

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

OLIVEIRA DO BAIRRO

Abril 2023



FICHA TÉCNICA

EQUIPA RESPONSÁVEL:

Célia Silva, Assistente Social, Serviço de Ação Social e Idade Maior

Cláudia Rodrigues, Psicóloga, Chefe de Serviço de Ação Social e Idade Maior

Fátima Silva, Assistente Social, Serviço de Ação Social e Idade Maior

Isabel Simões, Chefe de Divisão de Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Joana Mota, Arquiteta, Divisão de Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	ATUALIZAÇÃO DIAGNÓSTICA.....	5
2.1	DADOS ESTATÍSTICOS.....	5
2.2	ATUALIZAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DIAGNOSTICADAS.....	6
2.3	CONSTRANGIMENTOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH E NECESSIDADE DE ALARGAMENTO DAS SH PREVISTAS.....	7
2.3.1	Reabilitação de Habitação Própria / Beneficiários Diretos.....	7
2.3.2	SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS DA RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO.....	8
2.3.2.1	Situações de insalubridade e insegurança.....	8
2.3.2.2	Situações de sobrelotação.....	9
2.3.2.3	Situações de precariedade.....	10
2.4	CARÊNCIAS HABITACIONAIS.....	11
2.4.1	AGREGADOS SINALIZADOS COMO BENEFICIÁRIOS DIRETOS.....	11
2.4.2	AGREGADOS EM SITUAÇÃO INDIGNA SINALIZADOS PARA REALOJAMENTO.....	11
2.4.3	AGREGADOS A RESIDIR EM HABITAÇÕES MUNICIPAIS A REABILITAR.....	13
2.4.4	TOTAL DE AGREGADOS PARA REALOJAMENTO.....	13
2.4.5	TOTAL DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS.....	13
2.5	ANÁLISE SWOT.....	14
3.	ALARGAMENTO DE SH, ENTIDADES PROMOTORAS E POPULAÇÃO-ALVO.....	16
3.1	ALARGAMENTO DE SH PARA BD E ENTIDADES BENEFICIÁRIAS.....	16
3.2	ALARGAMENTO DA POSSIBILIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS A SH POR OUTRAS ENTIDADES.....	17
3.3	ALARGAMENTO DO ACESSO DE PESSOAS EM SITUAÇÕES ESPECÍFICAS – PESSOAS VULNERÁVEIS (artigo 10º).....	17
3.4	IMPLEMENTAÇÃO DE SOLUÇÕES COMPLEMENTARES (SC).....	18
4.	SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR.....	18
4.1	CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL.....	18
4.2	OBRAS DE CONSERVAÇÃO NECESSÁRIAS E A REALIZAR NO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL.....	22
4.3	INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO E CONSTRUÇÃO DE FOGOS.....	26
4.4	AQUISIÇÃO DE TERRENOS, INFRAESTRUTURAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE FOGOS.....	30
4.5	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ALOJAMENTO TEMPORÁRIO DE POPULAÇÃO VULNERÁVEL.....	31
5.	EXECUÇÃO DA ELH.....	32
6.	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL.....	33
6.1	OBRAS A REALIZAR NO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL.....	33
6.2	EMPREENHIMENTOS A PROMOVER PELO MUNICÍPIO.....	34
7.	ALINHAMENTO COM PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO.....	35
8.	MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO.....	36
9.	CONCLUSÃO.....	37

1. INTRODUÇÃO

O processo de qualificação da oferta habitacional no concelho, considerando os critérios de quantidade, qualidade e acessibilidade à mesma, foi muito condicionado pelas condições conjunturais dos últimos 3 anos, nomeadamente no que diz respeito às consequências da pandemia por covid-19, do conflito armado na Ucrânia e da pressão inflacionista, inibindo, por um lado, o crescimento dessa oferta e, por outro, agravando o custo da mesma, quer no que respeita ao arrendamento e à venda de propriedades, quer aos custos de materiais e mão-de-obra para a construção e reabilitação. Em simultâneo, verificou-se também um agravamento do contexto socioeconómico, condicionando maiores dificuldades no acesso à habitação, na sua manutenção, assim como na disponibilização de fogos no mercado de arrendamento cujo estado de conservação se encontra longe do ideal. Por outro lado, a habitação passou ainda a assumir, de forma mais evidente, novas funcionalidades, e.g. passou a ser também local de trabalho, necessitando, cada vez mais, de cumprir com requisitos de eficiência energética, mais exequíveis e concretizáveis em construções novas, mas passíveis também de serem alcançados com soluções de requalificação do edificado. Este contexto, associado a outros constrangimentos locais, tem prejudicado a implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Oliveira do Bairro (ELH), pelo que se revela importante efetuar uma revisão da mesma, de forma a permitir a superação dessas dificuldades e o acesso a soluções habitacionais efetivas para as famílias que, no nosso concelho, por situações de carência e vulnerabilidade, vivem em situações de habitação indignas ou apresentem dificuldades no acesso ou manutenção de uma habitação adequada.

A revisão da ELH surge assim pela necessidade de adequar às necessidades atuais as soluções que, no seu âmbito, foram preconizadas, introduzindo outras soluções complementares e rentabilizando outros recursos municipais, num esforço de consolidação e alargamento das linhas estratégicas anteriormente definidas.

É apresentada neste documento, de forma sucinta, uma atualização diagnóstica que inclui alguma informação estatística, com base nos Censos de 2021, e nos dados atualmente existentes nas Unidades Orgânicas do Município. De seguida, elencam-se os constrangimentos verificados na implementação da ELH e as carências habitacionais existentes nesta data, tipificadas em relação ao número e composição dos agregados familiares, assim como às tipologias das soluções habitacionais, e outras carências detetadas. O diagnóstico integra como peça final a análise SWOT.

Com vista à superação dos constrangimentos enumerados, apresenta-se proposta de alargamento das SH a prever na revisão da ELH de Oliveira do Bairro, as entidades promotoras que as podem promover e o alargamento da população-alvo a abranger, designadamente população vulnerável (artigo 10.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho). Faz-se uma breve avaliação da execução da ELH, até à data, descrevem-se as soluções habitacionais a implementar pelo MOB, o alinhamento com os princípios do 1.º Direito e o processo de monitorização e avaliação.

2. ATUALIZAÇÃO DIAGNÓSTICA

2.1 DADOS ESTATÍSTICOS

Analisando a evolução dos dados estatísticos concelhios na área da habitação, face aos apresentados na ELH aprovada (atendendo já aos Censos de 2021, que constam no Relatório do Estado do Ordenamento do Território (julho de 2022), constata-se o seguinte:

- a) Ligeiro acréscimo do número de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2021 (+160: 11283 - 2011 e 11443 – 2021), sendo que destes 1425 encontravam-se vagos (- 88 que em 2011);
- b) Maior número de alojamentos vagos (473) na União das freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa. Menor expressão (204 alojamentos) na freguesia da Palhaça;
- c) Cerca de 78,57% dos alojamentos clássicos constituíam, em 2021, a residência habitual do proprietário (- 6,15% que em 2011);
- d) Distribuição de edifícios a precisar de reparações: sem necessidade de reparações = 73,08% (8246); com necessidade de pequenas reparações = 17,50% (1975); com necessidade de reparações médias = 6,51% (735); com necessidade de grandes reparações = 1,98% (223); muito degradados = 0,93% (104);
- e) Maior dinâmica de construção entre 1961-1980 (2756 edifícios) e 1981-2000 (2862 edifícios), sendo que o período em que se registou a construção de um maior número de edifícios no concelho corresponde ao período compreendido entre 2001 e 2010 (1595 edifícios);
- f) Retração da dinâmica de construção no último período intercensitário, compreendido entre 2011 e 2021: apenas foram construídos 249 novos edifícios;
- g) Cerca de 18% dos edifícios do concelho foram construídos até 1960 e cerca de 48% do parque edificado foi construído até 1980, apresentando já mais de 40 anos. Após 2001 foram construídos 1844 edifícios, correspondendo este registo a cerca de 20% do total do parque edificado no concelho;
- h) Número de construções novas no concelho: diminuição de 2011 para 2015 (45 para 13), aumento em 2020 = 48;
- i) Pedidos de ampliações, alterações e reconstruções de edifícios para habitação familiar: aumento do número de fogos licenciados pela Câmara Municipal (71 unidades de ocupação em 2020 face a 48 unidades de ocupação em 2011). Pedidos de licenciamento para construção nova e requalificações entrados nos serviços em 2021 e 2022, aumento no ano de 2021 (foram emitidas 86 licenças), retração em 2022 (foram emitidas 74 licenças). Em contrapartida, verificou-se um aumento na emissão de autorizações de utilização (de 75 para 82 alvarás), concluindo-se que existe um ligeiro aumento da disponibilidade de edifícios.

2.2 ATUALIZAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DIAGNOSTICADAS

Desde a data de elaboração da ELH (julho de 2020), verificaram-se algumas alterações ao diagnóstico sobre o qual foram selecionadas as SH a promover no território concelhio, a saber:

a) Aumento significativo da procura habitacional, confirmando uma tendência que já se vinha a verificar. Neste aspeto, há que referir o afluxo de novas pessoas/famílias a fixarem residência no concelho;

b) A distribuição da população tende a concentrar-se nos principais aglomerados urbanos, designadamente nos aglomerados sede de freguesia, de entre os quais se destacam Oliveira do Bairro e Oiã, quer pela centralidade da sede do concelho e da proximidade que a vila de Oiã apresenta relativamente à cidade de Aveiro, como pelo facto de ambas disporem de estação de caminhos de ferro. Estas duas freguesias agregam no seu território, cerca de 61,5 % da população residente no concelho (Olb: 6384 hab.; Oiã: 7861 hab.);

c) Face à falta de alojamentos disponíveis para arrendamento, nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã, o aumento da procura também se tem vindo a verificar na União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, que tinha apresentado uma variação populacional negativa entre os dois períodos censitários (UFBTM: 6220 hab.), e na freguesia da Palhaça, a mais pequena (Palhaça: 2663 hab.), mas servida por transportes rodoviários para Aveiro;

d) A diminuta oferta de habitação face à procura tem contribuído para o aumento dos preços por m², quer na compra, quer nos arrendamentos, fator que tem também condicionado a aquisição de habitações por parte do Município, no âmbito do previsto na ELH;

e) Aumento da procura de habitação por pessoas imigrantes e refugiadas, parcela atualmente importante da população em situação de maior vulnerabilidade que tem recorrido aos serviços para apoios neste domínio. No caso da população refugiada, o Município assinou um protocolo de cooperação institucional com o IHRU, homologado a 4 de junho de 2022, no âmbito do Programa Porta de Entrada;

f) Em 2021 e 2022 o Serviço de Ação Social verificou aumento significativo do n.º de pedidos para apoio ao arrendamento, quer através do Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento, quer na procura de ajuda para obtenção de informação relativa ao Programa Porta 65 Jovem ou ainda para ajuda no processo de submissão de candidaturas. Esta procura resulta do aumento da sobrecarga das despesas habitacionais provocado, por sua vez, pelo aumento significativo do valor das rendas e pelo alargamento das dificuldades a outros grupos populacionais. No que respeita ao valor das rendas, esta relaciona-se diretamente com a escassez de habitação para arrendamento face à procura, dificultando não só o acesso à população com rendimentos mais baixos, mas, igualmente, “obrigando” a que famílias da “classe média” procurem a ajuda dos serviços face ao aumento do peso dos encargos com a habitação no rendimento familiar;

g) Aumento de situações de despejo, decorrente do fim da moratória relacionada com a legislação que assegurou um regime extraordinário de proteção dos arrendatários durante a pandemia (término a 30 de

junho de 2021). Este tipo de situação, passível de ser enquadrada como situação de precariedade, motiva pedidos de colaboração ao Município por parte de agentes de execução para a avaliação das situações e identificação de alternativa habitacional para esses agregados, assim como pedidos dos próprios municípios;

h) À falta de habitação disponível e a preços acessíveis, algumas famílias sujeitam-se a arrendar habitações em mau estado de conservação e, muitas vezes, sem qualquer título.

A atualização diagnóstica foi feita em colaboração com a Equipa do Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social (SAAS) de Oliveira do Bairro e as Juntas de Freguesia.

2.3 CONSTRANGIMENTOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH E NECESSIDADE DE ALARGAMENTO DAS SH PREVISTAS

O Município de Oliveira do Bairro, no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação, optou por definir as seguintes SH:

- a) Reabilitação de Habitação Própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º do DL 37/2018 - Beneficiários Diretos;
- b) Aquisição e Reabilitação (alínea e) e c) do artigo 27.º do DL 37/2018) - Entidade Beneficiária;
- c) Arrendamento para Subarrendamento (alínea a) do artigo 27.º do mesmo diploma) - Entidade Beneficiária.

As soluções habitacionais b) e c) foram previstas para candidaturas a realizar pela entidade beneficiária com o objetivo de realojar agregados familiares a residir em condições indignas (em núcleos precários ou dispersos na comunidade), em situação de insegurança e insalubridade, inadequação, precariedade e sobrelotação).

Alguns constrangimentos têm vindo a condicionar a implementação dessas soluções, enumerando-se de seguida as principais dificuldades/necessidades sentidas em cada uma das soluções habitacionais definidas.

2.3.1 Reabilitação de Habitação Própria / Beneficiários Diretos

A resposta prevista na ELH passa pela candidatura a financiamento através do programa 1.º DIREITO. A única solução prevista para os Beneficiários Diretos (BD) foi a Reabilitação de habitação de que sejam titulares (ponto ii) da alínea a) do art.º 29º do DL 37/2018), para resolução de situações de insalubridade e insegurança em domínio privado, num total de 40 agregados familiares sinalizados. Foi ainda sinalizado 1 agregado por inadequação da sua habitação, situação entretanto resolvida pelo Município, no âmbito do Regulamento Municipal de Apoios Habitacionais.

No âmbito do aprofundamento do Diagnóstico e do contacto efetuado com esta população, verificam-se múltiplos constrangimentos no que respeita à apresentação de candidaturas por estes BD, nomeadamente:

- Titularidade das habitações (falta de registo em nome dos potenciais beneficiários candidatos a apoio);
- Situação de partilhas/heranças por resolver;
- Situação de ilegalidade/obras não licenciadas;
- Situação de carência económica que inibe a contratualização dos serviços de advogado/solicitador para apoio à resolução daqueles constrangimentos;

Estes constrangimentos condicionaram a apresentação de candidaturas ao 1.º Direito nos prazos previstos, visto não cumprirem ainda todos os requisitos necessários.

Por outro lado, nalgumas das situações sinalizadas, a reabilitação da habitação poderá já não ser a resposta mais adequada considerando as circunstâncias das pessoas, designadamente o facto de não serem efetivamente proprietárias das habitações que necessitam de intervenção ou não ser possível o devido consentimento dos cotitulares, ou ainda, serem idosas, apresentarem situação de doença crónica ou mental, terem situação de dependência e requererem algum acompanhamento familiar ou institucional. Nestes casos, a solução socialmente mais adequada poderá vir a ser o realojamento em habitação municipal, através do regime de renda apoiada ou habitação colaborativa.

De referir ainda que, durante este período, foram identificados mais 12 agregados a viverem em condições habitacionais indignas que terão condições para se candidatarem ao 1.º Direito como Beneficiários Diretos.

Em síntese, face à natureza de algumas das situações sinalizadas, considera-se a necessidade e pertinência de acrescentar duas soluções habitacionais não equacionadas anteriormente na ELH aprovada, designadamente:

- i) Autopromoção (ponto i da alínea a) do art. 29.º do DL 37/2018);*
- ii) Aquisição de habitação ou aquisição e reabilitação de habitação (ponto iii da alínea a) do art. 29.º do DL 37/2018).*

2.3.2 SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS DA RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO

2.3.2.1 Situações de insalubridade e insegurança

No que concerne às soluções habitacionais previstas para os 99 agregados sinalizados que vivem em situação indigna, verifica-se que 82 agregados se categorizam como situações de insalubridade e insegurança. Destes, 41 agregados residem em núcleos precários (situados nas freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã) e 41 distribuem-se pelas 4 freguesias do concelho.

Para estes agregados, o Município definiu como solução habitacional a aquisição e reabilitação de frações ou prédios habitacionais para realojamento das famílias sinalizadas (alínea e) e c) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho). Esta opção teve a ver com o elevado número de habitações vagas e devolutas no concelho, que o Executivo Camarário considerou ser prioritário rentabilizar.

Contudo, no âmbito do trabalho realizado pelo Município para aquisição de habitações para reabilitação, têm-se verificado uma complexidade e diversidade de questões que se constituem como obstáculos importantes à aquisição dessas propriedades, designadamente:

- a) Proprietários que, não obstante terem as suas propriedades vagas ou devolutas, não pretendem vender (invocando laços afetivos ou pedindo valores pouco razoáveis);
- b) Falta de regularização do cadastro das propriedades;
- c) Características das casas avaliadas, cujo custo de reabilitação ultrapassa em muito os tetos máximos de comparticipação passíveis de ser obtidos (relação custo/benefício);
- d) Falta de mão de obra que se verifica no setor da construção, maximizada pelo grande volume de obras que decorre em simultâneo neste período;
- e) Demora na apresentação de orçamentos de obra.

Face às dificuldades elencadas, e para esta tipologia de problemas – insalubridade e insegurança, propõe-se acrescentar à solução habitacional equacionada na ELH (aquisição ou aquisição e reabilitação de frações/ prédios para destinar a habitação), as seguintes SH:

i) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais – alínea d) do artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho;

ii) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional– alínea f) do artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho

Na atualização diagnóstica o n.º de agregados mantém-se globalmente (82 agregados), verificando-se uma distribuição diferente: existem nesta data 38 agregados dispersos nesta tipologia, e 44 agregados em núcleos precários, resultantes da autonomização de alguns dos seus elementos.

2.3.2.2 Situações de sobrelotação

Para os agregados sinalizados em situação de sobrelotação, por não terem possibilidades financeiras para pagar a renda de um fogo com a tipologia adequada, a solução habitacional prevista foi a de Arrendamento de habitações para subarrendamento (alínea a) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho) – solução prevista para 10 agregados familiares (49 indivíduos).

No entanto, nos últimos dois anos verificou-se um agravamento das condições de acesso à habitação, seja no que respeita ao mercado regular de arrendamento, com a falta de oferta de habitação em número suficiente para a procura e a custos acessíveis, seja pelo contexto socioeconómico marcado pelo impacto

da pandemia por SARS-COV-2, da guerra na Europa e da consequente subida da inflação, que tem contribuído para o empolamento dos preços de arrendamento e de venda das casas.

Os valores previstos nesta solução respeitaram um prazo de 5 anos, considerando a necessidade de executar a ELH até 2026, sendo que após esse prazo, as famílias se iriam debater novamente com rendas elevadas e potencialmente a necessidade de mudar de casa. Desta forma, atendendo às famílias em causa, equaciona-se a pertinência de alargar as SH passíveis de serem ativadas para lhes dar resposta, assegurando o seu realojamento através de renda apoiada.

Neste período verificou-se uma diminuição do n.º de agregados sinalizados em situação de sobrelotação, de 10 para 8, por alterações da situação familiar.

2.3.2.3 Situações de precariedade

A SH Arrendamento para Subarrendamento foi ainda a opção, à data da elaboração da ELH, para 7 agregados familiares (11 indivíduos) que se encontravam em situação de precariedade. Constatámos, no entanto, que esta solução não é a mais indicada nas situações de precariedade identificadas – pessoas idosas, com problemáticas ao nível da saúde física e mental, isoladas e em situação de exclusão social, relutantes em abandonar o seu espaço, problemáticas que tornariam difícil de gerir a sua condição de arrendatários em habitações que fossem propriedade de privados.

Desta forma, atendendo às famílias em causa, equaciona-se a pertinência de alargar a tipologia de SH passíveis de serem ativadas, assegurando o seu realojamento através de renda apoiada. Nalgumas das situações mais graves, equaciona-se a necessidade e pertinência de optar por uma solução similar à Habitação Colaborativa, isto é, o Município dispor de, pelo menos, duas unidades habitacionais por freguesia (construídas de raiz ou adquiridas e reabilitadas para o efeito), que possam dispor de áreas e espaços de utilização comum, compartilhados, ou em alternativa, habitações de acesso facilitado a serviços de apoio partilhados (por exemplo, próximos de IPSS), facilitando a interação social, a intergeracionalidade, interculturalidade e inclusão social dos seus residentes, a serem disponibilizadas igualmente em regime de renda apoiada.

Na atualização diagnóstica deparamo-nos com um aumento significativo de situações de precariedade, que passou de 7 para 36, salvaguardando-se que neste número estão incluídas algumas situações em que, não obstante a existência de um teto, existe grave insegurança por inexistência de qualquer título habitacional.

Em síntese, para esta tipologia de problemas – sobrelotação e precariedade, propõe-se acrescentar à solução habitacional já equacionada na ELH (arrendamento para subarrendamento), as seguintes SH:

- i) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais – alínea d) do artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho;*
- ii) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional– alínea f) do artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho;*
- iii) Aquisição e reabilitação de frações/prédios para destinar a habitação - alínea e) e c) do artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho.*

2.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

2.4.1 AGREGADOS SINALIZADOS COMO BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Existem 12 novos agregados sinalizados para candidatura ao Programa 1.º Direito, como Beneficiários diretos, 3 dos quais sinalizados por inadequação e os 9 restantes por insalubridade e insegurança. Uma situação sinalizada anteriormente por inadequação foi, entretanto, resolvida pela Câmara Municipal.

No total, encontram-se identificados 52 agregados como Beneficiários Diretos.

Salvaguarda-se que algumas das novas sinalizações carecem de uma avaliação mais aprofundada, do ponto de vista da titularidade das habitações e da viabilidade de licenciamento.

Insalubridade e Insegurança		Inadequação		Total
Situações anteriores	Novas sinalizações	Sinalizações anteriores por resolver	Novas sinalizações	
40	9	0	3	52

Tabela 1 - Carências habitacionais dos agregados Beneficiários Diretos.

2.4.2 AGREGADOS EM SITUAÇÃO INDIGNA¹ SINALIZADOS PARA REALOJAMENTO

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

- a) "Precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, (...), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento";
- b) "Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade";
- c) Sobrelotação, alterado pelo decreto-lei 81/2020 de 2 de outubro, "(...) quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.";

Considerando a atualização do diagnóstico, verifica-se que existem atualmente 126 agregados a necessitar de realojamento, dos quais 82 estão em situação de insalubridade e insegurança, 8 em situação de sobrelotação e 36 agregados em situação de precariedade. De referir que no número de sinalizações por precariedade estão incluídas algumas situações em que, não obstante a existência de um teto, verifica-se grave insegurança por inexistência de qualquer título habitacional.

Insalubridade e Insegurança	Sobrelotação	Precariedade	Total Agregados	Total Indivíduos
82	8	36	126	340

Tabela 2 – Nº de agregados sinalizados para realojamento, por situação indigna.

Dos 82 agregados sinalizados para realojamento, em situação de insalubridade e insegurança, 44 estão inseridos em 8 Núcleos Precários², 6 dos quais situados na freguesia de Oliveira do Bairro e 2 na freguesia de Oia.

Freguesia	Designação dos Núcleos Precários	Total	Nº agregados	Total	Nº de indivíduos	Total
Oliveira do Bairro	Amoreira do Repolão	6	2	23	4	83
	Bunheira		4		14	
	Lavandeira- Rua Principal		3		12	
	Lavandeira- Rua da Presa		2		7	
	Variante		1		7	
	Rua dos Colégios		11		39	
Oia	Rua dos Carris	2	11	21	46	85
	Rua da Estação		10		39	
Total		8	44	44	168	168

Tabela 3 – Nº de agregados por Núcleos Precários e por freguesia.

- d) "Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação":
- "Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
 - "As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem".

² Segundo o artigo 11º, do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, "(...) podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada as pessoas e os agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento». As pessoas e os agregados (...) podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada:

- Individualmente;
- No âmbito de uma solução habitacional promovida pelo município competente; ou
- 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.

Considerando os agregados existentes, elencam-se as tipologias necessárias para realojamento dos mesmos.

Agregados sinalizados		Tipologias necessárias para realojamento					
		T1	T2	T3	T4	T5	Total
Núcleos precários	44	12	19	6	6	1	44
Outros dispersos	82	44	28	8	0	2	82
Total	126	56	47	14	6	3	126

Tabela 4 – Tipologias necessárias ao realojamento dos Núcleos Precários.

2.4.3 AGREGADOS A RESIDIR EM HABITAÇÕES MUNICIPAIS A REABILITAR

Existem atualmente, 6 agregados a residir em habitações municipais, com contratos realizados no regime de renda apoiada, num total de 10 pessoas.

Agregados Familiares em habitações municipais	Número Total de Indivíduos
6	10

2.4.4 TOTAL DE AGREGADOS PARA REALOJAMENTO

Somando os 6 agregados a residirem em habitações municipais que necessitam de intervenção aos 126 anteriormente sinalizados para realojamento, temos um total de 132 agregados a necessitar de realojamento, perfazendo um total de 350 indivíduos.

Total de agregados a necessitar de realojamento	Número Total de Indivíduos
132	350

2.4.5 TOTAL DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Analisando as situações de carência habitacional, de acordo com legislação respeitante ao Programa 1º Direito, tendo por base os pedidos de habitação estudados até abril de 2023, verifica-se que se encontram desta data identificados 184 agregados.

Solução habitacional	Nº de agregados	Nº de indivíduos
Realojamento	132	350
Beneficiários Diretos	52	112
Total	184	462

2.5 ANÁLISE SWOT

FORÇAS	FRAQUEZAS
• Ambiente urbano favorável à fixação de emprego e de quadros qualificados • Zonas industriais com capacidade para fixação de empresas • Censos 2021: 1425 alojamentos familiares clássicos encontravam-se vagos; 251 edifícios identificados como devolutos • Autorização por parte do condomínio do prédio em que o Município é proprietário de 5 frações para legalização das mesmas e realização de obras de requalificação • Aumento lento, mas progressivo da construção e requalificação de habitações (visível pelos pedidos de licenças)	• Aumento da população envelhecida • Baixa taxa de cobertura dos equipamentos sociais para a população idosa • Preço elevado da habitação, para venda e para arrendamento • Pouco investimento na reabilitação • Parque municipal insuficiente para as necessidades • Desinteresse e/ou dificuldades económicas dos proprietários de habitação degradada na reabilitação dos mesmos • Problemas dos Beneficiários Diretos: a) famílias sem capacidade de autonomia para apresentarem, de forma autónoma, a sua candidatura; b) titularidade das habitações: muitas não estão registadas em nome dos potenciais candidatos a apoio e estão incluídas em processos de partilhas; • Constrangimentos do Município: a) na afetação de recursos humanos à implementação da ELH para garantir um apoio mais célere nesse processo; b) na aquisição de propriedades, devido ao facto dos proprietários que, não obstante terem as suas propriedades vagas ou devolutas, não pretendem vender (invocando laços afetivos ou pedindo valores pouco razoáveis); c) Falta de regularização do cadastro das propriedades; d) Características das casas avaliadas, cujo custo de reabilitação ultrapassa em muito os tetos máximos de comparticipação passíveis de ser obtidos (relação custo/benefício); e) Falta de mão de obra que se verifica no setor da construção, maximizada pelo grande volume de obras que decorre em simultâneo neste período; f) Apresentação de orçamentos de obra condicionada pela escalada de preços;

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Fundos comunitários, designadamente os que se destinam a combater os efeitos da pandemia • Candidaturas a programas de apoio • Estabelecimento de parcerias com os privados • Áreas de Reabilitação Urbana • Número de alojamentos vagos • Oportunidade de financiamento das Soluções Habitacionais a 100% através de verbas do PRR • Medidas Programa + Habitação do Governo	• Fragilidade dos programas públicos de apoio à habitação e à reabilitação • Taxa de desemprego crescente e consequentes dificuldades económicas das famílias • Alterações à Lei do Arrendamento, que diminuiram a confiança dos investidores no investimento destinado ao arrendamento • Aumento significativo da procura habitacional no concelho, sendo que a distribuição da população tende a concentrar-se nos principais aglomerados urbanos do concelho, designadamente nos aglomerados sede de freguesia, de entre os quais se destacam Oliveira do Bairro e Oiã • Aumento da necessidade de habitação por pessoas em situação de maior vulnerabilidade (imigrantes, refugiadas) e decorrente de despejos • Oferta diminuta de habitação disponível tem contribuído para o aumento dos preços por m², quer na compra, quer nos arrendamentos

3. ALARGAMENTO DE SH, ENTIDADES PROMOTORAS E POPULAÇÃO-ALVO

A visão estratégica municipal continua a preconizar a afirmação do concelho como um território com habitação de qualidade, acessível a todos e integrada num modelo de desenvolvimento social e territorial coeso e sustentável, para o que se torna necessário diferentes abordagens e soluções habitacionais, permanecendo a SH aquisição e reabilitação do edificado uma prioridade incontestada, apesar dos constrangimentos identificados.

No entanto, tendo em consideração a implementação da ELH até à data, atendendo aos constrangimentos supra identificados e ainda ao período de execução permitido no âmbito do PRR, torna-se imprescindível alargar o número de Soluções Habitacionais passíveis de serem ativadas no território oliveirense, de forma a responder às necessidades identificadas.

3.1 ALARGAMENTO DE SH PARA BD E ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

Considerando as SH aprovadas, a revisão da ELH prevê o alargamento do número de Soluções Habitacionais, como descrito no quadro infra:

Tipo de Beneficiário	SH aprovada	SH a propor
Beneficiários Diretos ³	Reabilitação de habitação de que sejam titulares (ponto ii) da alínea a) do art.º 29.º do D.L. 37/2018)	- Autopromoção (ponto i da alínea a) do art. 29.º do DL 37/2018) - Aquisição de habitação ou aquisição e reabilitação de habitação (ponto iii da alínea a) do art. 29.º do D.L. 37/2018)
Entidade Beneficiária Alínea a) do art. 26.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho	- Aquisição ou reabilitação de frações ou prédios habitacionais para realojamento das famílias sinalizadas (alínea e) e c) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho) - Arrendamento de habitações para subarrendamento (alínea a) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho)	- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais – alínea d) do artigo 27.º do D.L. 37/2018, de 4 de junho - Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional – alínea f) do artigo 27.º do D.L. 37/2018, de 4 de junho

³ O alargamento das SH aos BD NÃO IMPLICA alteração ao Acordo de Colaboração assinado com o IHRU.

3.2 ALARGAMENTO DA POSSIBILIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS A SH POR OUTRAS ENTIDADES

Face ao agravamento da realidade habitacional no concelho, acompanhando a tendência verificada no país, a ELH deve prever a possibilidade de outras entidades virem a promover soluções habitacionais, tal como previsto no artigo 26.º do DL 37/2018, de 4 de junho:

- Alínea c) do art. 26.º Entidades do 3.º Setor
- Alínea d) Associações de moradores e Cooperativas de Habitação e Construção, igualmente com possibilidade de implementarem todas as soluções previstas no artigo 27.º.

Neste período verificou-se o interesse de entidades do 3.º Setor promoverem soluções habitacionais, tal como previsto na Alínea c) do artigo 26.º do DL 37/2018, de 4 de junho: designadamente, a Casa do Povo do Troviscal pretende reabilitar as suas instalações para poder dispor de 3 apartamentos de tipologia T2, para disponibilizar em regime de arrendamento.

Assim, propõe-se acrescentar a possibilidade das entidades do 3.º setor se poderem candidatar a todas as soluções habitacionais passíveis de serem financiadas no âmbito do 1.º Direito e definidas na presente revisão da ELH.

O alargamento da possibilidade de promoção habitacional a outras entidades NÃO IMPLICA alteração ao Acordo de Colaboração assinado com o IHRU.

3.3 ALARGAMENTO DO ACESSO DE PESSOAS EM SITUAÇÕES ESPECÍFICAS – PESSOAS VULNERÁVEIS (artigo 10º)

A necessidade crescente de assegurar apoio à população vulnerável⁴ (artigo 10.º da lei 37/2018, alterado pelo D.L. 81/2020 de 2 de outubro) suscitou a possibilidade de implementar algumas das soluções propostas na programa Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), possibilidade discutida em reunião do Conselho Local de Ação Social (CLAS), tendo as entidades presentes considerado que, não obstante ser necessário existirem respostas locais para atender às necessidades, e apesar do financiamento existente via PRR para criar as respostas de Centro de Alojamento Temporário/Centro de Alojamento de Emergência Social/Resposta de Acolhimento de Emergência/Apartamento de Transição, não havia à data disponibilidade financeira para assumir mais uma resposta social, quando as participações por parte da Segurança Social, a serem celebradas posteriormente através de Acordos de Cooperação ou Protocolos, não fazem face à totalidade das despesas tidas pelas IPSS para garantir respostas de qualidade. Acresce que os alojamentos que integram a BNAUT são geridos a nível nacional.

⁴ Nomeadamente pessoas sem abrigo, vítimas de violência doméstica e os requerentes e beneficiários de proteção internacional e proteção temporária.

Assim, face à necessidade identificada e à assunção de competências na área da Ação Social pelo Município a partir de 3 de abril último, a ELH deve prever a **disponibilização de um alojamento para dar resposta a situações de emergência social e alojamento temporário**, passível de ser concretizado através da SH Aquisição e Reabilitação - alínea c) + e) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho.

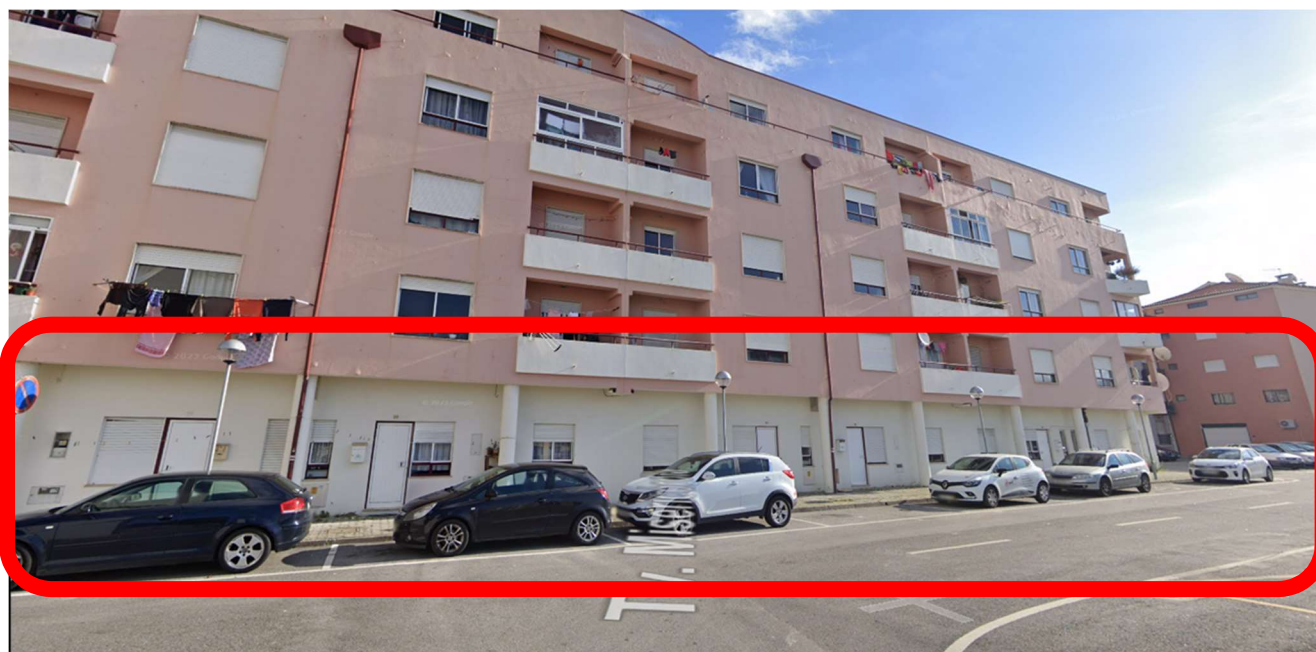
3.4 IMPLEMENTAÇÃO DE SOLUÇÕES COMPLEMENTARES (SC)

Na situação de habitações sociais concentradas, quando se justifique, prevê-se a implementação de SC, visando o combate à pobreza e exclusão social estrutural, através da implementação da SH prevista na alínea g) “Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito”.

4. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR

No âmbito das SH já em vigor, a ELH deve incluir a **reabilitação de património municipal com vista à sua atribuição em regime de renda apoiada** - Reabilitação de frações ou prédios habitacionais pertença do Município - alínea c) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL



Fotografia 1 – Localização das 5 unidades de ocupação pertencentes ao município situadas no Piso -1 do Edifício do Passal.



Fotografia 2 – Localização de uma unidade de ocupação pertencente ao município situada no R/Ch do Edifício do Passal.



Fotografia 3 – Localização de uma unidade de ocupação (T1) pertencente ao município situada no Piso -1 da Travessa da Misericórdia.



Fotografia 4– Localização de uma unidade de ocupação (T2) pertencente ao município situada no Piso -1 da Travessa da Misericórdia.



Fotografia 5– Localização de três unidades de ocupação pertencentes ao município situadas na Rua Dr. Acácio Azevedo.

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	N.º de fogos ocupados
				T0	T1	T2	T3	T4			
Arrendamento social concentrado	Edifício do Passal	Oliveira do Bairro	1	0	4	1	1	0	6	3	3
	Travessa da Misericórdia, Lote 2, nº 9	Oliveira do Bairro	1	0	1	1	0	0	2	1	1
	Rua Dr. Acácio de Azevedo – pré fabricado T1	Oliveira do Bairro	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	Rua Dr. Acácio de Azevedo - alvenaria tradicional – T1	Oliveira do Bairro	1	0	1	0	0	0	1	1	0
	Rua Dr. Acácio de Azevedo - pré fabricado T2	Oliveira do Bairro	1	0	0	1	0	0	1	0	1

4.2 OBRAS DE CONSERVAÇÃO NECESSÁRIAS E A REALIZAR NO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

EDIFÍCIO DO PASSAL

Edifício do Passal

Freguesia de Oliveira do Bairro; Construído em 1992

Promoção: Parceria Município/Privado + protocolo INH

6 habitações (5 habitações piso -1 e 1 no R/C)

O Edifício do Passal localiza-se na freguesia de Oliveira do Bairro, no centro da cidade, próximo do comércio e serviços.

A sua construção iniciou-se em 1992, em regime de contrato de desenvolvimento de habitação a custos controlados e teve como entidade promotora uma parceria entre Município/Empresa privada e protocolo com o INH, tendo o Município cedido o terreno numa permuta pelas atuais frações que lhe são pertencentes.

Em 1994 o Município entendeu converter a cave do edifício destinada a comércio e estacionamento em habitações, a disponibilizar em regime de arrendamento apoiado. Em 2019 um apartamento do R/C foi atribuído a uma família realojada na sequência da empreitada P02 – Requalificação do Espaço Público da Rua Cândido dos Reis.

Face às elevadas necessidades de habitação no concelho, o Município entendeu reabilitar o seu património avançando com os projetos de arquitetura e especialidades inerentes à reabilitação deste edifício, que tem presentemente 3 frações arrendadas em regime de renda apoiada. Todas as frações apresentam graves patologias (em diferentes graus), que se pretendem resolver na reabilitação. A habitação de tipologia T2, situada no R/C será alvo de obras de reabilitação no seu interior. Pretende-se, ainda, otimizar o espaço disponível no piso -1 aumentando o número de apartamentos. Assim, o projeto propõe a reconfiguração do espaço de 5 apartamentos para 6 apartamentos que ficarão com as seguintes tipologias: 5 T1 e 1 T1+1. A obra de requalificação obrigará ao alojamento temporário dos atuais inquilinos noutro local durante o período de duração da empreitada. O orçamento apresentado para esta alteração é de 339.845,26 € + IVA.

EDIFÍCIO TRAVESSA DA MISERICÓRDIA

Edifício Travessa da Misericórdia, n.º 9

Freguesia de Oliveira do Bairro

Construído em: 2002

Promoção: Parceria Município/Privado + protocolo INH

2 habitações piso -1 (T1 e T2)

O Edifício da Travessa da Misericórdia, n.º 9 localiza-se na freguesia de Oliveira do Bairro, no centro da cidade, próximo do comércio e serviços.

A sua construção iniciou-se em 2002, em regime de contrato de desenvolvimento de habitação a custos controlados e teve como entidade promotora uma parceria entre Município/Empresa privada e protocolo com o INH, tendo o Município cedido o terreno numa permuta pelas atuais frações que lhe são pertencentes.

O Município tem disponibilizado em regime de arrendamento apoiado 1 das habitações (T1), tendo o T2 estado afeto a um serviço (Espaço Mudança) entre 2004 e 2021 e, mais recentemente, serviu de alojamento temporário durante a pandemia e crise de refugiados da guerra na Ucrânia.

Ambas as frações apresentam algumas patologias, pelo que face às elevadas necessidades de alojamento social, o Município pretende reabilitar estas duas frações por forma a eliminar as suas patologias e melhorar o conforto térmico/ acústico através do revestimento interior a gesso cartonado com isolamento térmico e substituição de todas as caixilharias. A estimativa orçamental para estas obras é de 60.000, 00€ + IVA.

HABITAÇÕES NA RUA DR. ACÁCIO DE AZEVEDO

**Habitações Rua Dr. Acácio de Azevedo n.º 39
(1 construção tradicional + 2 pré-fabricadas)**

Freguesia de Oliveira do Bairro Construídas em meados dos anos 80

Promoção: CMOB

3 habitações

(2 T1 e 1 T2)

As habitações da Rua Dra. Acácio Azevedo localizam-se na freguesia de Oliveira do Bairro, no centro da cidade, próximo do comércio e serviços.

Estima-se que a construção destes edifícios tenha sido em meados dos anos 80.

O Município tem disponibilizado em regime de arrendamento apoiado uma das habitações T1 através de concurso, tendo a segunda sido atribuída a uma família realojada, na sequência da empreitada Nova Alameda da Cidade.

Face às elevadas necessidades de alojamento social para o local, o Município pretende reabilitar estas habitações por forma a eliminar a cobertura existente em fibrocimento e melhorar o conforto térmico/acústico através do revestimento exterior a ETIC'S, substituição da cobertura por painel sandwich e substituição de todas as caixilharias. A estimativa orçamental para estas obras é de 120.000, 00€ + IVA.

REABILITAÇÃO DE DUAS ANTIGAS ESCOLAS PRIMÁRIAS – ALBERGUE E PEDREIRA

**Antiga Escola Primária do Albergue
Rua Padre Pedro Marcelino Ferreira, n.º 26, Albergue, 3770-351 Palhaça**

-

**Antiga Escola Primária da Pedreira
Rua da Pedreira, n.º 73 – 3770-061, Oiã**

Freguesia da Palhaça e Oiã

Construídas em meados dos anos 50

Promoção: CMOB

As duas antigas Escolas Primárias - Albergue e Pedreira localizam-se, respetivamente, na freguesia da Palhaça e Oiã, próximas do comércio e serviços.

Estima-se que a construção destes edifícios tenha sido em meados dos anos 50/60.

Face às elevadas necessidades de alojamento social para o local, o Município pretende transformar estas duas escolas em habitações. Para o efeito é necessária uma reestruturação de todo o layout interior das escolas por forma a adaptar estes espaços a habitações, prevendo-se que a escola do Albergue acomode 2 unidades de habitação de tipologia T3 e a escola da Pedreira acomode 1 unidade de habitação de tipologia T2. Serão, também, necessárias obras para redimensionamento/alteração dos vãos da fachada e obras para melhorar o conforto térmico/ acústico dos edifícios através do revestimento exterior a ETIC'S e substituição de todas as caixilharias. A estimativa orçamental para estas obras de reestruturação e reabilitação é de 220.000, 00€ + IVA.

CONSTRUÇÃO DE UMA UNIDADE HABITACIONAL NO TERRENO DA ESCOLA PRIMÁRIA DA PEDREIRA

O terreno da antiga escola da Pedreira tem uma frente com dimensão para se pode construir uma nova unidade de habitação de tipologia T3 com uma área máxima de 117m². A estimativa orçamental para a construção desta nova unidade habitacional é de 128.700, 00€ + IVA.

4.3 INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO E CONSTRUÇÃO DE FOGOS

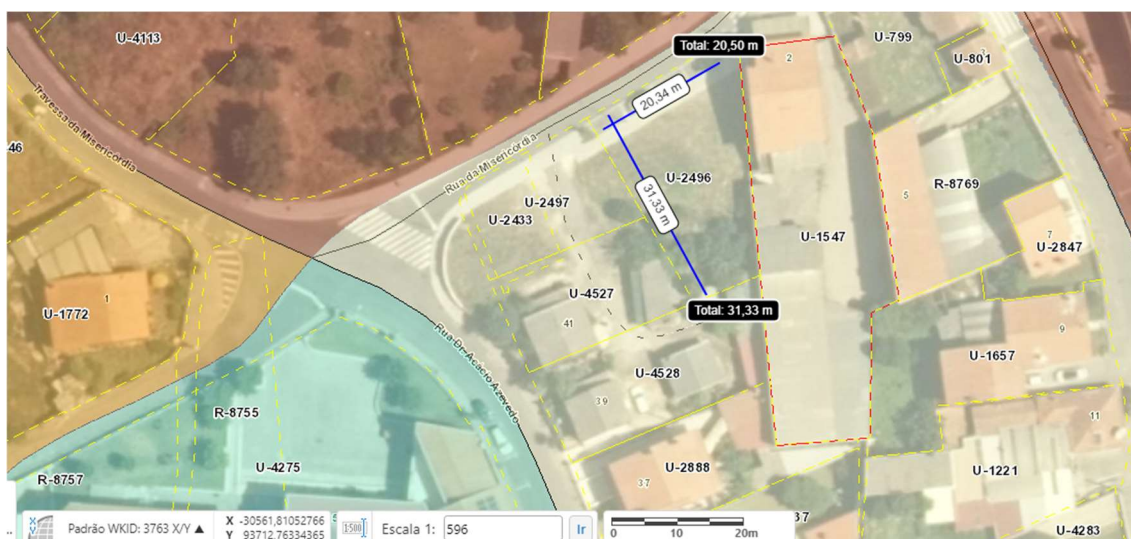
RUA MANUEL PLÁCIDO SIMÕES DOS SANTOS – MAMARROSA

Freguesia	BTM	Realização de loteamento
Artigo Matricial	R-486	Infraestruturação: 107.800,00€ + IVA
Rua	Rua Manuel Plácido Simões dos Santos, Mamarrosa	Construção de 8 habitações tipologia (4 T3 e 4 T4)
Classificação de Solo	Espaço Habitacional	9m x 13m = 117m ² (T3); 9m x 15m = 128m ² (T4)
Viabilidade construtiva	Edifício isolado no terreno (habitação)	Memória descritiva: edifício com 2 pisos
N.º unidades de ocupação	≅ 8	Orçamento: (128.700,00€ x 4) + (140.800,00€ x 4) = 1.078.000,00€ + IVA



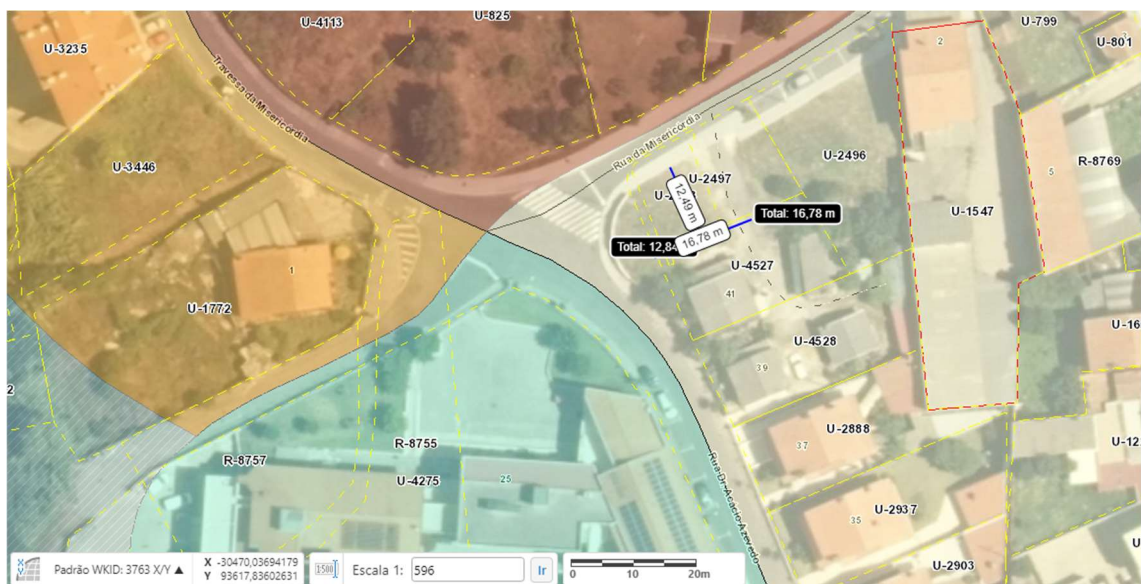
RUA DR. ACÁCIO DE AZEVEDO – OLIVEIRA DO BAIRRO

Freguesia	Oliveira do Bairro	Realização de loteamento
Artigo Matricial	U-2496	Infraestruturação: 15.400,00€ + IVA
Rua	Rua Dr. Acácio de Azevedo – Oliveira do Bairro	Construção de 2 habitações tipologia T1
Classificação de Solo	Espaço Habitacional	7m x 10m = 70m ² (T1) x 2 = (77.000,00€ x 2 = 154.000,00€)
Viabilidade construtiva	Edifícios Geminados no terreno (habitação)	Memória Descritiva: Edifício com 1 ou dois pisos
N.º unidades de ocupação	≅ 2	Orçamento: 154.000,00€ + IVA



RUA DR. ACÁCIO DE AZEVEDO – OLIVEIRA DO BAIRRO

Freguesia	Oliveira do Bairro	Realização de loteamento
Artigo Matricial	U-2497	Infraestruturação: 10.395,00€ + IVA
Rua	Rua Dr. Acácio de Azevedo – Oliveira do Bairro	Construção de 1 habitação tipologia T2
Classificação de Solo	Espaço Habitacional	9m x 10,5m = 94,5m ² = 103.950,00€
Viabilidade construtiva	Edifício Isolado no terreno (habitação)	Memória Descritiva: Edifício com 1 ou dois pisos
N.º unidades de ocupação	≅ 1	Orçamento: 103.950,00€ + IVA



LUGAR DO PASSADOURO

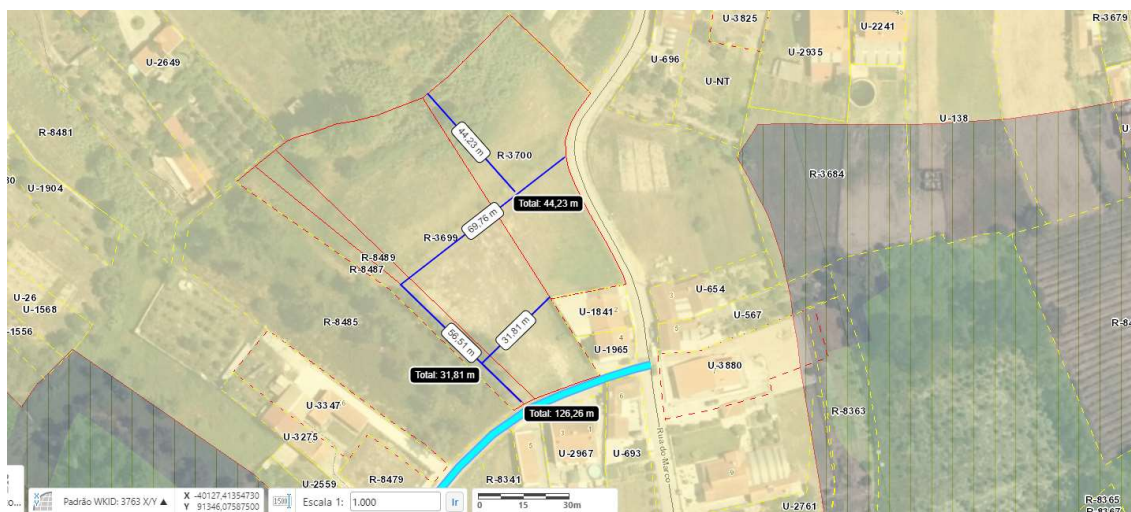
Freguesia	BTM	Realização de loteamento
Artigo Matricial	R-8902	Infraestruturação: 119.020,00€ + IVA
Rua	Travessa da Cerejeira com a Rua Prof. Adelino Macedo, Passadouro	Construção de 10 habitações unifamiliares tipologia T1, T2, T3, T4 e T5
Classificação de Solo	Espaço Habitacional	7m x 10m = 70m ² (T1) x 2 = (77.000,00€ x 2 = 154.000,00€) 9m x 10,5m = 94,5m ² (T2) x 2 = (103.950,00€ x 2 = 207.900,00€) 9m x 13m = 117m ² (T3) x 3 = (128.700,00€ x 3 = 386.100,00€) 9m x 14m = 126m ² (T4) x 2 = (138.600,00€ x 2 = 277.200,00€) 10m x 15m = 150m ² (T5) x 1 = (165.000,00€ x 1 = 165.000,00€) Memória Descritiva: Edifício com 1 ou dois pisos
N.º unidades de ocupação	≅ 10	Orçamento: 1.190.200,00€ + IVA



4.4 AQUISIÇÃO DE TERRENOS, INFRAESTRUTURAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE FOGOS

BAIRRO ECONÓMICO DE BUSTOS

Freguesia	BTM	Realização de loteamento
Artigo Matricial	R-3700, R-3699, R-8489 e R-8487	Infraestruturação: 137.115,00€ + IVA
Rua	Rua do Marco com a Rua da Cova, Gandarinha, Bustos	Construção 12 habitações unifamiliares tipologia T1, T2, T3, T4, T5
Classificação de Solo	Espaço Habitacional	7m x 10m = 70m ² (T1) x 3 = (77.000,00€ x 2 = 231.000,00€)
Viabilidade construtiva	Edifícios em banda (habitação unifamiliar) Operação de loteamento Construção de via com cerca de 125m de comprimento (6m de via + 1,60m de passeio de cada lado e estacionamento com 2,25m)	9m x 10,5m = 94,5m ² (T2) x 3 = (103.950,00€ x 2 = 311.850,00€)
		9m x 13m = 117m ² (T3) x 3 = (128.700,00€ x 3 = 386.100,00€)
		9m x 14m = 126m ² (T4) x 2 = (138.600,00€ x 2 = 277.200,00€)
		10m x 15m = 150m ² (T5) x 1 = (165.000,00€ x 1 = 165.000,00€)
		Memória Descritiva: Edifício com 1 ou dois pisos
N.º unidades de ocupação	≅ 12	Orçamento: 1.371.150,00€ + IVA



4.5 AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ALOJAMENTO TEMPORÁRIO DE POPULAÇÃO VULNERÁVEL

Face à necessidade identificada e à assunção de competências na área da Ação Social pelo Município a partir de 3 de abril último, a ELH deve prever a disponibilização de 1 alojamento de tipologia T8 para dar resposta a situações de emergência social e alojamento temporário, passível de ser concretizado através da SH Aquisição e Reabilitação - alínea c) + e) do art. 27.º do D.L. n.º 37/2018 de 4 de junho.

Local	Tipologia	N.º	Custo total estimado
Amoreira do Repolão	T8	1	400.000, 00€ + IVA

5. EXECUÇÃO DA ELH

Descrição das intervenções e componentes	Procedimento a decorrer
Reabilitação de 1 habitação Beneficiário Direto – UF Bustos, Troviscal e Mamarrosa	Realização dos projetos de arquitetura e especialidades com financiamento do MOB, no âmbito do RMAH. Em aprovação pelo IHRU
Preparação das candidaturas de 5 Beneficiários Diretos	Em preparação
Situação sinalizada por inadequação	Resolvida. Foi instalado o ascensor.
Reabilitação de 6 fogos no Edifício do Passal	Em fase de revisão do projeto de execução para posterior abertura de procedimento concursal. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Reabilitação de 2 fogos no edifício da Travessa da Misericórdia	Em fase de execução dos trabalhos inerentes à abertura de procedimento concursal. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Reabilitação de 3 fogos na R. Dr. Acácio de Azevedo	Em fase de execução dos trabalhos inerentes à abertura de procedimento concursal. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Reabilitação de 2 escolas primárias	Em fase de análise ao nível da adaptação do edifício para habitação. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Loteamento do terreno na Rua Dr. Acácio de Azevedo	Preparação do Projeto de alteração do Loteamento.
Construção de 3 Habitações Municipais na Rua Dr. Acácio de Azevedo	Em fase de execução dos trabalhos inerentes à abertura de procedimento concursal. Candidatura aguarda alteração da ELH.
Aquisição de terrenos para loteamento no Bairro Económico de Bustos	Em negociação
Loteamento do terreno do Bairro Económico de Bustos	Preparação do Projeto de Loteamento
Construção de 12 Fogos no Bairro Económico de Bustos	Aguardar a conclusão do projeto de loteamento
Loteamento do Passadouro	Elaboração de projeto
Construção de 10 Fogos no Passadouro	Aguardar a conclusão do projeto de loteamento
Construção de 8 Fogos – depósito da água na Mamarrosa	Elaboração de projeto de execução
Aquisição de Imóvel na Amoreira do Repolão (tipo T4 + possibilidade de 3 fogos T1/T2)	Em negociação
Aquisição de Imóvel na Amoreira do Repolão (apartamento T8), para alojamento temporário de população vulnerável	Em negociação. Candidatura aguarda alteração da ELH.

6. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

6.1 OBRAS A REALIZAR NO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

	Local	Estado de conservação geral				Total de tipologias	Total de fogos	Custos totais
		Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves			
Arrendamento Social	Edifício Passal, Olb			X		5 T1 1 T1+1 1 T2	7	339.845,26 € + IVA
	Travessa da Misericórdia, n.º 9, r/c, Olb		X			1 T1 1 T2	2	60.000,00 € + IVA
	Rua dr. Acácio de Azevedo, Olb		X			2 T1 1 T2	3	120.000,00 € + IVA
Escolas primárias	Pedreira, Palhaça Albergue, Palhaça			X		2 T3 1 T2	3	220.000,00 € + IVA

6.2 EMPREENDIMENTOS A PROMOVER PELO MUNICÍPIO

Freguesia	Designação do empreendimento	Estado jurídico	Propriedade	Total de tipologias	Capacidade potencial	Prazo estimado de execução	Custo final estimado
União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	Passadouro	Loteamento	Município	2 T1 2 T2 3 T3 2 T4 1 T5	10	4º trimestre/25	1.190.200,00 € + IVA
União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	Mamarrosa	Loteamento	Município	4 T3 4 T4	8	4º trimestre/25	1.078.000,00 € + IVA
União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	Bairro Económico de Bustos	Terreno	UFBTM	3 T1 3 T2 3 T3 2 T4 1 T5	12	4º trimestre/25	1.371.150,00 € + IVA
Oliveira do Bairro	Rua Dr. Acácio de Azevedo	Loteamento	Município	2 T1 1 T2	3	4º trimestre/25	257.950,00 € + IVA
Oiã	Escola da Pedreira	Terreno	Município	1 T3	1	4º trimestre/25	128.700, 00€ + IVA

7. ALINHAMENTO COM PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Estratégia Local de Habitação de Oliveira do Bairro encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito:

- Princípio da acessibilidade habitacional – A sinalização de agregados a apoiar foi feita tendo em conta este princípio segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- Princípio do planeamento estratégico local – As soluções habitacionais previstas estão alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação;
- Princípio da integração social – As soluções habitacionais foram equacionadas tendo em conta as características dos agregados familiares, fomentando a integração social e territorial favorecendo-se o mais possível soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes e que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, promovendo-se a integração dos agregados sinalizados nas comunidades residentes e prevenindo-se fenómenos de segregação e de exclusão socio-territorial;
- Princípio da estabilidade – Ao longo de todo o processo de diagnóstico e planeamento tem existido um esforço de atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas sinalizadas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito – daí a importância do contributo do Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social (SAAS) concelhio tanto no âmbito da avaliação das situações como do necessário acompanhamento;
- Princípio da cooperação –Ampliou-se o envolvimento de outros parceiros locais nas novas soluções propostas e reforçou-se o papel imprescindível do SAAS de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- Princípio da participação – Os agregados sinalizados no âmbito da ELH têm sido chamados, sempre que possível, diretamente, no âmbito do SAAS, a participar na definição e identificação das respetivas soluções habitacionais;
- Princípio da equidade – O gradual envolvimento das diversas entidades públicas e privadas na promoção de soluções habitacionais, no âmbito da ELH, para a garantia do acesso à habitação

por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna, permite o gradual alinhamento com este princípio;

- Princípio da perequação – O município tem desenvolvido esforços no sentido de identificar todas as situações de agregados a viver em condições indignas no concelho de Oliveira do Bairro e acionar soluções para as mesmas, assegurando dessa forma uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- Princípio da reabilitação do edificado – As soluções preconizadas ao abrigo do 1.º Direito privilegiam a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização do concelho e para a sustentabilidade e uso eficiente dos seus recursos. Outras soluções são equacionadas no âmbito da atual revisão, apenas pela incapacidade de total resposta por esta via, em face dos constrangimentos que foram anteriormente elencados.
- Princípio do incentivo ao arrendamento - As soluções programadas para arrendamento privilegiam o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- Princípio das acessibilidades – As soluções preconizadas preveem as necessárias condições de acessibilidade para os agregados em que existem pessoas com mobilidade reduzida;
- Princípio da sustentabilidade ambiental – As intervenções de reabilitação e de construção previstas adotam equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

8. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

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

- a) Número de agregados familiares apoiados;
- b) Número de m² adquiridos pelo Município;
- c) Número de habitações adjudicadas;
- d) Número de m² de habitações reabilitadas;
- e) Número de m² de habitações construídas.

9. CONCLUSÃO

A revisão da Estratégia Local de Habitação tem o devido enquadramento legal no n.º 6, do artigo 2º, da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, o qual define que “as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente, para efeitos de atualização”.

O papel das autarquias é cada vez mais determinante e necessário na identificação de soluções habitacionais adequadas às diferentes problemáticas identificadas, em face dos contextos de instabilidade atualmente vivenciados, os quais exigem das mesmas um esforço maior e mais concertado para responder às necessidades de habitação concelhias, em consonância com as necessidades e os recursos existentes e as políticas de habitação nacionais. A atualização da ELH de Oliveira do Bairro surge neste contexto e tem por base a avaliação dos constrangimentos sentidos na sua implementação, assim como uma atualização diagnóstica, quer em termos de dados estatísticos como do levantamento dos agregados a viverem, no concelho, em condições habitacionais indignas. Complementou-se esta atualização com uma breve caracterização do parque habitacional concelhio e das respetivas necessidades de reabilitação e requalificação.

As soluções apresentadas resultam de um esforço de concertação entre as necessidades diagnosticadas, a possibilidade de rentabilização dos recursos locais existentes e as possibilidades de enquadramento nas políticas de habitação em vigor e respetivas oportunidades de financiamento, nomeadamente ao nível do Programa 1.º Direito e PRR.

Os avanços legislativos dos últimos anos em matéria de habitação são significativos e constituem uma verdadeira oportunidade. A complexidade das situações, associadas a outros constrangimentos locais e institucionais, dificultaram a implementação das soluções previstas, nos prazos previstos. A atual revisão constitui-se como uma tentativa de ultrapassar as dificuldades e constrangimentos sentidos apontando outros caminhos complementares, num esforço de contínua melhoria e ajustamento.