveis pelo orçamento de cada agregado, de forma a não comprometer outras necessidades básicas. Neste sentido, deve-se incentivar a aquisição através de renda resolúvel, cujas rendas mensais sejam compatíveis ao rendimento mensal dos agregados contemplados.

Habitação pública de propriedade municipal

No âmbito do presente Plano Municipal de Habitação, preveem-se obras de reabilitação de 34 fogos do Bairro Municipal do Fogueteiro, 164 fogos do Bairro Municipal da Cucena, 20 fogos no Bairro Social Municipal de Vale de Milhaços e 9 fogos de propriedade municipal dispersos no território do concelho.

Partindo da ideia de “habitat”, inscrita na Lei de Bases da Habitação, para o Bairro Municipal da Cucena recomendam-se duas escalas de intervenção: por um lado, ao nível do bairro, a reabilitação dos fogos e espaços comuns e públicos (conforme previsto e orçamentado), nomeadamente no âmbito do PAICD para 2021 e 2022 e estabelecido nas Opções do Plano para 2021; por outro, ligado ao princípio da integração social, sugere-se o desenho de um plano urbano focado na necessidade de alcançar soluções que garantam a diversidade social bem como o acesso a serviços e infraestruturas, a fim de evitar fenómenos de segregação e de exclusão sócio territorial, prevê-se-se a criação de uma nova centralidade, conseguida através do desenvolvimento do plano urbanístico que estende a atual malha urbana da freguesia, levando até ao bairro bens, serviços e rede de transportes públicos adequados.



Pedidos ativos de habitação

A lista de pedidos de habitação ativos inclui situações diversas, que vão desde sobrelotação, a famílias monoparentais ou em risco de despejo por insolvência. Comum a todos será a manifesta inadequação entre o seu orçamento mensal e os preços praticados no mercado livre de arrendamento. Como solução para estes casos, preconiza-se que, por via do parque de habitação pública, o município consiga dar resposta a estas famílias através da construção nova de 470 fogos, a serem atribuídos dentro do princípio da renda apoiada, através de contratos de renda resolúvel. Assim, a prazo, o município deixará de ter a seu cargo estes fogos e ao mesmo tempo poderá recuperar o investimento feito na aquisição dos mesmos. Pretende-se também adquirir e reabilitar 100 frações para atribuição a 100 famílias através de renda apoiada. A quantificação do número de fogos necessitará de verificação.

Núcleos degradados

O acesso de pessoas e agregados em situações de núcleos degradados, é previsto no Artigo 12.º do decreto-lei no âmbito do 1º Direito, conceito já descrito anteriormente.

No intuito de apoiar os proprietários como beneficiários diretos no acesso a uma habitação adequada, prevê-se o financiamento, através da concessão de financiamento em função do rendimento dos agregados, aos proprietários das habitações que residem em áreas urbanas degradadas para a reabilitação de frações e edifícios degradados no concelho.

A candidatura ao 1º Direito depende da iniciativa do proprietário e do Município em promover uma operação de reabilitação urbana, englobando 301 beneficiários diretos. No entanto, este número necessita de verificação.

Pessoas vulneráveis

O acesso de pessoas e agregados em situações de pessoas vulneráveis, é previsto no Artigo 10.º do decreto-lei no âmbito do 1º Direito:

Pessoas vulneráveis

1 — As entidades referidas nas alíneas a) a d) do artigo 26.º podem pedir financiamento ao abrigo do disposto no presente decreto-lei para soluções habitacionais específicas de transição e/ou de inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica.

2 — As soluções habitacionais referidas no número anterior podem ter em conta, entre outras, as



especificidades inerentes a unidades residenciais destinadas a casas de abrigo que, além das áreas sociais, devem integrar áreas habitacionais autónomas que assegurem condições de privacidade e de autonomia às pessoas nelas acolhidas.

3 — Cabe ao IHRU, I. P., avaliar a compatibilidade técnica e financeira do projeto habitacional para inserção de pessoas especialmente vulneráveis com as condições estabelecidas no presente diploma, podendo, para o efeito, solicitar a colaboração de outros organismos, como o ISS, I. P., e a Comissão para a Cidadania e a Igualdade de Género (CIG).

No âmbito do presente documento, prevê-se a reabilitação ou aquisição de 89 fogos dispersos para a constituição de um centro de acolhimento temporário. Baseado no princípio da estabilidade, os diferentes actores institucionais devem atuar de forma conjugada na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas ao nível da sua proteção, integração e autonomização. Neste sentido, a gestão dos fogos de propriedade municipal ficará ao encargo do(s) parceiro(s) a definir, de forma a dar respostas específicas de transição e/ou inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica sinalizadas pelos parceiros.

Processos legais em curso - cooperativas

Outra vertente prevista no documento refere-se ao apoio a cooperativas de habitação, em especial aquelas que se encontram num longo processo de regularização das casas e/ou dos terrenos. Em conformidade com o diagnóstico, indica-se a necessidade de prestar assessoria técnica para finalização dos processos iniciados pela Cooperativa Habitacional «Casa Seixalense» CRL, a Cooperativa Habitacional Popular do Fogueiteiro, C.R.L., a Cooperativa de Habitações Económicas 25 de Abril, C.R.L. e a Associação de Moradores do Pinhal das Areias 1.º de Maio.

Baseado no princípio da estabilidade, deve haver uma atuação conjugada dos diferentes actores institucionais envolvidos, de forma a garantir o acesso à habitação, a autonomização e a estabilidade das pessoas que vivem nestes territórios. De acordo com o princípio da cooperação, todos os actores devem promover a concretização de procedimentos convergentes e articulados, de modo a assegurar a integração de medidas complementares de acompanhamento técnico.

Habitação jovem

Uma das questões que se tem vindo a notar no município é a dificuldade dos jovens em adquirir ou alugar casa de uma forma sustentável, com os seus rendimentos. Perante tal dificuldade, o município disponibiliza-se a abrir um programa municipal específico de apoio à produção de casas para jovens, com o intuito de fixar esta população no concelho e estimular estilos de vida autónomos. O referido programa prevê a construção, até 2026, de 176 novas habitações equitativamente distri-



buídas pelas freguesias do município. O modelo a seguir será o de parceria público-comum entre município e entidade sem fins lucrativos a ser criada para o efeito. Este programa acolherá candidaturas e, em função das mesmas, o município prestará assessoria técnica, cederá lotes em sistema de direito de uso ou superfície e/ou desenvolverá com o sector financeiro um modelo de financiamento próprio e específico.

A construção de habitação através de cooperativas que estejam destinadas para jovens está prevista nos Decreto-Lei:

- *Decreto-Lei n.º 419/89 (D.R. n.º 276, Série I de 1989-11-30): Define um regime de crédito especial para cooperativas de construção e habitação cujos empreendimentos se destinam a jovens.*
- *Decreto-Lei n.º 163/92 (D.R. n.º 179, Série I-A de 1992-08-05): Institui um regime de crédito às cooperativas de construção e habitação para aquisição de habitações destinadas a arrendamento a jovens (revogado pelo DL 145/97 de 11/06).*

Contemporaneamente e no âmbito deste mesmo programa municipal que pretende detetar e acompanhar estas situações, também se poderá propor a constituição de cooperativas de inquilinato cruzando-as com a possibilidade de se financiarem no *Porta 65 Jovem*³.

Ordem de prioridade

Em termos de prioridades, foram definidos dois grupos distintos conforme o tipo de investimento considerado. Assim, temos:

- **Prioridade 1 e 2**, onde se encontra a grande fatia de investimento público - inclui quer construção nova quer reabilitação e/ou aquisição de fracções ou edifícios que respondam às necessidades urgentes de habitação. Considerou-se também como parte do grupo integrado na prioridade 1 a promoção de habitação jovem, onde se propõe um sistema misto entre investimento público e privado não especulativo.
- **Prioridade 3 e 4**, onde se encontra a maior parte do investimento privado (ou seja, dos moradores) - refere-se à regularização das cooperativas habitacionais, às diversas situações em que se encontram parte das AUGI (incluindo a que se encontra em situação de “não convertível”), aos privados dispersos que poderão candidatar-se, ao abrigo do 1º Direito, para obras de reabilitação e melhoria das suas casas. Para qualquer dos processos previstos nestas duas linhas de prioridade faz-se a proposta de que o município crie um ga-

³ Apoio público para o acesso dos jovens a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, de forma a contribuir para um equilíbrio entre os regimes de ocupação e a promoção e a regulação do mercado de arrendamento a este grupo de faixa etária entre 18 e 35 anos. Este regime permite concomitantemente a rotatividade face ao surgimento de novos jovens no concelho



binete técnico de apoio específico que apoie e acompanhe cada um destes processos, a serem entregues ao IHRU (entidade responsável pela sua gestão e financiamento).

Quadro 2- Síntese da ordem de prioridades das soluções habitacionais e número de agregados

| Prioridade 1 | | Prioridade 2 | | Prioridade 3 | | Prioridade 4 | |
|---|------------|---|-----------|------------------------------------|------------|---|----------------|
| Situações | N.º | Situações | N.º | Situações | N.º | Situações | N.º |
| Vale de Chicharos | 170 | Rio Judeu | 18 | Pedidos de habitação | 570 | Dispersos diretos/ privados | (*) |
| Santa Marta de Corroios | 288 | | | | | Edifícios/habitacões privadas integradas em AUGIs | (*) |
| | | | | | | Edifícios/habitacões privadas integradas em ARUs | (*) |
| Reabilitação do Parque habitacional Municipal | 227 | | | | | Cooperativas | (*) |
| Habitação jovem | 176 | Programa de alojamento Urgente e Temporário | 89** | Outros núcleos precários dispersos | 55* | Outra habitação pública, fundações, outras (IHRU; IGSS_DPI; SCMS, Fundação Estrada) | (*) |
| | | Pessoas em situações vulneráveis | 10 | | | | |
| SUBTOTAL | 861 | | 99 | | 625 | | (*) |
| TOTAL | | | | | | | 1593(*) |

(*)Em análise/desenvolvimento

** corresponde a 89 agregados em alojamento temporário

Fonte: Ateliernob, 2021

Algumas notas sobre o que se identifica como prioridades

Neste primeiro grupo estão incluídas todas as situações que o município identifica como as suas prioridades quer em termos de investimento quer em termos de urgência. Assim temos na Prioridade 1- Vale de Chicharos, os três Bairros de Habitação Municipal, Santa Marta de Corroios e Habitação Jovem, aparecendo Rio Judeu e Programas de alojamento urgente e temporário em Prioridade



de 2, que corresponde à resolução com parceiros das situações de pessoas em situação especialmente vulnerável, como sejam as vítimas de violência doméstica ou em situação de sem-abrigo.

Para os dois núcleos maiores de habitações precárias e informais a solução é distinta. Assim para Vale de Chícharos pressupõe-se a continuação do processo de realojamento iniciado em 2018, com a aquisição de habitação dispersa no concelho, sendo este plano definido com os moradores para a sua inclusão social na malha urbana. Já para o Bairro de Santa Marta de Corroios e tendo em conta que a sua realidade apresenta características distintas, nomeadamente pela identificação de fortes laços de comunidade e vizinhança em parte significativa dos seus moradores, a proposta passa por uma abordagem mista: a dispersão em fracções habitacionais no concelho e a construção de um bairro novo integrado no território, onde não só não percam os referidos laços como se possam manter, por exemplo, as hortas urbanas que hoje existem informalmente.

Neste ponto é relevante referir a Secção II da Lei de Bases da Habitação, designada por “**Do Habitat**” e a Resolução do Conselho de Ministros nº 56/2018 que estabelece o programa “Da Habitação ao Habitat”. Embora a citada Resolução diga respeito a um programa piloto (implementado em 4 bairros públicos propriedade do IHRU), é precisamente essa característica que a torna apelativa para ser replicada pelo país. Também no ponto 6, alínea d), é dada importância ao desenvolvimento de actividades económicas por parte dos moradores e, conforme se escreve na introdução deste documento, a inclusão do termo “habitat” permite pensar na habitação enquanto parte integrante do território mais vasto onde se insere e onde as questões sociais, económicas e culturais devem também ser consideradas.

Estas duas escalas de análise devem ser pensadas logo aquando do desenho dos processos de realojamento. Para isso, importa perceber a vida que se manifesta nas práticas sociais situadas para além das habitações, como seja o comércio que existe dentro dos bairros precários/informais (ainda que seja um comércio também ele informal é importante pensá-lo como parte do “pacote” alvo de realojamento) e como tal pode contribuir para uma maior inclusão dos moradores, desde logo por permitir que não percam quer os laços de vizinhança quer o seu sustento imediato.

Na parte referente aos Bairros de Habitação Municipal as soluções propostas também são distintas. Se para os Bairros Municipais de Vale de Milhaços e Fogueteiro se propõe a realização de obras de reabilitação do edificado, para o Bairro Municipal da Cucena deve ser visto como prioridade o desenvolvimento de um plano urbanístico capaz de criar uma nova centralidade na freguesia. Conforme identificado no diagnóstico, este bairro resultou do Programa Especial de Realojamento (PER). A sua localização periférica em relação à malha urbana do concelho, com fraca rede de transportes públicos e a quase ausência de equipamentos coletivos e comerciais reforçam problemas de exclusão e segregação sócio territorial. Desenhar uma nova centralidade nas suas imediações contribuirá



não só para o desenvolvimento urbano integrado da freguesia como para esbater as fronteiras espaciais que se verificam ao redor do Bairro Municipal da Cucena.

Para o programa Habitação Jovem preconiza-se um modelo não especulativo que responda quer à necessidade desta fatia da população em encontrar soluções habitacionais dentro do concelho quer ao ensaio de uma solução coletiva de habitação que possa ser replicada.



Programação das soluções habitacionais

De forma a cumprir as respostas sinalizadas objeto do diagnóstico, estabelece-se uma programação das soluções habitacionais no período total de seis anos, segundo critérios de prioridade conforme o quadro seguinte:

Quadro 3- Programação das soluções habitacionais

| Prioridade | Situações | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | Vale de Chícharos | 74 | 89 | 7 | | | | |
| | Habitação municipal | | 65 | 75 | 77 | 10 | | |
| | Santa Marta de Corroios | 20 | 61 | 62 | 60 | 42 | 43 | |
| | Habitação jovem | | 44 | 44 | 44 | 44 | | |
| 2 | Rio Judeu | | | 9 | 9 | | | |
| 3 | Outros núcleos dispersos | | | | | 35 | 20 | |
| 2 | Pessoas em situações vulneráveis | 40** | 49** | | | | | |
| 2 | Pedidos de habitação | | 25 | 120 | 140 | 145 | 140 | |
| 4 | Dispersos privados (*) | | | | | * | * | * |
| | Cooperativas (*) | | | x | x | x | x | |
| Total | | 134 | 333 | 317 | 330 | 276 | 203 | 1593 |

(*) reabilitação – habitações e/ou edifícios degradados privados (Zonas ARU/outros); n^a a definir e em avaliação

Construção Nova- entidades do 3º setor.

Fonte: Ateliernob, 2021

**Corresponde a 89 agregados em alojamento temporário



Instrumentos de financiamento

A Nova Geração de políticas de Habitação apresenta os seus instrumentos. A saber:

- a) Porta de entrada - destina-se a necessidades urgentes de alojamento para dar resposta às famílias que ficaram privadas das suas habitações em virtude de desastres naturais, por exemplo;
- b) 1º Direito – destina-se a graves carências habitacionais para dar resposta às famílias em condições indignas. Este programa é central na política de habitação e assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), associações de moradores e cooperativas da habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis neste programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para a disponibilização de várias soluções habitacionais;
- c) Indicadores de preços e acessibilidade habitacional – visa a disponibilização regular de informação sobre preços e acessibilidade no mercado de habitação, como o objetivo de conceber, operacionalizar, avaliar e aperfeiçoar as políticas públicas, como por exemplo, o Programa de Arrendamento acessível;
- d) Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado(FNRE) – visa promover a oferta pública de habitação através de um fundo centrado na reabilitação de imóveis nomeadamente com património público devoluto e disponível, para arrendamento a custos acessíveis para habitação permanente e para residência de estudantes;
- e) Porta 65 Jovem – visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para jovens; - Programa Arrendamento Acessível – destina-se à promoção da oferta arrendamento acessível;
- f) Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana IFFRU 2020 – financia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais em áreas de reabilitação urbana ou enquadradas num Plano de Ação Integrado para Comunidades desfavorecidas;
- g) Casa eficiente – financia operações que promovam a melhoria do desempenho energético de edifícios;
- h) Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação para a Regeneração Urbana - PARU consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de áreas de



reabilitação urbana; e os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para comunidades desfavorecidas PAICD – consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residem comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social;

- i) Reabilitação urbana de Bairros Sociais na vertente da eficiência energética – apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.
- j) Da habitação ao habitat – visa promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, educação, saúde e emprego, etc.) e da articulação dos respetivos instrumentos (rede social, programa escolhas, DLBC, etc.)

Para estimar o orçamento necessário para a execução das soluções habitacionais propostas na Estratégia Local de Habitação foram usados valores de referência, tendo como horizonte temporal uma execução a 6 anos. Neste documento procura-se apresentar e justificar os cálculos subjacentes aos valores de referência utilizados, bem como a sua correspondente tipologia de intervenção (reabilitação, manutenção ou aquisição). Nos casos de aquisição, em particular na solução de realojamento para Vale de Chicharos, apresentamos também a comparação entre os valores do programa PROHABITA e os valores referência do programa 1º Direito.

Este exercício refere-se, exclusivamente, aos valores correspondentes ao investimento público a realizar e opera com os seguintes valores de mercado:

| Reabilitação | Aquisição de habitação | Construção nova |
|---------------|------------------------|-----------------|
| 1.263,10 €/m2 | 1.562 €/m2 | 1.263,10€/m2 |

Baseado nos valores de referência apresentados, o financiamento previsto, as metas e a calendarização das prioridades, estão descritas no **Quadro 4**.



Considerações finais

Como foi referido no diagnóstico, sabe-se que as carências habitacionais no município são de dimensões e características diversas. A Habitação foi analisada nas suas várias vertentes, considerando diversas opções, tais como a reabilitação de casas antigas, a construção nova, o incentivo à construção a preços controlados e o apoio a cooperativas de habitação. Neste sentido, são propostas várias soluções, com o intuito de responder às graves carências habitacionais, condições indignas e outras situações enquadráveis no Programa 1º Direito, nomeadamente as de precariedade, sobrelotação, insalubridade ou insegurança e inadequação habitacional.

É ainda importante referir que, neste documento, a quantificação de pessoas e agregados que vivem em condições indignas é, em parte, uma estimativa, podendo ser alterada consoante mudanças verificadas no território. Podendo o Plano Municipal de Habitação sofrer alterações, para efeitos de atualização, a cada seis meses sem que tal afete as candidaturas ao programa 1º Direito aprovadas considerou-se importante apresentar o número que corresponda o melhor possível à realidade, havendo situações, como a da Quinta do Silêncio, que carecem de diagnóstico atualizado.