

DELIBERAÇÃO

5.64 – RELATÓRIO E PROPOSTA DE REFORMULAÇÃO DE ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PONTE DE LIMA – Aprovação. A Câmara Municipal **deliberou por unanimidade** aprovar a versão final do relatório e proposta de reformulação de estratégia local de habitação de Ponte de Lima. Mais **deliberou por unanimidade** submeter à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal. A Senhora Vereadora Eng.ª Zita Fernandes colocou as seguintes questões: “relativamente a este relatório, só estão referidos dois bairros sociais porquê?, não há mais bairros ou habitações sociais que necessitem de intervenção?; o relatório contempla a construção de mais fogos de habitação social, tendo sido feito um levantamento dos terrenos do município, pergunto já está definido o local?; são fogos individuais?”. O Senhor Presidente esclareceu que estes são os bairros que precisam de uma intervenção mais urgente. Relativamente à segunda questão colocada esclareceu que ainda não está prevista a localização, e foi previsto na estratégia para se fazer falta, termos execução. O Senhor Vereador Dr. José Nuno Vieira de Araújo no uso da palavra colocou as seguintes questões: “Como é que estes bairros/famílias se relacionam com quem vive noutros espaços?; Como é que além da reabilitação física (intervenção física sobre os elementos construídos) se promove a inclusão, integração, qualidade de vida?”.

Reunião de Câmara Municipal de 06 de setembro de 2022.

A CHEFE DE DIVISÃO/DAG,


Sofia Velho/Dra.

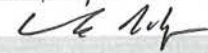
A Reunião de Câmara
Cópia aos Srs. Vereadores
31/08/2022

Parecer:

Despacho:

Sr. Presidente
Concordo com o proposto. Como sempre tem
assim o protocolo deveria a proposta ser alterada
de aprovação em sede de reunião de Câmara.
31/08/2022

31/08/2022




| | |
|------------------|---|
| DATA: 31/08/2022 | DE: Alexandra Esteves |
| NIPG: | PARA: Senhor Vereador, Eng.º Gonçalo Rodrigues CC: |
| REGISTO (DOC.): | ASSUNTO: Relatório e Proposta de Reformulação da Estratégia Local de Habitação de Ponte de Lima |

Informação:

Conforme solicitado superiormente e em conformidade com o documento entregue pela Dr.ª Susana Zamith, enquanto Chefe de e Equipa de projeto para a implementação da Estratégia Local de Habitação, deixo à consideração superior a versão final do Relatório e Proposta de Reformulação da Estratégia Local de Habitação de Ponte de Lima, a qua deverá ser submetida à Câmara Municipal e posteriormente à Assembleia Municipal para aprovação,

As estimativas foram efetuadas com base em valores de referência.

| Valores de referência (Ponte de Lima) | | |
|---------------------------------------|------------|---|
| Solução | €/m2 | Fonte |
| Aquisição | 1 027,00 € | INE, 1º trimestre 2021 - Valor mediano das vendas por alojamentos familiares no concelho |
| Construção | 1 136,31 € | Portaria n.º 65/2019 - Custo de promoção por m2 de áreas habitações de custos controlados (HCC) |
| Aquisição e Reabilitação | 1 136,31 € | Portaria n.º 65/2019 - Custo de promoção por m2 de áreas habitações de custos controlados (HCC) |
| Reab Benef. Diretos | 1 136,31 € | Portaria n.º 65/2019 - Custo de promoção por m2 de áreas habitações de custos controlados (HCC) |

A Chefe de Gabinete



Alexandra Esteves



Relatório e Proposta de Reformulação da Estratégia Local de Habitação

de Ponte de Lima

Ficha Técnica do Documento

| | |
|---------------------|--|
| Título: | Estratégia Local de Habitação de Ponte de Lima – Relatório e Proposta de Alteração |
| Data de produção: | 14 de julho de 2022 |
| Estado do documento | Para aprovação em reunião de Câmara Municipal. |

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| ÍNDICE..... | 2 |
| INTRODUÇÃO | 3 |
| CONCLUSÃO | 5 |
| APRESENTAÇÃO DE NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS..... | 6 |
| PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS | 9 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 13 |

INTRODUÇÃO

O presente relatório e consequente proposta de reformulação foram elaborados nos termos do Artigo 68º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e da cláusula sexta do Acordo de Financiamento celebrado entre o Município de Ponte de Lima e o IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., homologado no dia 30 de julho de 2022, de forma a dar resposta às alterações constatadas durante este primeiro ano de execução.

O sucesso da ELH está dependente da relação entre as necessidades diagnosticadas, as soluções encontradas e o seu financiamento. A proposta de atualização é essencial para a melhoria dos processos de implementação das soluções habitacionais preconizadas, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados a essas soluções, ou seja, para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no âmbito da programação definida na Estratégia Local de Habitação.

De igual modo, ao longo deste último ano, não poderá ser negligenciável a intensa produção legislativa que procurou contribuir para esclarecer, clarificar e melhorar a operacionalização do Programa 1º Direito e a concretização dos objetivos e metas definidos nos Acordos de Financiamento.

1. PONTO DE SITUAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

1.1 EXECUÇÃO DO ACORDO DE FINANCIAMENTO

O Acordo de Financiamento celebrado entre o Município de Ponte de Lima e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar o programa 1º Direito para 72 (setenta e dois) agregados, correspondentes a 127 (cento e vinte e sete) pessoas, que vivem em condições habitacionais indignas no Município.

O ano de 2022 fica assinalado pelo desenvolvimento de vários trabalhos preparatórios, nomeadamente no levantamento exaustivo de terrenos com capacidade construtiva propriedade do Município de Ponte de Lima.

1.2 AÇÃO MUNICIPAL NO APOIO AOS BENEFICIÁRIOS DIRETOS

O apoio do Município de Ponte de Lima aos Beneficiários Diretos (BD) constitui outro dos pilares fundamentais da Estratégia Local de Habitação.

Trata-se de uma ação complexa que exige tempo e dedicação, dadas as dificuldades de muitos destes agregados familiares em termos de conhecimento para desenvolver os seus processos. Foi neste contexto, que foi efetuada uma prestação de serviços para a assessoria, preparação e gestão das candidaturas dos beneficiários diretos

Numa primeira fase, o Município de Ponte de Lima notificou por correio todos os beneficiários sinalizados para o programa 1º Direito. Como a resposta à convocatória não foi esmagadora, contactaram-se por correio eletrónico as 26 Junta de Freguesia que detetaram condições indignas habitacionais. As dúvidas foram esclarecidas posteriormente por telefone e/ou presencialmente.

Quadro 1 | Beneficiários Diretos - Síntese do acompanhamento em 2022

| INDICADORES | 2022 |
|---|------|
| Nº de atendimentos individualizados | 53 |
| Nº de Sessões de Esclarecimento e de Divulgação com os potenciais Beneficiários Diretos | 67 |
| Nº de procedimentos instrumentais de apoio às futuras candidaturas de Beneficiários Diretos | 50 |
| Nº de Beneficiários Diretos que realizaram candidaturas ao 1.º Direito | 11 |

Dos constrangimentos detetados é de referir:

- ➔ O público-alvo mostrou-se na sua generalidade iliterato e com necessidade de orientação específica a necessidade do ónus da prova da propriedade do imóvel.
- ➔ As casas não estão devidamente registadas na conservatória do Registo Predial, ou são cotitulares que não tem uma boa relação entre si e não conseguem a autorização de todas as partes.
- ➔ a capacidade de gestão de orçamentos por parte dos candidatos. Todas as transações e quitaçãoes, quer da subvenção, quer da execução da candidatura têm de ser por comprovativo bancário, transferências ou cheques. Acontece que a iliteracia financeira é evidente, sendo que alguns Beneficiários Diretos nem sequer têm uma conta bancária com serviços mínimos.

↻ oscilação dos preços na construção civil, o que desmotiva os construtores para a assunção de compromissos. Esta causa aliada à escassa mão de obra sentida localmente cria um desinteresse por parte dos fornecedores.

É igualmente de destacar a elaboração de um Manual do Beneficiário Direto com a informação direcionada aos BD.

CONCLUSÃO

Como era expectável, o início da implementação da Estratégia Local de Habitação foi marcado pela abordagem aos requisitos do 1º Direito, durante o qual se iniciou um processo de aprendizagem e de amadurecimento, por parte de todos os intervenientes, sobre as questões específicas associadas à ELH. Genericamente pode-se afirmar que o primeiro ano teve como função principal preparar as condições para avançar para a execução física das soluções habitacionais.

APRESENTAÇÃO DE NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Durante este primeiro ano de implementação do protocolo mostrou-se importante rever o protocolo incluindo as seguintes novas soluções habitacionais:

- ➔ Aquisição de Terrenos e Construção de edifícios habitacionais;
- ➔ Reabilitação de 91 fogos de habitação, de propriedade pública (Bairro da Poça Grande e Bairro do Castelhão);
- ➔ Inclusão dos Beneficiários do Projeto Ponte amiga

A concretização das novas soluções habitacionais apresentadas no ponto anterior, bem como o processo de implementação da Estratégia Local de Habitação no terreno, tornou necessário a realização de uma nova programação e priorização global da ELH.

I. PROPRIEDADE OU PROMOÇÃO PELO MUNICÍPIO

Bairro da Poça Grande, constituído por 71 fogos habitacionais com tipologias T1, T2 e T3 distribuídos por 10 blocos. Construído em duas fases distintas, com atribuição às famílias em 2001 e 2004. conta com 179 indivíduos distribuídos por 71 famílias. Destas, destacam-se como fator de maior risco e vulnerabilidade social, 27 famílias monoparentais e 12 pessoas que moram sozinhas.

Trata-se de uma população maioritariamente proveniente de meios sociais e habitacionais degradados, transportando consigo traços de desfavorecimento social. Apresentam baixos níveis de escolaridade e qualificação profissional, fatores que contribuem para situações de desemprego e precaridade profissional, e, conseqüentemente, pelos baixos rendimentos da população.

A maioria, encontra-se em situação de desemprego, a exercer atividade por conta de outrem em situação precária, pensionistas e beneficiários do Rendimento Social de Inserção.

Quadro 2 | Tipologias Habitação social

| | T1 | T2 | T3 | Total |
|----------------------------------|----|----|----|-------|
| Bairro da Poça Grande - Arcozelo | 11 | 32 | 28 | 71 |

Problemática: deficiente comportamento térmico da generalidade dos fogos habitacionais que compõem o bairro e gradual estado de degradação das coberturas, fachadas dos edifícios, equipamentos e infraestruturas.

Solução Preconizada:

Pretende-se a promoção de obras de reabilitação urgentes e de considerável dimensão, nomeadamente:

- Substituição das caixilharias com corte térmico;
- Arranjo e pintura das paredes interiores;
- Arranjo das paredes exteriores, com a colocação de isolamento térmico no exterior;
- Arranjo da cobertura
- Colocação de Kits Solares (A.Q.S.)



As necessidades de intervenção passam ainda pela melhoria das infraestruturas e organização das zonas comuns, através da construção de espaços cobertos na área disponível nas traseiras dos edifícios, que possibilitem, ordenadamente:

- A secagem de roupas de maior volume (lençóis, cobertores, mantas, etc.);
- O estacionamento organizado de motas e bicicletas, a colocação de carrinhos de bebés e outros.

Serão ainda colocados painéis solares como medida de eficiência energética.

Bairro do Castelão, constituído por 20 fogos habitacionais com tipologias T2 e T3 distribuídos por 2 edifícios e 20 fogos em banda. Construído em 2002, o bairro conta com 46 indivíduos distribuídos por 20 agregados familiares. Destes, destacam-se como fator de maior risco e vulnerabilidade social, 8 famílias monoparentais e 2 pessoas que moram sozinhas.

Trata-se de uma população maioritariamente proveniente de meios sociais e habitacionais degradados, transportando consigo alguns traços de desfavorecimento social. Apresentam baixos níveis de

escolaridade e qualificação profissional, fatores que contribuem para situações de desemprego e precaridade profissional, e, conseqüentemente, pelos baixos rendimentos da população. A maioria, são domésticas, pensionistas e trabalhadores por conta de outrem, em situação precária. A maioria dos indivíduos apresentam rendimentos entre os 0 e os 200 €.

Quadro 3 | Tipologias Habitação social

| | T1 | T2 | T3 | Total |
|-----------------------------------|----|----|----|-------|
| Urbanização do Castelhão - Freixo | 0 | 10 | 10 | 20 |

Problemática: gradual estado de degradação das coberturas, fachadas dos edifícios, equipamentos e infraestruturas.

Solução Preconizada: Pretende-se a promoção de obras de reabilitação, nomeadamente a melhoria das infra-estruturas e organização das zonas comuns, designadamente a construção de muro divisório entre as habitações, de forma a conferir maior privacidade às famílias, evitando conflitos de vizinhança.

Serão ainda colocados painéis solares como medida de eficiência energética.



Beneficiários do projeto Ponte Amiga – O projeto tem como principais objetivos o combate a situações de pobreza e exclusão social, promovendo a melhoria das condições de vida, sanitárias e de habitabilidade das famílias carenciadas do concelho de Ponte de Lima. Este projeto apoia a realização de obras de reparação, ou noutras áreas.

II BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Problemática: existência de agregados familiares carenciados a residir em habitações degradadas dispersas por todo o concelho e famílias sem habitação ou a residir em condições indignas. (prioridade 1 e 2)

Solução Preconizada: dando cumprimento aos preceitos enumerados nos artigos 31º, 32º e 33º, do “1º Direito” e demais artigos aplicáveis, pretende-se assegurar que todos os agregados familiares carenciados que preencham os requisitos de acesso ao “1º Direito” tenham resposta efetiva para o seu problema habitacional, recorrendo ao:

- **Financiamento à autopromoção:** dando cumprimento ao artigo 31º, do “1º Direito”, poderão beneficiar de financiamento para realização de obras de construção de edifício unifamiliar para habitação própria e permanente;
- **Financiamento à reabilitação:** dando cumprimento ao artigo 32º, do “1º Direito”, poderão beneficiar de financiamento para realização de obras de reabilitação em fração ou prédio unifamiliar para habitação própria e permanente;
- **Financiamento à aquisição:** dando cumprimento ao artigo 33º, do “1º Direito”, poderão beneficiar de financiamento para aquisição de fogo habitacional para habitação própria e permanente.

PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

1.1 ESTIMATIVA DE CUSTOS DAS NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Tendo em consideração as alterações propostas e as novas soluções habitacionais apresentadas, a estimativa global de custos prevista da ELH do Concelho de Ponte de Lima é de 16 952 889,34 € para o investimento público e de 13 309 306,74 € para os Beneficiários Diretos.

A síntese das soluções habitacionais programadas para o horizonte de vigência da Estratégia Local de Habitação de Ponte de Lima, por promotor, número de beneficiários abrangidos e estimativas orçamentais é apresentada no Quadro 4

Quadro 4 | Síntese das soluções habitacionais por promotor

| Promotor da solução | Agregados abrangidos | Pessoas abrangidas | Estimativa de investimento |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|
| Município de Ponte de Lima | 162 | 342 | 16 952 889,34 € |
| Beneficiário Direto | 119 | 271 | 13 309 306,74 € |
| TOTAL | 281 | 613 | 30 262 196,08 € |

Nos Quadros nº. 5 e 6 é apresentado com maior detalhe a síntese das soluções habitacionais programadas, por tipologia de intervenção, em consonância com o preconizado no Decreto Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. No referido quadro constam ainda as desagregações das estimativas de investimento por ano de programação e por tipo de solução habitacional.

A programação global do investimento para o período de vigência da ELH, por promotor da solução e número de agregados abrangidos, encontra-se, por sua vez, exposta no Quadro 7.

As soluções habitacionais foram apontadas individualmente para cada uma das situações de habitação indigna sinalizadas no território concelhio. A matriz global de intervenção, com a relação das situações de habitação indigna e respetivas soluções preconizadas, consta em anexo ao presente documento.

Em termos de priorização, e como suporte à programação das soluções, as situações de habitação indigna são desagregadas em dois níveis de prioridade – elevado e médio. O nível elevado (nível 1) é atribuído às situações referentes a pedidos em lista de espera de apoio habitacional, às situações específicas (pessoas vulneráveis), aos agregados em situação de precariedade a habitar em fogos cedidos ou arrendados (eminência de despejo) e às situações sinalizadas pela Segurança Social. As demais situações de habitação indigna diagnosticadas são reportadas para o nível médio de prioridade (nível 2).

Em consonância com o exposto, note-se que a programação das soluções para o período de vigência da ELH, isto é, a previsão de intervenção e investimento para cada um dos anos baseou-se, quer na priorização anteriormente descrita, quer por princípios de oportunidade de intervenção, sustentabilidade e razoabilidade de execução física e financeira. Assim, nem sempre existirá uma relação diretamente proporcional entre o nível de prioridade da situação indigna e o momento de programação da respetiva solução habitacional.

Por último, refira-se ainda que na proposta e programação das soluções habitacionais consideraram-se, enquanto diretrizes da ação, os 12 princípios do 1.º Direito, preconizados no Decreto Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que a Estratégia Local de Ponte de Lima é um instrumento dinâmico, de ajustamento às necessidades prospetivas e efetivas dos limarenses e do território concelhio, a reformulação agora apresentada pretende dar resposta às necessidades que surgiram durante este primeiro ano de implementação.

A Estratégia Local da Habitação do Município de Ponte de Lima corresponde à política municipal de habitação para o território concelhio a prosseguir num horizonte temporal de cinco anos, consistindo igualmente no elemento de enquadramento e suporte à candidatura do Município ao Programa 1.º Direito.

Não obstante, o Programa 1.º Direito não será a única ambição política e estratégica do município em matéria de habitação, abrangendo os restantes instrumentos formais previstos na NGPH, assim como instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal. No cômputo estratégico mais amplo, este documento cumpre um papel prioritário e específico de responder a um conjunto de situações de grave carência habitacional identificadas no território concelhio, nomeadamente às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõe de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.

A concretização da ELH encontra-se dependente da obtenção de financiamento ao abrigo de programas nacionais que integram a Nova Geração de Política de Habitação, nomeadamente o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Para sustentar a formalização de contratos de financiamento que viabilizem a implementação da ELH, procedeu-se à reprogramação das soluções habitacionais para o conjunto das 281 situações de habitação indigna sinalizadas no território concelhio.

Quadro 5 | Síntese das soluções habitacionais por tipologia de intervenção – Beneficiários Diretos

| Ano | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais | | | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais | | | Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais | | | Total | | |
|--------------|---|------------|------------------------|--|-----------|-----------------------|---|-----------|-----------------------|-------------------|------------|------------------------|
| | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo |
| 2022 | 34 | 77 | 4 195 263,88 € | 0 | - | € | 1 | 2 | 120 159,00 € | 35 | 79 | 4 315 422,88 € |
| 2023 | 8 | 18 | 930 613,92 € | 5 | 10 | 502 249,90 € | 5 | 8 | 464 751,61 € | 18 | 36 | 1 897 615,43 € |
| 2024 | 11 | 36 | 1 249 943,20 € | 3 | 13 | 373 846,65 € | 4 | 9 | 406 799,70 € | 18 | 58 | 2 030 589,54 € |
| 2025 | 42 | 81 | 4 280 487,30 € | 0 | 0 | € | 2 | 5 | 190 900,42 € | 44 | 86 | 4 471 387,71 € |
| 2026 | 3 | 8 | 461 342,67 € | 1 | 4 | 132 948,50 € | 0 | - | € | 4 | 12 | 594 291,18 € |
| TOTAL | 98 | 220 | 11 117 650,96 € | 9 | 27 | 1 009 045,06 € | 12 | 24 | 1 182 610,72 € | 119 | 271 | 13 309 306,74 € |

Quadro 6 | Síntese das soluções habitacionais por tipologia de intervenção – Município de Ponte de Lima

| Ano | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais | | | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais | | | Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais | | | Total | | |
|--------------|---|------------|------------------------|--|-----------|-----------------------|---|-----------|-----------------------|-------------------|------------|------------------------|
| | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo | Fogos / Agregados | Pessoas | Custo |
| 2023 | 97 | 226 | 11 009 368,52 € | 25 | 36 | 2 106 950,20 € | 20 | 23 | 1 751 514,87 € | 142 | 285 | 14 867 833,59 € |
| 2024 | 0 | 0 | € | 6 | 10 | 548 761,92 € | 7 | 22 | 780 646,34 € | 13 | 32 | 1 329 408,26 € |
| 2025 | 0 | 0 | € | 0 | 0 | € | 6 | 9 | 622 698,98 € | 6 | 9 | 622 698,98 € |
| 2026 | 0 | 0 | € | 0 | 0 | € | 1 | 4 | 132 948,50 € | 1 | 4 | 132 948,50 € |
| TOTAL | 97 | 226 | 11 009 368,52 € | 31 | 46 | 2 655 712,12 € | 34 | 58 | 3 287 808,70 € | 162 | 330 | 16 952 889,34 € |

Quadro 7 | Síntese da programação do investimento por promotor, ano e agregados abrangidos

| Promotor da solução | Agregados abrangidos | Estimativa de investimento | Programação do investimento | | | | | Agregados abrangidos/ano | | | | |
|----------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|------------|-----------|-----------|----------|
| | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Município de Ponte de Lima | 162 | 16 952 889,34 € | € | 14 867 833,59 € | 1 329 408,26 € | 622 698,98 € | 132 948,50 € | 0 | 142 | 13 | 6 | 1 |
| Beneficiário Direto | 119 | 13 309 306,74 € | 4 315 422,88 € | 1 897 615,43 € | 2 030 589,54 € | 4 471 387,71 € | 594 291,18 € | 35 | 18 | 18 | 44 | 4 |
| TOTAL | 281 | 30 262 196,08 € | 4 315 422,88 € | 16 765 449,02 € | 3 359 997,81 € | 5 094 086,69 € | 727 239,68 € | 35 | 160 | 31 | 50 | 5 |