



AMADORA
Câmara Municipal

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DA AMADORA- 1º DIREITO

CANDIDATURA DO MUNICÍPIO DA AMADORA
PARA O PERÍODO 2021-25

DOCUMENTO DE SUPORTE



ligados à terra

Gabinete Oliveira das Neves
desde 1993

Junho de 2021

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| APRESENTAÇÃO | 1 |
| I. QUADRO ESTRATÉGICO DE REFERÊNCIA | 2 |
| II. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO | 8 |
| III. ESTRATÉGIA | 22 |
| IV. PROGRAMA DE AÇÃO 1º DIREITO 2021-25 | 32 |
| V. PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO | 41 |
| VI. GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL | 44 |
| ANEXOS | 47 |

APRESENTAÇÃO

O Município da Amadora encontra-se a elaborar a **Carta Municipal de Habitação da Amadora - 2035 (CMHA 2035)** que deverá constituir o principal instrumento de carácter estratégico e programático, orientador da política habitacional municipal no futuro próximo.

Com esta iniciativa o Município pretende responder aos desafios colocados pela Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e assegurar soluções que respondam às necessidades diagnosticadas no território concelhio, mobilizando recursos e instrumentos de apoio à sua concretização, entre os quais se destaca o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A **Estratégia Local de Habitação da Amadora - 1ª Direito (ELHA - 1º Direito)**, componente parcial da CMHA 2035, focada nas intervenções a candidatar ao Programa 1º Direito, constitui o documento enquadrador e de suporte à Candidatura do Município a este Programa, a vigorar para o período 2021-25.

Contém os seguintes elementos fundamentais:

- O Quadro Estratégico de Referência;
- O Diagnóstico habitacional do Concelho;
- A Estratégia, com a apresentação dos objetivos da ELHA - 1º Direito e das soluções dirigidas através das quais se pretende responder às situações diagnosticadas;
- O Programa de Ação 2021-25, com a programação física e financeira das Soluções propostas com enquadramento no Programa 1º Direito e os principais resultados esperados;
- A demonstração do alinhamento da Estratégia e do Programa de Ação com Princípios do Programa 1º Direito;
- O Modelo de Gestão da ELHA 1º Direito, incluindo a sua monitorização.

O Documento contém também os seguintes Anexos:

- Anexo 1: Instrumentos da Nova Geração das Políticas de Habitação;
- Anexo 2: Tabela síntese das soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa 1º Direito, no período 2021-25;
- Anexo 3: Parque habitacional público;
- Anexo 4: Áreas de habitação precária e ilegal;
- Anexo 5: Soluções propostas de iniciativa municipal.

Os elementos agora apresentados resultam de um processo de trabalho em estreita colaboração com a CMA, principalmente com o Departamento de Habitação e Requalificação Urbana.

I. QUADRO ESTRATÉGICO DE REFERÊNCIA

A Nova Geração de Políticas de Habitação

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que tem por **missão**:

- 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 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.

Os **objetivos** estabelecidos para a NGPH foram os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação; e
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

A Secretaria de Estado da Habitação fixou também como objetivo eliminar até 2025 no território nacional, as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nessa data famílias a viver em condições indignas.

A nível operacional são apontadas as seguintes **metas** de médio prazo:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional de 2% para 5% (acréscimo de cerca de 170.000 fogos);
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Neste quadro de objetivos e metas, a NGPH atribui **prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado**.

A **Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031**¹, primeiro passo na resposta à necessidade de adequação das políticas públicas no domínio da habitação às alterações económica e sociais nos últimos anos e em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, estabeleceu como Pilares e Desafios os seguintes:

¹ RCM n.º 48/2015, de 2 de julho.

| Pilares | Desafios |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Reabilitação urbana | <ul style="list-style-type: none"> Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado. Reduzir os custos e simplificar o licenciamento na reabilitação dos edifícios. Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional. |
| <ul style="list-style-type: none"> Arrendamento habitacional | <ul style="list-style-type: none"> Dinamizar o mercado de arrendamento. Integrar e valorizar os bairros e a habitação social. |
| <ul style="list-style-type: none"> Qualificação dos alojamentos | <ul style="list-style-type: none"> Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas. Promover a melhoria das condições do alojamento. |

A aplicação da NGPH cabe em grande medida aos Municípios, que têm a responsabilidade da elaboração das Estratégias Locais de Habitação (ELH). Para tal, dispõem de um conjunto de instrumentos destinados a suportar a concretização dos principais objetivos e prioridades de política de habitação, viabilizando uma diversidade de soluções dirigidas a diferentes segmentos de população, em função dos problemas e carências diagnosticados (Anexo 1). As ELH, suportadas num diagnóstico atualizado sobre as carências habitacionais identificadas, deverão enquadrar e fundamentar, nomeadamente, as soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito², principal instrumento da NGPH gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível no mercado.

A Lei de Bases da Habitação

A Lei de Bases da Habitação (Lei 83 / 2019, de 3 de setembro), estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia da função social da habitação e deste direito a todos os cidadãos.

A Lei atribui às Autarquias locais a responsabilidade de programar e executar as políticas locais de habitação no âmbito das suas atribuições e competências neste domínio, cabendo-lhes, nomeadamente:

- A elaboração do diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;

² Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria 230/2018, de 17 de agosto.

- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

A Lei de Bases da Habitação define a **Carta Municipal de Habitação (CMH)** como o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação e para a sua articulação, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A Habitação nas Agendas do Desenvolvimento Urbano e Sustentável

O reconhecimento dos problemas comuns e crescentes a nível mundial e europeu no que respeita ao acesso à habitação, colocou o tema Habitação no centro das agendas urbanas e do desenvolvimento sustentável da União Europeia e das Nações Unidas.

A **Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**, aprovada em 2015 pela Assembleia Geral das Nações Unidas, possui 17 objetivos, entre os quais o objetivo específico de tornar as Cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis (Objetivo 11) e o **compromisso até 2030, com o acesso de todos a uma habitação condigna**.

Em 2017, Portugal apresentou o Relatório nacional sobre a implementação da Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável, que consubstancia o compromisso nacional voluntário com a implementação da Agenda 2030 e em particular com o Objetivo 11, reconhecendo o direito a uma habitação adequada como base de uma sociedade estável e coesa e como alicerce para acesso a outros direitos, tais como educação, saúde ou emprego e o papel do Estado na programação e execução de uma política de habitação.

A **Agenda Urbana para a União Europeia (2016)** tem como objetivos promover o reconhecimento do potencial e da relevância das áreas urbanas enquanto vetores de crescimento económico e de inclusão social, de inovação e criatividade perante os desafios emergentes do desenvolvimento urbano sustentável e promover o maior envolvimento das cidades europeias na conceção e aplicação das políticas comunitárias. Para a sua materialização e operacionalização, **elegeu 12 temas prioritários, entre eles a Habitação**, para os quais foram criadas Parcerias³ temáticas que trabalharam em conjunto no desenvolvimento de ações concretas para enfrentar os desafios com que as Cidades europeias se confrontam, focadas na melhoria da regulação, do financiamento e do conhecimento.

Estratégia Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030⁴ consubstancia a visão do Governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como o Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2026 e o próximo Quadro Comunitário de Apoio 2021-27 (Portugal 2030).

³ A Parceria da Habitação foi lançada em 2016.

⁴ Aprovada na reunião do Conselho de Ministros de 29 de outubro de 2020.

A garantia de uma habitação condigna e acessível no quadro de uma nova geração de políticas de habitação constitui um dos domínios estratégicos de uma das quatro Agendas Temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal - “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”. Esta Agenda Temática destaca a necessidade de promover soluções de acesso à habitação para famílias com baixos rendimentos e também para famílias de classe média, principalmente para as gerações mais novas.

Estratégia 2030 para a RLVT

O Documento “para a Estratégia 2030 da Região de Lisboa e Vale do Tejo”, define 10 Pilares Estratégicos para novas políticas públicas, como áreas de focagem consideradas decisivas para alavancar o desenvolvimento do território. **As intervenções no domínio da habitação** (promoção do acesso à habitação, qualificação e desempenho ambiental do parque habitacional, acessibilidade universal, qualificação do habitat e coesão dos territórios degradados, ...) **assumem um carácter transversal com relevância para a concretização dos seguintes 5 Pilares Estratégicos: Sustentabilidade Demográfica e Juventude** (habitação acessível para jovens; atratividade e fixação de pop ativa), **Urbanidade** (melhorar o habitat; eficiência energética e descarbonização do edificado; políticas de habitação e regeneração urbana), **Inclusão Social e Combate à Pobreza** (coesão de territórios monofuncionais e degradados; segurança estrutural dos edifícios; acessibilidade universal na habitação), **Idade+**.

Na abordagem temática inicial do processo de elaboração da Estratégia, em que foram identificados 4 grandes desafios temáticos. a **Habitação surge como um dos sub-temas relevantes para o desafio temático Território**.

As sessões de reflexão do processo de elaboração da Estratégia RLVT 2030, clarificaram quatro prioridades essenciais para a RLVT, em matéria de coesão territorial, entre elas a” Oferta de um habitat digno a todos os que residem”. Os programas públicos com foco na criação de habitação não deram resposta a todas as carências, e muitos desses bairros criaram outro tipo de problemáticas de ordem social, de exclusão e de degradação física e social. Atualmente, o problema adensa-se com estrangulamentos no acesso à habitação e intensificação de movimentos migratórios internacionais. Acrescem também situações de habitação precária em áreas de risco, onde se conjuga habitabilidade insalubre com perigosidade A coesão social da RLVT passa por soluções de realojamento diferentes do passado, com qualificação física dos espaços de habitação social e a integração socio-territorial dos residentes, e também pela necessidade de criar dinâmicas de manutenção do parque edificado.

Plano Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) - Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26, elegeu a Resiliência como uma das três dimensões estruturantes da sua organização, a concretizar através de nove componentes, entre elas a Habitação. Os investimentos e reformas no domínio da habitação inserem-se numa das 3 prioridades definidas para esta Dimensão - a redução das vulnerabilidades sociais.

Um dos principais resultados a obter com o PRR na dimensão Resiliência é “Apoiar 26 mil agregados familiares com habitação digna”.

Pretende-se relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

O Plano contempla os seguintes investimentos, no Continente:

- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.211 M€)
Pretende-se reforçar as respostas habitacionais já estruturadas como o Programa 1º Direito. A materialização do apoio financeiro decorre da elaboração e apresentação, pelas autarquias locais, de uma ELH que enquadre e programe todos os investimentos a apoiar em cada território. Com este investimento, pretende-se dar resposta a, pelo menos, 26.000 famílias até 2026.
- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (176 M€)
Pretende-se criar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

De forma complementar, utilizando a vertente de empréstimos do Instrumento de Recuperação e Resiliência no montante de 1.149 M€ vão ser implementados os seguintes investimentos:

- Parque público de habitação a custos acessíveis (775 M€)
Construção e reabilitação para disponibilização de património público com aptidão habitacional e devoluto, para promoção de arrendamento a preços acessíveis, limitando a adesão do programa às famílias que efetivamente não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e a renda praticada.
 - Alojamento Estudantil a custos acessíveis (375 M€)
O objetivo passa pela disponibilização de camas a preço regulado até 2026 através da construção, adaptação e recuperação de residências para estudantes, dando prioridade a projetos de reabilitação de edifícios do Estado, de instituições de ensino superior e de municípios, ou outros imóveis disponíveis ou a construir.
-

O Conselho Metropolitano da Área Metropolitana de Lisboa pretende apresentar uma candidatura conjunta dos Municípios da AML ao Plano de Recuperação e Resiliência - Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26 - “Habitação PRR-AML 2021/26”.



II. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO

Os trabalhos de caracterização do setor da habitação no concelho, realizados no âmbito da Carta Municipal de Habitação da Amadora, permitiram sistematizar os principais elementos de Diagnóstico que seguidamente se apresentam, considerados no desenho da Estratégia e na identificação das Soluções habitacionais a promover no âmbito do Programa 1º Direito.

O facto de grande parte da informação disponível no Sistema Nacional de Estatística ser relativa a 2011, data do último Recenseamento da População e da Habitação, não permite conhecer com mais rigor a evolução de alguns indicadores sobre a dinâmica e características do parque habitacional na última década.

Dinâmica demográfica e do parque habitacional

- O Concelho da Amadora é o 5º mais populoso da AML. Com um território predominantemente urbano, apresenta a densidade habitacional mais elevada (7.740 hab./km², em 2019).
 - As dinâmicas de ocupação e transformação do território na segunda metade do século XX, foram marcadas pelo processo de suburbanização com instalação de famílias que procuravam na Amadora habitação compatível com os seus rendimentos e pela proliferação de manchas de habitação precária e de génese ilegal como resultado, principalmente, da imigração do interior do País e dos PALOP. Mais recentemente, outras vagas de imigração do Brasil, de outros países africanos e de países do Leste da Europa, agravaram as dificuldades do Município na resposta às necessidades habitacionais.
 - Entre 2001 e 2011, a população do Concelho estabilizou (-0,4%), mas o número de famílias aumentou. O crescimento do número de famílias unipessoais (38,2%), principalmente daquelas com 65 e mais anos (56%), com impacto no acréscimo das necessidades habitacionais e na alteração das tipologias adequadas, foi bastante superior ao verificado na AML e na AML Norte.
 - No mesmo período, os alojamentos familiares clássicos cresceram 11,1%, acima do número de famílias (9,2%). No entanto, esta expansão do parque habitacional é, em parte, explicada pelo investimento em habitação social para realojamento de famílias na primeira década do século XXI já que foi acompanhada do decréscimo bastante significativo (-95,6%) do número de alojamentos familiares não clássicos (barracas, outros improvisados), tal como nos restantes concelhos da AML (-82,6%), em particular, da AML Norte (-87,2%).
 - Em 2011, o concelho apresentava, no contexto regional, um menor excedente de alojamentos face ao número de famílias e uma menor disponibilidade e elasticidade da oferta de habitação no mercado, para responder a dinâmicas de procura interna e externa.
-

- O rácio alojamentos/famílias (1,20) era inferior à média da AML (1,29) e AML Norte (1,24) e um dos 3 mais baixos da AML Norte, juntamente com Oeiras e Odivelas, o que revela um excedente habitacional relativamente baixo no contexto regional.
- A percentagem de fogos vagos (10,6%), uma reserva que pode ser mobilizada para aliviar a pressão no mercado habitacional, e a percentagem de fogos de uso sazonal ou 2ª habitação (8,8%), eram inferiores às verificadas na AML e AML Norte (12,8% e 11,5%, respetivamente). Os Concelhos de Amadora, Odivelas, Oeiras e Vila Franca de Xira são aqueles onde estes alojamentos têm menor expressão.
- Dos 9.303 alojamentos vagos, apenas 41,4% estavam disponíveis para venda ou arrendamento. Os alojamentos vagos disponíveis para arrendamento representavam apenas 15,3%, percentagem inferior à verificada na AML Norte e na maior parte dos seus concelhos.
- Os alojamentos dedicados ao “Alojamento local”, que constituem igualmente uma reserva que pode ser mobilizada para o mercado de habitação em fases críticas, têm uma expressão irrelevante. Em outubro de 2020 eram apenas 81, representando aproximadamente 0,09% do total de alojamentos.
- Entre 2011 e 2019, verificou-se um acréscimo da capacidade atrativa da Amadora: a população do Concelho teve um crescimento de 5%⁵, superior ao verificado na AML e AML Norte, apenas ultrapassado por Mafra e Odivelas, como resultado, principalmente, da fixação de novos residentes, já que o saldo migratório cresceu de forma contínua e foi sistematicamente superior ao saldo natural entre 2015 e 2019. Lisboa foi neste período o único concelho da AML Norte que perdeu população (-7%).
- Neste mesmo período, os alojamentos familiares clássicos, cresceram apenas 0,3%, o que contribuiu para reduzir a já menor capacidade excedentária, para aumentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura e a pressão no mercado habitacional. A expansão do parque habitacional (uma média de 35 alojamentos/ano, enquanto entre 2001 e 2011 a média foi de 879/ano), foi inferior à média da AML Norte (1%). Amadora e Lisboa apresentaram neste período, as taxas de crescimento de alojamentos mais baixas na AML Norte.
- O número de fogos licenciados em construções novas em 2018 e 2019 representam 91 % do total de fogos licenciados entre 2012 e 2019, o que revela o aceleração da construção nestes anos e deixa antever o aumento previsível da oferta de habitação. Esta proporção, muito superior à verificada em qualquer um dos restantes concelhos da AML Norte, revela o maior incremento da construção de habitação familiar na Amadora, nestes anos.

⁵ INE - Estimativas anuais da população residente.

Condições de habitação

- Forte investimento na construção e habitação social e na eliminação de Núcleos de habitação precária, com impacto na melhoria das condições de habitação. Entre 1997 e 2006, foram construídos 92,8% dos alojamentos do PHM.
- Evolução favorável, entre 2001 e 2011, no que respeita à persistência de alojamentos não clássicos e de famílias a viver em alojamentos sem instalações (água, retrete, banho/duche e aquecimento):
 - Os alojamentos familiares não clássicos representavam em 2001 apenas 1,8% do total e em 2011 representavam 0,07%;
 - No que respeita à existência de instalações (água, retrete, banho/duche e aquecimento), o Concelho, com 0,5% das famílias a viver em alojamentos sem estas instalações, apresentava uma situação mais favorável quando comparado com a AML e AML Norte e equivalente a Lisboa e Odivelas. Apenas Oeiras apresenta uma situação mais favorável que estes 3 concelhos.
- Situação desfavorável no contexto regional, no que respeita às características e qualidade do parque habitacional, em 2011: envelhecimento, dimensão média, estado de conservação e sobrelotação dos alojamentos.
 - O Índice de envelhecimento dos edifícios era o mais elevado da AML Norte depois de Lisboa⁶.
 - Elevada percentagem de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados no contexto regional (4,5%). O Concelho ocupava a 3ª posição mais desfavorável na AML Norte, depois de Lisboa e Loures.
 - Predomínio das tipologias de menor dimensão e reduzida dimensão média dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual: o número médio de divisões situava-se nos 4,2, contra 4,6 na AML Norte; a superfície média útil destes alojamentos (80,81 m²) era inferior à média da AML e a mais reduzida, quando comparada com os restantes concelhos da AML Norte.
 - Elevada percentagem de famílias a viver em alojamentos clássicos sobrelotados (18,5%); elevada percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com 2 ou + famílias (3,98%), também superior à verificada na AML e na AML Norte.

⁶ REOT da Amadora, 2014.

Regime de ocupação e propriedade do parque habitacional

- Em 2011, a Amadora destacava-se por ser o segundo concelho com maior peso dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento (30,5%), depois de Lisboa (42,3%).
- Em 2011, a Amadora era o 3º Concelho da AML Norte, depois de Lisboa e Oeiras, com o maior peso dos alojamentos propriedade pública e de Instituições sem fins lucrativos (4,1%), sendo que a maior parte dos alojamentos nestas condições (65,2%) pertencia ao Município.
- O Parque Habitacional do Município (2.098 fogos) representa atualmente 2,4% do total de alojamentos do Concelho⁷. Considerando o parque habitacional do IHRU (994 fogos), a proporção da habitação pública no Concelho é 3,5%, muito superior à média nacional - 2%.
- Entre 2012 e 2019, não foram licenciados fogos de promoção pública para habitação familiar em construções novas, no Concelho da Amadora. Neste período, a construção de habitação familiar por organismos públicos na AML Norte, apenas teve alguma expressão no concelho de Lisboa (100 - 4,6%, em 2019). Nos restantes concelhos, foi nula ou muito residual, sempre inferior a 0,5%, o que revela a muito fraca intervenção dos organismos públicos na oferta de habitação social.
- Perspetiva de construção de cerca de 490 fogos de promoção pública (IHRU) para arrendamento acessível, em loteamento de iniciativa municipal a Norte da Estrada dos Salgados. A operação está prevista no esquema diretor do Estudo Preliminar de urbanização da Falagueira / Venda Nova (ainda sem carácter vinculativo e sujeito à elaboração de instrumentos de planeamento e gestão territorial em coerência com o PDM).

Acesso ao mercado de habitação

- Entre 2016 e o final de 2020, a Amadora registou o maior aumento do valor mediano das vendas/m² e o terceiro maior aumento no caso das rendas/m² entre os concelhos da AML Norte (101,6% e 36,2%, respetivamente), o que representa um forte acréscimo da sobrecarga das famílias com os custos da habitação.
- No 2º semestre de 2020, o Concelho da Amadora era o 4º da AML Norte com o valor mediano das rendas/m² mais elevado, depois de Lisboa, Cascais e Oeiras. No 4º trimestre de 2020, era o 6º concelho com o valor mediano de vendas/m² mais elevado.
- A subida do valor das rendas foi acompanhada do decréscimo generalizado do número de novos contratos de arrendamento na generalidade dos concelhos da AML Norte entre o 2º

⁷ Considerando o número de alojamentos no Concelho em 2019 - 88.220, de acordo com as estimativas anuais do INE apuradas adicionando ao parque habitacional recenseado o saldo resultante do edificado e demolido, apurado no inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios e sua conclusão e utilização.

semestre de 2017 e de 2020. Na Amadora esta quebra foi de -10,6%. No entanto, importa referir que entre 2019 e 2020 esta tendência se alterou, verificando-se uma subida significativa e generalizada no 2º semestre de 2020.

- Predominância do mercado de venda sobre o mercado de arrendamento tal como nos restantes municípios da Grande Lisboa. Em 2016, dos alojamentos disponíveis no mercado, 79,8% (1.543) eram para venda e apenas 20,2% (391) para arrendamento⁸. Em maio de 2021, a consulta de 3 portais imobiliários de referência (Imovirtual, Idealista e BPI Expresso), revelaram uma proporção de apartamentos no mercado para arrendamento entre 7,6% e 9%.
- Em 2018, a Amadora apresentava a situação mais desfavorável, no contexto da AML Norte, relativamente a indicadores da capacidade económica das famílias residentes e um quadro de vulnerabilidades sociais que, associado a baixos rendimentos, dificulta a manutenção de um compromisso com encargos com a habitação (renda ou aquisição) e o acesso a uma habitação condigna.
 - O rendimento bruto declarado médio por agregado fiscal era o mais baixo da AML Norte;
 - A proporção de agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido de IRS inferior a 10 000 euros por ano, era a mais elevada (40,7%);
 - Incidência elevada das seguintes dimensões: fraca intensidade laboral, vulnerabilidades sociais, económicas e habitacionais⁹.

Política Municipal de Habitação

- Os últimos 25 anos de política municipal de habitação, foram marcados principalmente pela erradicação de núcleos de habitação precária e pelo realojamento das famílias residentes através de:
 - construção de habitação social no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER)¹⁰;
 - Implementação do Programa PER Famílias, que consistiu na atribuição apoio financeiro para aquisição de habitação própria no mercado, sendo o seu custo financiado em 40% pelo IHRU e em 20% pelo Município;
 - implementação de programas municipais de apoio financeiro às famílias para auto realojamento, em alternativa ao realojamento no PHM, bem sucedidos, que se

⁸ Fonte: Confidencial Imobiliário.

⁹ Estudo *Referencial de Coesão Social* (ISS - IESE, 2014). Nestas dimensões, numa escala de 1 a 6, o Concelho da Amadora obteve a classificação de 1 ou 2, valores que correspondem às situações mais desfavoráveis, ou seja, de maior incidência destas dimensões.

¹⁰ Criado pelo Decreto-Lei n.º.163/93 de 7 de Maio.

revelaram menos onerosos para o Município e com melhores resultados em termos de inserção social das famílias (PAAR e Programa Retorno).

- Entre 1995 e 2020, foram apoiadas 3.930 famílias: 2.505 realojadas em fogos de arrendamento apoiado, 435 apoiadas através do Programa PER Famílias, 938 apoiadas através do Programa PAAR e 52 através do Programa Retorno.

No total, foram apoiadas 1.425 através de apoio financeiro para resolução da sua situação habitacional por iniciativa própria.

O investimento total da CMA nestes programas foi 21 291 686,71 €.

- No final de 2020, a taxa de execução do PER situava-se nos 93,62%.
 - Parque habitacional propriedade do Município constituído por 2.098 fogos. Embora maioritariamente utilizado para realojamento das famílias dos núcleos precários abrangidas pelo PER tem permitido, desde 2012, realojar outras famílias com pedidos de habitação dirigidos à Câmara Municipal. Em 2016, foi criado para o efeito o Regulamento Municipal de Acesso e de Atribuição de Habitação (RMAAH).
 - A capacidade média de realojamento do PHM varia, em média, entre 30 e 40 famílias por ano (nos fogos que ficam vagos), muito insuficiente para fazer face às atuais necessidades de realojamento e aos pedidos para atribuição de uma habitação.
 - Concentração de 73,6% dos alojamentos do PHM em 3 Bairros de grande dimensão, com um tecido social muito frágil, caracterizado por baixas qualificações, desestruturação familiar e desemprego.
 - Aprovação da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana - EMRU 2025, em 2013 e da delimitação da ARU da Amadora, em 2018.
 - Implementação de programas e medidas de iniciativa municipal de incentivo à reabilitação e qualificação do parque habitacional privado por particulares, acompanhando o recentramento desta atividade nas políticas públicas de habitação. Entre 2013 e 2020, foram autorizados 370 pedidos de apoio à reabilitação: 353 através do Programa Reabilita+ e 17 através do Programa Reabilita Plus, representando na sua totalidade um incentivo de aproximadamente 2,2 milhões de euros.
 - Ineficácia da regulamentação urbanística que determina, no âmbito de operações urbanísticas, a construção de 10% dos fogos a custos controlados para habitação social (Artigo 32º nº 3 do PDM).
-

Famílias a viver em condições indignas

A persistência de núcleos e bairros de construção precária e ilegal, funcionalmente desadequados, incompatíveis com os objetivos de coesão social e territorial e de segurança, constitui o principal fator da existência no Concelho de condições de habitação indignas e de grandes assimetrias territoriais no que respeita à qualidade residencial e do *habitat*, propiciando a manutenção de situações de pobreza e de segregação socio-territorial.

A estas situações, acresce a degradação e pobreza energética de uma parte significativa do parque habitacional de promoção pública do Município e do IHRU.

As situações mais graves de habitação indigna, são as seguintes:

- **Famílias a viver em núcleos de construção precária abrangidos pelo PER e ainda não intervencionados**

Os Núcleos de habitação precária abrangidos pelo Programa PER; que estão ainda por erradicar são os seguintes: Quinta da Lage, Estrada Militar da Mina, Quinta do Pomar, conjunto de habitações no Bairro Cova da Moura (no Bairro da Cova da Moura, o PER abrangeu um conjunto de habitações precárias das quais persistem ainda 17) e Estrada Militar do Alto da Damaia, onde vivem 998 famílias em condições indignas (precaridade, insalubridade, insegurança e sobrelotação).

Trata-se de núcleos habitacionais construídos em espaços sem uso, ocultos, não inseridos na malha urbana e funcionalmente desadequados. As construções não respeitam afastamentos, ocupam todo o espaço disponível, apresentando uma imagem desordenada, sem vias de circulação definidas, estreitas, e com acessos precários. O tipo de construção que os define (barracas, na sua maioria, ou construções de alvenaria com materiais inadequados, infraestruturas deficientes e em permanente rutura) a elevada densidade populacional, a concentração de população social e economicamente desfavorecida, com elevado insucesso escolar, baixa qualificação profissional, elevados níveis de desemprego, intensidade laboral reduzida ou inexistente associada ao exercício da economia informal, e dependência de apoios sociais, conduziram à persistência da pobreza e à sua segregação socio-territorial¹¹. Importa prosseguir uma política social clara em função da resolução dos problemas das famílias em situação mais precária, que passa por responder a necessidades específicas das populações, tendo em conta o espaço envolvente e a sua importância para integração das pessoas, pelo que é prioritário proceder à sua eliminação, garantindo o acesso dos agregados familiares a uma habitação adequada, entendido no sentido amplo do *habitat*. A tabela seguinte apresenta o número estimado de famílias residentes nestes Núcleos.

¹¹ Fonte: CMA/DHRU “Caracterização dos residentes nos bairros de origem ‘espontânea’ - Amadora”.

Tabela 1 - População residente nos Núcleos Precários abrangidos pelo PER por erradicar

| Núcleos | Freguesia / Lugar | Propriedade dos terrenos | População residente | | Dimensão média da família |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------------|
| | | | Famílias N° | Indivíduos N° | |
| Quinta da Lage | Falagueira-Venda Nova / Falagueira | Privada | 255 | 832 | 3,26 |
| Estrada Militar da Mina | Mina de Água /Mina | Maioritariamente pública municipal | 150 | 449 | 2,99 |
| Estrada Militar do Alto da Damaia | Águas Livres /Alto da Damaia | Maioritariamente pública municipal | 551 | 1.955 | 3,55 |
| Quinta do Pomar | Mina de Água/Carenque | Privada | 25 | 90 | 3,60 |
| Dispersos no Bairro da Cova da Moura (1) | Águas Livres | Privada | 17 | 47 | 2,76 |
| Total | | | 998 (2) | 3.373 | 3,38 |

Fonte: CMA - Departamento de Habitação e Requalificação Urbana

(1) Este Bairro não foi integrado, na sua totalidade, no PER. Apenas um conjunto de 39 construções precárias foi abrangido por este Programa. Destas edificações, restam ainda 17 por erradicar.

(2) Este número contempla os desdobramentos que será necessário realizar, por motivo de sobreocupação.

Imagens dos Núcleos precários abrangidos pelo PER por erradicar

Quinta da Lage



Estrada Militar da Mina



Estrada Militar Alto da Damaia



Quinta do Pomar



- **Famílias residentes no Bairro Cova da Moura**

Trata-se de um dos bairros de habitação precária e ocupação ilegal mais notórios da Área Metropolitana de Lisboa, de grande singularidade devido à sua dimensão e grau de consolidação.

O Bairro, localizado na freguesia de Águas Livres, surgiu como consequência das fortes migrações internas que se verificaram na década de 50 e que se intensificaram nas décadas

de 60 e 70, na sequência do repatriamento e de uma forte imigração de população oriunda das ex-colónias portuguesas. Com uma área aproximada de 16,5 hectares e elevada densidade habitacional, resultou da ocupação espontânea de terrenos propriedade privada. Atualmente, assume características análogas aos demais bairros de construção precária existentes na Amadora, ainda que com características tipológicas em algumas construções muito próximas das dos bairros formais de baixa densidade.

Caracteriza-se pela presença de construções precárias e ilegais, edifícios com deficiências graves no que se refere a robustez e salubridade, incumprimento das regras de urbanização e de edificação (RJUE), a que acresce a insuficiência de infraestruturas urbanísticas.

Apresenta, contudo, um maior nível de consolidação urbana do ponto de vista do edificado das infraestruturas e equipamento social, relativamente a outros núcleos habitacionais de construção precária, que tiveram na sua génese processos de ocupação semelhantes.

Em 2011, o Censo da População e da Habitação refere a existência de 844 edifícios habitacionais e 1.553 alojamentos.

Atualmente, estima-se que residam no Bairro 1.600 famílias.

O Estudo Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado, realizado pelo LNEC em 2008¹² identificou um largo conjunto de anomalias construtivas e espaciais que afetam a maioria dos edifícios e as condições de habitabilidade criando, por vezes, situações de risco e insegurança para os ocupantes, tais como:

- a malha urbana integra situações de risco real de fácil propagação e de impossibilidade de combate de incêndios;
- presença de problemas de insalubridade e de acessibilidade em muitos edifícios, devido às graves relações de proximidade entre edifícios;
- situações recorrentes de anomalias nas coberturas, nas paredes exteriores, nas instalações, principalmente de gás e elétrica;
- espaços interiores com compartimentos com áreas mínimas e irregularidades várias (dimensão das instalações sanitárias e respetivos acesso, insuficiência do pé-direito, dimensão de degraus não regulamentares, ...).

Cerca de 83% dos edifícios apresentam questões críticas de não cumprimento regulamentar, ou a nível construtivo ou a nível de inserção no tecido urbano, constituindo situações de difícil solução para regularização à luz da atual regulamentação.

Apenas 17% dos edifícios apresentam um nível de “reabilitação ligeira” e simultaneamente nível de anomalia da relação com outros edifícios “sem significado” ou “ligeira”.

¹² LNEC – Departamento de Edifícios, Núcleo de Arquitetura e Urbanismo. Colaboração do LNEC no Estudo “Análise das condições de habitabilidade do edificado existente no Bairro do Alto da Cova da Moura” – Relatório síntese dos resultados da Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado, 2008.

A especial incidência de pobreza e exclusão social, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, habitações indignas, baixos rendimentos e baixas qualificações conjugados com vínculos precários e reduzida intensidade laboral, posicionam este território como prioritário quanto ao desenvolvimento de operações integradas para comunidades desfavorecidas.

Assim, devemos garantir as condições da integração das populações. Pois é essa integração que vai garantir a melhoria das condições de vida no espaço urbano e a sustentabilidade do seu desenvolvimento. E a habitação tem obviamente um papel determinante neste processo.

De acordo com o trabalho desenvolvido pelo Gabinete Vasco da Cunha, Estudos e Projetos, datado de 2012, os inquiridos declararam-se proprietários em 58% dos casos, 35% vive em casa alugada e 6,30% vivem em casa cedida.

No PDM da Amadora, esta área está classificada como Área Estratégia de desenvolvimento municipal, onde se pretende desenvolver uma operação de reconversão urbana (Artº 66º do Regulamento do PDM), o que se traduz na necessidade de elaboração de um instrumento de planeamento territorial e gestão urbanística. Integrada na “UOP04 - Reboleira, Damaia, Buraca”, esta área encontra-se qualificada como solo urbano com uma pequena mancha de equipamento junto à Av. Da República (Unidade de Cuidados Continuados Integrados e a Estrutura Residencial para Idosos da Santa Misericórdia da Amadora, entretanto concretizados, no limite SE do Bairro).

Não obstante os vários estudos que têm sido realizados, o Bairro carece, contudo, de uma estratégia de intervenção consensualizada para a sua qualificação e inserção urbana e de uma proposta urbanística que estabeleça a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais.

Imagens do Bairro Cova da Moura

Bairro Cova da Moura



- **Famílias residentes na Encosta da Paiã - Ruas da Paiã, João Corte Real e Gonçalves Zarco**

Nestas ruas, localizadas na Brandoa, na Freguesia da Encosta do Sol, vivem 504 famílias de grande fragilidade socioeconómica e em condições de habitação indignas, a maior parte em edifícios multifamiliares, propriedade de privados. As condições de precariedade e de (in)habitabilidade são semelhantes às verificadas noutros bairros de construção precária e ilegal.

No total, são 103 edifícios e 504 alojamentos ocupados em regime de aluguer, sem qualquer manutenção ao longo dos anos, que apresentam grandes deficiências estruturais e alojamentos bastante degradados. Existem também situações de ocupação de anexos, caves e “águas-furtadas” como habitação permanente e sem condições de habitabilidade, o que significa que o número de famílias residentes poderá ser superior.

Estas ruas fazem parte do bairro da Brandoa que é génese clandestina, parcialmente abrangido por Planos Pormenor válidos, sendo que nenhum deles incide sobre a área em questão.

Neste momento não existe ainda qualquer estudo ou PP para esta área que permita identificar com maior rigor o número de famílias a realojar.

Imagens das ruas na Encosta da Paiã

Encosta da Paiã



- **Famílias que vivem em conjuntos habitacionais de promoção pública - municipal e do IHRU, cujos problemas apresentam riscos para a saúde dos residentes e afetam o seu bem-estar** (degradação do edificado, presença de patologias construtivas e pobreza energética): 146 edifícios propriedade pública (115 do Município e 31¹³ do IHRU) abrangendo um total de 2208 fogos onde residem famílias em condições de insalubridade (1.654 fogos propriedade do Município, 233 do IHRU e 321 de proprietários privados).

Imagens dos Bairros de promoção pública municipal com necessidade de reabilitação



- **Famílias com pedidos de habitação à CMA.** Em 2020, foram registadas 645 candidaturas a uma habitação no PHM que não tiveram resposta. Em 2019, este número foi 777. Uma parte significativa dos pedidos de 2020, respeitam a famílias residentes no Bairro Cova da Moura (26,4%).
O Perfil dominante das famílias registadas em 2020 é o seguinte: a maioria são de nacionalidade portuguesa (64%) e naturais dos PALOP (62,6%); 51% vivem no concelho da Amadora há 10 anos ou mais; 47% dos requerentes têm entre 40 e 65 anos; a dimensão do agregado familiar varia entre 1 e 3 elementos na maioria dos casos (76%), verificando-se uma elevada presença de famílias monoparentais (41%); a maior parte tem como fonte de rendimento o salário (39%), seguindo-se aqueles cuja fonte de rendimento é o RSI ou Pensão (38%); 84% dos agregados têm um rendimento anual líquido inferior ao valor anual de um salário mínimo geral. Os motivos principais do pedido são a falta de habitação (32,2%), não sendo clara neste caso a situação habitacional atual, o valor elevado da renda (31,5%) e terem como habitação uma estrutura provisória/improvisada (12%).

¹³ Informação fornecida pelo IHRU – Direção de Gestão do Sul (maio de 2021).

Tabela 2 - Famílias a viver em condições indignas

| Identificação | Nº de famílias |
|--|--|
| Famílias a viver em núcleos de construção precária abrangidos pelo PER e ainda não intervencionados | 998 |
| Famílias residentes no Bairro Cova da Moura | 1.600 |
| Famílias residentes na Encosta da Paiã - Ruas da Paiã, João Corte Real e Gonçalves Zarco, na Brandoa. | 504 |
| Famílias que vivem em conjuntos habitacionais de promoção pública - municipal e do IHRU, em fogos com problemas que apresentam riscos para a segurança e saúde dos residentes e afetam o seu bem-estar | 1.854 em fogos propriedade pública 321 em fogos propriedade dos ocupantes |
| Famílias com pedidos de habitação à CMA em 2020, sem resposta | 645 |

Recursos

- Escassez de recursos fundiários, imobiliários e financeiros do Município ou de outras entidades públicas disponíveis e mobilizáveis para fazer face às necessidades de realojamento de famílias a viver em condições indignas.
-

III. ESTRATÉGIA

O Município da Amadora fixou, no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, uma estratégia de desenvolvimento territorial alicerçada na *Visão de futuro da Amadora como centralidade estruturante da AML, um território de oportunidades, com uma imagem e identidade urbana renovadas e com amenidades para uma comunidade coesa, integrada e cosmopolita.*

A Carta Municipal de Habitação da Amadora 2035 (CMHA 2035) deverá assumir um papel relevante na concretização deste desígnio em articulação, com os Planos Territoriais em vigor e demais estratégias municipais, designadamente no que respeita à promoção da coesão social e territorial e criação de condições de vida atrativas e de um ambiente urbano de excelência, com impacto esperado também na fixação de novos residentes.

A Estratégia municipal de habitação desenvolvida na CMHA, resulta de uma perspetiva ampla e abrangente em termos do universo de potenciais beneficiários e do quadro estratégico de intervenção, coerente com os objetivos de desenvolvimento e afirmação competitiva do concelho na AML, perseguindo objetivos de eliminação das condições de habitação indignas, mas também de abertura de oportunidades a todos os cidadãos no acesso à habitação, de qualificação do parque habitacional público e privado e de qualificação do *habitat*.

Embora sendo preocupação central e prioritária a eliminação das situações persistentes de habitação indigna na Amadora, a alteração do paradigma de acesso à habitação nos últimos anos, requer um novo ciclo de investimento que exige a evolução de uma política centrada apenas na oferta pública de habitação para os mais carenciados, para uma política social e medidas diversificadas e mais abrangentes em termos de beneficiários, orientadas para promover o acesso universal a uma habitação digna e adequada.

A ELH da Amadora - 1.º Direito, componente parcial da CMHA 2035, focada na eliminação das condições de habitação indignas persistentes no concelho e dirigida à população mais desfavorecida, cumpre assim um papel específico e decisivo na resolução das situações de carência habitacional mais graves, condição fundamental para o combate à pobreza, à exclusão social e fenómenos de segregação socio territorial, com expressão significativa no concelho da Amadora.

III.1 Objetivos

A ELHA 1º Direito tem como **objetivo central o seguinte:**

Promover o acesso de famílias que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira, a uma habitação digna e adequada.

A prossecução deste objetivo no Concelho da Amadora, face às situações diagnosticadas, passa pelos seguintes **objetivos específicos:**

- Eliminar os Núcleos e Bairros de habitação precária e ilegal ainda existentes, a principal prioridade do Município.
-

- Garantir às famílias que residem em conjuntos habitacionais de promoção pública, condições de habitabilidade adequadas e dignas.
- Promover a sustentabilidade do parque habitacional de promoção pública (conservação duradoura e eficiência energética).
- Contribuir para a qualificação do território, do *habitat* e da imagem urbana do Concelho.

III.2 Soluções habitacionais

A identificação das soluções habitacionais a implementar resulta do cruzamento das seguintes variáveis:

- O diagnóstico das carências habitacionais.
- As disposições específicas do Programa 1º Direito, designadamente em matéria de princípios, soluções disponíveis, condições de acesso e de financiamento.
- As prioridades e opções do Município, face aos recursos fundiários e financeiros disponíveis.

Para responder às necessidades habitacionais identificadas, o Município confronta-se desde logo com os seguintes fatores, que condicionam as opções e a sua execução:

- O elevado número de famílias a viver em núcleos e bairros de construção precária e ilegal, o que exige soluções de realojamento de grande dimensão e complexidade.
- A insuficiência de recursos fundiários e imobiliários do Município e de outras entidades públicas ou do 3º setor, com aptidão para habitação, disponíveis para fazer face às necessidades de realojamento¹⁴. Neste momento, os terrenos do Município disponíveis para este fim no horizonte 2025, têm capacidade para a construção de 222 fogos. A obtenção de recursos fundiários necessários depende de ações de negociação e de gestão urbanística cujos resultados não deverão ocorrer no curto prazo.
- A presença de áreas de concentração de habitação precária e ocupação ilegal, designadamente os Bairros Cova da Moura e Encosta da Paiã, cuja dimensão e singularidade exige operações de reconversão urbana de grande complexidade, de difícil enquadramento e execução e cujo prazo de concretização, principalmente no caso da reconversão do Bairro Cova da Moura, deverá estender-se até 2035. Neste momento, estas operações apresentam um grau de maturidade insuficiente, não estando disponíveis todos os instrumentos e recursos necessários - técnicos, fundiários e financeiros. Será necessário envolver diversos atores (Autarquia, proprietários privados, organismos da Administração Central, ...), na resolução de questões legais e na disponibilização dos instrumentos e recursos que viabilizem a sua execução.

¹⁴ Resultado da identificação do património disponível edificado e fundiário municipal e de outras entidades públicas com aptidão para habitação incluído na Bolsa de Imóveis do Estado para Habitação e localizado no concelho da Amadora.

- A responsabilidade de gestão e manutenção de um parque habitacional municipal que representa hoje 2,4% do total de alojamentos do Concelho. A gestão deste património, totalmente afeto ao regime de arrendamento apoiado, confronta-se com os problemas inerentes decorrentes da concentração de pobreza e marginalização social, desgaste do edificado, incumprimento no pagamento das rendas, etc., de grande exigência em termos de recursos humanos, técnicos e financeiros. Face ao elevado número de famílias a realojar, o Município tem vindo a adotar, com sucesso, uma política que privilegia o apoio direto às famílias para auto realojamento sempre que possível, como alternativa ao alargamento do PHM, também mais favorável em termos de integração socio-territorial das famílias.

Seguidamente são apresentadas as **soluções habitacionais a implementar com o apoio do 1º Direito**, dirigidas às situações diagnosticadas.

A resolução das situações de condição habitacional indigna diagnosticadas não se esgota nas soluções apoiadas pelo Programa 1º Direito. O Município prevê também outras soluções com as quais pretende contribuir para este objetivo, tais como:

- O Programa municipal de apoio ao arrendamento, em preparação, através do qual se pretende apoiar famílias com candidatura a uma habitação do PHM, não atendida.
- O Programa Municipal de Apoio ao Auto Realojamento.

➤ ***Famílias residentes nos Núcleos habitacionais de construção precária abrangidos pelo PER, ainda existentes a eliminar***

Foram identificadas 998 famílias (3.373 pessoas) residentes nestes Núcleos habitacionais, sendo a sua eliminação a principal prioridade do Município. As soluções habitacionais para estas famílias, passam neste momento pelo seu realojamento noutra local, uma vez que se trata de terrenos privados ou públicos, neste caso com condicionamentos à edificação (rede viária) e indefinição relativamente à possibilidade e regras de edificação.

As soluções propostas são as seguintes:

- Reabilitação de fogos vagos do PHM, para realojamento - 200 famílias (20%);
 - Construção de fogos para realojamento, em terrenos do Município (Serra de Carenque, Casal da Boba, Arneiro dos Cucos e Cerrado dos Caldeireiros) - 222 famílias (22,2%).
-

| Famílias a viver em Núcleos de habitação precária | | | | | Solução habitacional | População abrangida | |
|--|---------------------------|----------------|---------------|------------------|---|------------------------------|---------------|
| Identificação | Freguesia | Famílias Nº | Pessoas Nº | Condição indigna | Solução | famílias abrangidas Nº | Pessoas Nº |
| Quinta da Lage | Falagueira / Venda Nova | 255 | 832 | Precaridade | Reabilitação de fogos vagos do PHM, para realojamento | 102 | 333 |
| Estrada Militar da Mina, Quinta do Pomar, Cova da Moura, Estrada Militar da Damaia | Mina de Água Águas Livres | 743 | 2.541 | Precaridade | Construção de fogos para realojamento, em terrenos propriedade do Município | 222 | 762 |
| | | | | | Reabilitação de fogos vagos do PHM, para realojamento | 98 | 330 |
| Total | | 998 | 3.373 | | | 422 | 1.425 |

As restantes 576 famílias (57,8%) residentes nestes núcleos serão apoiadas através da atribuição de apoio financeiro para uma solução de auto realojamento prevista no Programa de Apoio ao Auto Realojamento¹⁵. Este apoio, totalmente suportado pelo Município por forma a viabilizar a eliminação destes bairros, é dirigido a famílias estruturadas e com alguns recursos que não será possível abranger através das soluções de realojamento no PHM existente e a construir. Trata-se de uma opção justificada pelas seguintes razões:

- Ausência de recursos imobiliários e fundiários disponíveis, para responder às necessidades de realojamento.
- Avaliação muito positiva da experiência do Município na atribuição de apoio financeiro às famílias para auto realojamento, no âmbito de processos de eliminação de núcleos de habitação precária já concretizados (435 famílias apoiadas através do Programa PER Famílias, com financiamento do Município e do IHRU; 990 famílias apoiadas através dos Programas PAAR e Programa Retorno, com financiamento municipal). Os processos de realojamento têm revelado a presença de um número muito significativo de famílias que resiste ao realojamento no PHM, mas que não consegue, de forma autónoma, ter acesso a uma habitação ao mercado livre. O incentivo e apoio às famílias para encontrarem as suas próprias soluções de saída dos bairros de habitação precária geraram uma maior aceitabilidade por parte dos agregados familiares referenciados no programa PER.
- Favorece a progressiva emancipação e autonomia das famílias e a sua melhor integração socio-territorial.

Nos próximos meses, para estas famílias, o Município irá equacionar e avaliar a viabilidade das seguintes soluções com enquadramento no Programa 1º Direito, alternativas ao apoio ao

¹⁵ Regulamento Municipal nº 358/2020 publicado no DR 2ª S de 9 de abril de 2020.

auto realojamento, o que permitiria reduzir o número de famílias a apoiar pelo Município através desta solução:

- Aquisição, pelo Município, de habitações no mercado, para realojamento. Esta solução está dependente de uma prospeção no mercado imobiliário e análise da viabilidade económica e social, face ao interesse e expectativas das famílias.
- Construção de fogos para realojamento em terrenos municipais não disponíveis neste momento e/ou onde, a possibilidade de construção de alguns fogos está dependente de instrumentos de gestão urbanística e de definição da eventual capacidade edificatória para habitação de acordo com as regras do PDM, em processo de revisão.

➤ ***Famílias residentes no parque habitacional propriedade do Município, em condições de insalubridade***

Encontram-se nesta situação 1.654 famílias, sendo que a maior parte estão concentradas nos 3 principais Bairros sociais de promoção municipal (88%). A solução proposta é a reabilitação dos edifícios e melhoria da eficiência energética das frações habitacionais.

| Famílias residentes no Parque habitacional do Município | | | | | Solução habitacional | |
|--|-----------------------|--------------|--------------|------------------|----------------------|------------------------|
| Identificação | Freguesia | Famílias N° | Pessoas N° | Condição indigna | Solução | famílias abrangidas N° |
| Bairro Casal da Boba | Mina de Água | 382 | 1101 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 382 |
| Bairro Casal da Mira | Encosta do Sol | 760 | 2356 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 760 |
| Bairro Casal do Silva | Falagueira/Venda Nova | 284 | 880 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 284 |
| Lotes dispersos na Brandoa - Freguesia Encosta do Sol e Av. D. José I, Reboleira | Águas Livres | 81 | 253 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 81 |
| Rua Cerrado do Zambujeiro (Bairro Zambujal) | Alfragide | 46 | 143 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 46 |
| Unidades Residenciais Z2 e Z3 | Alfragide | 101 | 137 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 101 |
| Total | | 1.654 | 4.870 | | | 1.654 |

➤ ***Famílias residentes em habitação própria e permanente em conjuntos habitacionais de promoção municipal, em condições de insalubridade***

Foram identificadas nesta situação 190 famílias residentes em frações privadas em edifícios de propriedade mista (municipal e privada) que serão alvo de reabilitação: 17 edifícios localizados

no Bairro Casal da Boba e 1 edifício localizado na Av. D. José I. Prevê-se a possibilidade de estas famílias obterem apoio direto do Programa 1º Direito para participação em obras de reabilitação dos edifícios onde são coproprietários que deverão abranger também intervenções de melhoria da eficiência energética nas frações privadas.

| Famílias residentes em habitação própria e permanente, em conjuntos habitacionais de promoção municipal | | | | | Solução habitacional | |
|---|--------------|-------------|---------------|------------------|----------------------------------|------------------------|
| Identificação | Freguesia | Famílias N° | Indivíduos N° | Condição indigna | Solução | famílias abrangidas N° |
| Bairro Casal da Boba | Mina de Água | 188 | 718 | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 188 |
| Av. D. José I, 51 | Águas Livres | 2 | 6 | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 2 |
| Total | | 190 | 724 | | | 190 |

➤ **Famílias residentes em habitação própria e permanente em conjuntos habitacionais promovidos pelo IHRU, em condições de insalubridade**

Foram identificadas nesta situação 131 famílias residentes em frações privadas em edifícios de propriedade mista (do IHRU e privados). Prevê-se a possibilidade de estes proprietários se candidatarem a apoio direto do Programa 1º Direito para participação na reabilitação dos edifícios onde são coproprietários.

| Famílias residentes em habitação própria e permanente, em conjuntos habitacionais promovidos pelo IHRU | | | | | Solução habitacional | |
|--|-----------|-------------|---------------|------------------|----------------------------------|------------------------|
| Identificação | Freguesia | Famílias N° | Indivíduos N° | Condição indigna | Solução | famílias abrangidas N° |
| Av. Almeida Garret | Alfragide | 47 | n.d. | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 47 |
| Zambujal | | 74 | n.d. | | | 74 |
| Av. D. Luís I | Alfragide | 9 | n.d. | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 9 |
| R. do Céu Aberto, Zambujal | Alfragide | 1 | n.d. | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 1 |
| Total | | 131 | | | | 131 |

Fonte: IHRU, Direção de gestão do Sul

➤ **Famílias residentes no Bairro Cova da Moura, em condições indignas**

Estima-se que residam atualmente neste Bairro, 1.600 famílias.

Face às suas características - dimensão, tipo de ocupação, características do edificado e população residente, é intenção do Município, traduzida no PDM em vigor, promover uma operação de

reconversão urbana deste território, através de instrumento próprio de ordenamento do território e gestão urbanística.

As soluções habitacionais serão diversificadas atendo às necessidades de intervenção no edificado (edifícios a demolir e edifícios a manter e reabilitar), à proposta urbanística para o território em causa e ao número e perfil socioeconómico das famílias a realojar. Destes fatores dependem a futura configuração da malha urbana e residencial do bairro e as soluções habitacionais a adotar, estando em aberto as seguintes: reabilitação de edificações que apresentem condições de regularização, construção nova para realojamento no local, construção noutra local e/ou aquisição de habitações no mercado para realojamento. Serão ainda consideradas outras soluções como o financiamento direto a fundo perdido pelo Município às famílias que reúnam condições para alternativas habitacionais próprias e o Programa de Apoio ao Arrendamento (regulamento municipal em preparação).

A programação e implementação das soluções habitacionais a implementar para as famílias residentes, não será possível no horizonte temporal 2025, uma vez que estão dependentes das seguintes ações:

- Resolução da situação fundiária, através da passagem do terreno, atualmente propriedade de privados, para a posse do Estado. Neste momento, estão em curso as diligências necessárias para encontrar a melhor solução neste sentido, o que não deverá ocorrer antes de 2023.

A CMA está a iniciar o processo de solicitação de uma avaliação do valor atual do terreno.

- Análise urbana atualizada e proposta urbanística através de Plano Pormenor, tendo em conta as conclusões e recomendações do Estudo realizado pelo LNEC em 2008 - Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado¹⁶.

Este passo deverá permitir identificar com rigor, neste momento, o parque edificado a demolir e aquele com condições de reabilitação e de integração na renovada malha urbana do Bairro, à luz do quadro jurídico e regulamentar existente, designadamente do RJUE, em função das anomalias construtivas e das intervenções necessárias para a correção de problemas espaciais e relacionados com questões de segurança e com a programação de outros espaços urbanos necessários. De acordo com o Estudo acima referido, a maioria das edificações (83%) apresentava, em 2008, questões críticas de não cumprimento regulamentar ao nível construtivo e de inserção no tecido urbano¹⁷.

¹⁶ LNEC – Departamento de Edifícios, Núcleo de Arquitetura e Urbanismo. Colaboração do LNEC no Estudo “Análise das condições de habitabilidade do edificado existente no Bairro do Alto da Cova da Moura” – Relatório síntese dos resultados da Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado, 2008.

¹⁷ LNEC – Departamento de Edifícios, Núcleo de Arquitetura e Urbanismo. Colaboração do LNEC no Estudo “Análise das condições de habitabilidade do edificado existente no Bairro do Alto da Cova da Moura” – Relatório síntese dos resultados da Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado, 2008.

Sem este passo, correm-se riscos graves que podem afetar a sequência de intervenções, designadamente a quantificação das carências habitacionais e a identificação das soluções habitacionais necessárias e mais adequadas (que poderão ter lugar no local ou fora do Bairro).

- Aprofundamento da análise social, do regime de ocupação das habitações (habitação própria, arrendamento), dos interesses e expectativas da população residente face à necessidade de realojamento, recorrendo a estudos já realizados a atualizar e a outros que se revelem imprescindíveis, para definir e quantificar as soluções habitacionais necessárias e adequadas.
- Criação de uma Equipa de Projeto que promova uma reflexão e o consenso em torno de uma estratégia de reconversão urbana do Bairro e a criação dos instrumentos necessários para a sua implementação - Plano de Pormenor, que irá estabelecer a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais, e outros instrumentos de natureza diversa indispensáveis para que o Município possa prosseguir o desígnio a que se propõe, incluindo medidas extraordinárias a adotar que venham a revelar-se necessárias.

Face à dimensão, características e complexidade da operação em causa, será necessário envolver entidades do Estado e atores locais, nomeadamente:

- entidades da Administração Central como a Secretaria de Estado da Habitação, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I.P., o Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., O Instituto da Segurança Social, I.P. e o Alto Comissariado para as Migrações I.P.;
- os proprietários das edificações existentes;
- outros atores locais: Juntas de Freguesia, Associação de Moradores do Alto da Cova da Moura, Moinho da Juventude, Centro Social Paroquial De Nossa Senhora Mãe de Deus da Buraca e ASSACAM - Associação de Solidariedade Alto Cova da Moura, a Santa Casa da Misericórdia da Amadora e outras IPSS cujo envolvimento se revele pertinente.

Em 2002 e 2010, face à evidência da necessidade de demolição de grande parte do edificado, não foi possível chegar a consenso entre o Município e os representantes dos moradores sobre as soluções urbanísticas e habitacionais.

➤ ***Famílias residentes na Encosta da Paiã - Ruas da Paiã, João Corte Real e Gonçalves Zarco***

O Município pretende promover uma operação de reconversão urbana desta área que permita eliminar as condições de habitação indignas aqui observadas.

A definição e programação das soluções habitacionais a implementar está neste momento dependente de ações a desenvolver a curto prazo tais como: o estudo técnico do estado e condições de segurança e salubridade dos edifícios, uma solução urbanística para a área em questão e a caracterização das famílias residentes. Estes passos irão permitir identificar os edifícios a demolir, as famílias a realojar, a possibilidade de alguma construção no local para realojamento e o número e caracterização das famílias que será necessário realojar noutra local. A exiguidade do território concelhio e a inexistência de terrenos municipais com capacidade para responder às necessidades de realojamento, levou a que se identificasse a possibilidade de utilização do terreno propriedade do IHRU, localizado entre o Bairro de promoção municipal do Casal da Mira e o Centro Comercial UBBO, para este fim. Este terreno apresenta a vantagem de, pela proximidade física, permitir manter as redes de apoio, o usufruto dos mesmos equipamentos e os circuitos da vida quotidiana dos moradores daquela Encosta.

O Município está também a efetuar diligências no sentido de identificar proprietários de alguns terrenos no Alto da Brandoa, com o objetivo da sua aquisição para construção de fogos destinados ao realojamento de algumas famílias.

A natureza e complexidade da operação, as questões técnicas e jurídicas que se colocam e a necessidade de dotar o Município de instrumentos de natureza diversa, nomeadamente legais e fiscais, implicam a necessidade de envolvimento de outros atores locais e da Administração Central.

III.3 Faseamento das soluções habitacionais a implementar no âmbito do 1º Direito

Uma vez que as soluções habitacionais preconizadas não apresentam o mesmo grau de maturidade e de viabilidade de execução no horizonte temporal do Acordo de Financiamento a celebrar com o IHRU (2025), perspetiva-se a sua implementação em 2 fases.

Soluções a implementar no horizonte 2025:

- Soluções habitacionais destinadas às famílias residentes nos núcleos de habitação precária abrangidos pelo PER ainda existentes, a eliminar - Quinta da Lage, Quinta do Pomar, Estrada Militar da Mina e Estrada Militar do Alto da Damaia e Cova da Moura¹⁸, designadamente:
 - Construção de fogos para realojamento.
 - Reabilitação de fogos vagos no PHM para realojamento.
- Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município, onde residem famílias em condições de insalubridade.

¹⁸ No Bairro da Cova da Moura, o PER abrangeu a um conjunto de habitações precárias das quais persistem ainda 17.

- Reabilitação pelos proprietários através de apoio financeiro direto, de habitações propriedade privada localizadas nos conjuntos habitacionais de promoção pública (municipal e do IHRU) em condições de insalubridade.

Estas soluções são apresentadas detalhadamente no Ponto IV. Programa de Ação 1º Direito a implementar no horizonte 2025 e no Anexo 2 (Tabela síntese).

Soluções a implementar no horizonte 2035:

- Reconversão urbana do Bairro Cova da Moura e execução das soluções habitacionais destinadas às famílias residentes que vierem a ser definidas.
- Reconversão urbana da Encosta da Paiã e execução das soluções habitacionais destinadas às famílias residentes que vierem a ser definidas.

Não estão reunidas as condições para programar e implementar no horizonte 2025, as soluções habitacionais que decorrem da reconversão destas áreas, pelas razões expostas no Ponto III.2.

No período 2021-25 serão desenvolvidas as ações preparatórias indicadas e aprofundadas as soluções habitacionais a implementar. processo negocial para aquisição dos terrenos; estudos de caracterização da população residente, regime de ocupação das habitações, etc.; propostas urbanísticas; outros instrumentos de natureza legal ou outra, que viabilizem a execução das operações de reconversão urbana e das soluções habitacionais propostas.

No período 2026-35 serão implementadas as soluções habitacionais que vierem a ser definidas de acordo com a respetiva programação.

IV. PROGRAMA DE AÇÃO 1º DIREITO 2021-25

O Programa de Ação que seguidamente se apresenta contém a programação das soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa 1º Direito entre 2021 e 2025 e que serão alvo do Acordo de financiamento a celebrar com o IHRU a vigorar para este período.

Este Programa poderá ser alterado caso se verifique a viabilidade de soluções em análise agora não contempladas, ou caso seja necessário antecipar eventuais constrangimentos ou corrigir trajetórias de execução.

IV.1 Programa de execução

1. Construção de fogos destinados a realojamento

Objetivo específico: Realojar famílias residentes nos Núcleos habitacionais de construção precária abrangidos pelo PER ainda existentes e a eliminar - Quinta do Pomar, Estrada Militar da Mina, Estrada Militar do Alto da Damaia e Cova da Moura¹⁹.

Esta Solução, de iniciativa municipal, envolve a construção de 20 edifícios e 222 alojamentos em terrenos do Município, o que representa um acréscimo de 10,6% do PHM. Vai permitir realojar 222 famílias residentes nos Núcleos acima referidos (30%).

A tipologia dos fogos a construir respeita a dimensão das famílias a realojar.

Os materiais a utilizar na construção dos novos edifícios e fogos, respeitam as normativas e o enquadramento legal que vigoram em matéria de eficiência energética.

Tabela 3 - Construção de fogos destinados a arrendamento

| Localização | Famílias a abranger (Nº) | Pessoas (Nº) | Condição habitacional indigna | Edifícios (Nº) | Fogos (Nº) | | | | | | Investimento total (€) |
|--|--------------------------|--------------|-------------------------------|----------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------------------|
| | | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | Total | |
| Serra de Carenque - Freguesia Mina de Água | 170 | 510 | Precaridade | 16 | - | 18 | 73 | 69 | 10 | 170 | 30.576.808 |
| Casal da Boba - Freguesia Mina de Água | 12 | 36 | | 1 | - | - | 12 | - | - | 12 | 1.839.966 |
| Arneiro dos Cucos Freguesia Mina de Água | 30 | 105 | | 2 | - | 1 | 21 | 8 | - | 30 | 6.325.422 |
| Cerrado dos Caldeireiros - Freguesia Falagueira/Venda Nova | 10 | 29 | | 1 | - | 1 | 9 | - | - | 10 | 1.650.316 |
| Total | 222 | 680 | | 20 | 0 | 20 | 115 | 77 | 10 | 222 | 40.392.512 |

¹⁹ No Bairro da Cova da Moura, o PER abrangeu um conjunto de habitações precárias das quais persistem ainda 17.

Tabela 4 - Calendário de execução

| | Prioridade | Fogos/ Investimento | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
|---|------------|------------------------|------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| Empreendimento da Serra de Carenque | 1 | Fogos (nº) | | | | | 170 | 170 |
| | | Investimento total (€) | - | 5.725.593 | 9.763.820 | 9.763.820 | 5.323.576 | 30.576.809 |
| Construção de 4 edifícios: Casal da Boba; Arneiro dos Cucos; Cerrado dos Caldeireiros | 1 | Fogos (nº) | | | | | 52 | 52 |
| | | Investimento total (€) | - | 189.420 | 2.673.968 | 6.417.523 | 534.794 | 9.815.704 |
| Total | | Fogos (nº) | | | | | 222 | 222 |
| | | Investimento total (€) | - | 5.915.013 | 12.437.787 | 16.181.342 | 5.858.370 | 40.392.512 |

No caso dos fogos a construir na Serra de Carenque, foi aprovada na reunião da CMA de 23 de abril de 2020, a abertura do procedimento de Loteamento de Iniciativa Municipal numa parcela limitada a nascente pela Estrada das Águas Livres e zona urbana de Carenque, a poente pela Urbanização Quinta do Mirante, pertencente ao Concelho de Sintra, e a Norte pela zona urbana de Carenque.

2. Reabilitação de fogos devolutos do PHM destinados a realojamento

Objetivos específicos: Realojar as famílias residentes nos Núcleos habitacionais de construção precária abrangidos pelo PER ainda existentes, a eliminar - Quinta da Lage, Quinta do Pomar, Estrada Militar da Mina, Estrada Militar do Alto da Damaia e Cova da Moura²⁰; repor condições de habitabilidade e promover a conservação duradoura do PHM.

Esta Solução envolve a reabilitação de fogos devolutos do PHM no seu interior, repondo as condições de habitabilidade e permitirá realojar 200 famílias e 548 pessoas (20% das famílias residentes nestes núcleos).

Tabela 5 - Reabilitação de fogos devolutos do parque habitacional do Município

| Localização | Famílias Abrangidas (Nº) | Pessoas abrangidas (Nº) | Condição habitacional indigna | Fogos (Nº) | | | | | | Investimento total (€) |
|-------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------|----|----|----|----|-------|------------------------|
| | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | Total | |
| N.D. | 200 | 548 | Insalubridade | 43 | 63 | 52 | 29 | 13 | 200 | 2.968.000,00 |

Tabela 6 - Calendário de execução

| | Prioridade | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
|--|------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Reabilitação de fogos devolutos no PHM | 1 | Fogos (nº) | 24 | 44 | 44 | 44 | 44 | 200 |
| | | Investimento total (€) | 329.778 | 659.556 | 659.556 | 659.556 | 659.556 | 2.968.000 |

²⁰ No Bairro da Cova da Moura, o PER abrangeu um conjunto de habitações precárias das quais persistem ainda 17.

3. Reabilitação de edifícios do PHM

Objetivos específicos: Dignificar as condições habitacionais do PHM; Melhorar a qualidade de vida, de saúde e bem-estar da população residente; promover a conservação duradoura, a eficiência energética e a sustentabilidade do PHM.

Com esta Solução pretende-se combater e inverter o padrão de desgaste e de degradação do edificado, corrigir patologias construtivas, melhorar o desempenho energético garantir segurança e proteção contra intempéries. Estão previstas intervenções na caixilharia e vãos (vidros com corte térmico e estores), nas fachadas (isolamento e estendais), nas coberturas (impermeabilização, chaminés, águas pluviais) e nos espaços comuns (pintura, sistema elétrico, outros), de acordo com necessidades variáveis dos edifícios. As intervenções previstas terão impacto significativo na melhoria das condições de habitabilidade, do conforto e da segurança das frações habitacionais. Entre os edifícios a reabilitar, 18 são de propriedade mista (do Município e de privados): 17 no Bairro Casal da Boba e 1 na Av. D. José I, prevendo-se também a possibilidade de financiamento direto aos proprietários privados para reabilitação das suas frações (Solução 4. - Apoio a beneficiários diretos para reabilitação de edifícios propriedade mista).

No Bairro Casal do Silva, que beneficiou recentemente de intervenções de reabilitação do edificado, o investimento proposto visa, principalmente, a melhoria do desempenho energético. Esta Solução irá abranger 78,8% dos alojamentos do PHM, beneficiando 1.654 famílias residentes.

Tabela 7 - Reabilitação de edifícios e fogos do parque habitacional do Município

| | Famílias abrangidas (Nº) | Pessoas abrangidas (Nº) | Condição habitacional indigna | Edifícios (Nº) | Fogos (Nº) | | | | | | Investimento Total (€) |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| | | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | Total | |
| Bairro Casal da Boba - Freguesia Mina de Água | 382 | 1101 | Insalubridade | 33 | 82 | 58 | 160 | 69 | 13 | 382 | 8.067.236 |
| Bairro Casal da Mira - Freguesia Encosta do Sol | 760 | 2.356 | | 39 | - | 132 | 336 | 204 | 88 | 760 | 10.476.369 |
| Bairro Casal do Silva - Freguesia Falagueira/Venda Nova | 284 | 880 | | 27 | 28 | 52 | 112 | 64 | 28 | 284 | 2.568.742 |
| Lotes dispersos na Brandoa - Freguesia Encosta do Sol e Av. D. José I,51 Reboleira - Freguesia Águas Livres. | 81 | 253 | | 9 | 2 | 21 | 37 | 17 | 4 | 81 | 2.543.890 |
| Rua Cerrado do Zambujeiro (Bairro Zambujal) - Freguesia Alfragide | 46 | 143 | | 5 | - | - | 23 | 23 | - | 46 | 182.340 |
| Unidades Residenciais Z2 e Z3 - Freguesia Alfragide | 101 | 137 | | 2 | 67 | 32 | 2 | 0 | 0 | 101 | 572.835 |
| Total | 1.654 | 4.870 | | | 115 | 179 | 295 | 670 | 377 | 133 | 1.654 |

No caso dos Bairros municipais - Casal do Silva, Casal da Boba e Casal da Mira, a reabilitação do edificado faz parte das operações integradas que o Município está a desenvolver, programadas para um prazo de 10 anos. Estas operações preveem intervenções no espaço público (arruamentos, passeios, estacionamento, espaços verdes, ...) com impacto esperado na melhoria do *habitat e da* imagem urbana e também ações imateriais dirigidas à integração profissional, social e pessoal das comunidades residentes (desempregados, crianças e jovens, famílias).

Nos Bairros Casal do Silva²¹ e Bairro do Zambujal, identificados como prioritários para o desenvolvimento do Programa CLDS- 4G cujo objetivo é promover a inclusão social de grupos populacionais com maiores níveis de fragilidade social, está já a ser implementado o Projeto Moradas Coletivas - CLDS4G, pela CooperAtiva - Cooperativa de Desenvolvimento Social.

Tabela 8 - Calendário de execução

| | Prioridade | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
|--|------------|-------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Bairro Casal da Boba | 1/2* | Fogos (nº) | - | - | 128 | 254 | | 382 |
| | | Investimento total (€) | 12.300 | 1.595.340 | 1.305.278 | 5.154.318 | | 8.067.236 |
| Bairro Casal da Mira | 2 | Fogos (nº) | - | - | - | 290 | 470 | 760 |
| | | Investimento total (€) | - | - | 73.800 | 3.970.846 | 6.431.724 | 10.476.369 |
| Bairro Casal do Silva | 1 | Fogos (nº) | - | 179 | 105 | - | - | 284 |
| | | Investimento total (€) | - | 1.208.434 | 856.338 | 503.969 | - | 2.568.742 |
| Lotes dispersos na Brandoa e Av. D. José I, 51 | 2 | Fogos (nº) | - | - | - | 81 | - | 81 |
| | | Investimento total (€) | - | 221.400 | 221.400 | 2.101.090 | - | 2.543.890 |
| Rua Cerrado do Zambujeiro (Bairro Zambujal) | 2 | Fogos (nº) | - | - | - | 46 | - | 46 |
| | | Investimento total (€) | - | - | - | 182.340 | - | 182.340 |
| Unidades Residenciais Z2 e Z3 | 2 | Fogos (nº) | - | - | - | 101 | - | 101 |
| | | Investimento total (€) | - | - | - | 572.835 | - | 572.835 |
| Total | | Fogos (nº) | - | 179 | 233 | 772 | 470 | 1.654 |
| | | Investimento total (€) | 12.300 | 3.025.174 | 2.456.816 | 12.485.398 | 6.431.724 | 24.411.412 |

* Prioridade 1 - os edifícios que são totalmente propriedade do Município. Prioridade 2 - os edifícios de propriedade mista.

²¹ Para este Bairro foi elaborada a Estratégia de Intervenção Social MODAR CS.

4. Apoio a beneficiários diretos para reabilitação de edifícios propriedade mista

Objetivos específicos: Melhoria das condições de habitabilidade das famílias que residem em habitação própria nos conjuntos habitacionais de promoção pública, em edifícios de propriedade mista (do Município ou do IHRU e de privados) a reabilitar.

Esta solução prevê a possibilidade de estas famílias terem acesso a financiamento do Programa 1º Direito para participação na reabilitação dos edifícios e, no caso dos residentes nos edifícios que são também propriedade do Município (18 edifícios: 17 no Bairro Casal da Boba e 1 na Av. D, José I), também para melhoria da eficiência energética e conforto térmico das suas habitações.

O IHRU irá lançar uma empreitada de reabilitação em 2021, que abrange 6 edifícios de propriedade mista onde existem 6 frações privadas.

Tabela 9 - Apoio a beneficiários diretos para reabilitação

| | Famílias abrangidas (Nº) | Pessoas abrangidas (Nº) | Condição habitacional indigna | Fogos (Nº) | | | | | | Investimento total (€) |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------------------|
| | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | Total | |
| Famílias residentes no Bairro social Casal da Boba em edifícios propriedade mista (do Município e de privados) a reabilitar | 188 | 718 | Insalubridade | 6 | 30 | 68 | 56 | 28 | 188 | 2.658.889 |
| Famílias residentes na Av. D. José I em edifícios propriedade mista (do Município e de privados) a reabilitar | 2 | 6 | Insalubridade | | | 2 | | | 2 | 47.790 |
| Famílias residentes em edifícios propriedade mista (do IHRU e privados) a reabilitar | 131 | n.d. | Insalubridade | 0 | 1 | 37 | 82 | 11 | 131 | 1.637.500 |
| Total | 321 | | | 6 | 31 | 107 | 138 | 39 | 331 | 4.344.179 |

Tabela 10 - Calendário de execução

| | Prioridade | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
|---|------------|-------------------------------|---------------|------|------|------------------|------|------------------|
| Reabilitação de habitações privadas no Bairro social Casal da Boba | 2 | Fogos (nº) | | | | 188 | | 188 |
| | | Investimento total (€) | | | | 2.658.889 | | 2.658.889 |
| Reabilitação de habitações privadas na Av. D. José I | 2 | Fogos (nº) | | | | 2 | | 2 |
| | | Investimento total (€) | | | | 47.790 | | 47.790 |
| Reabilitação de habitações privadas no Bairro do Zambujal (promovido pelo IHRU) | 1/2* | Fogos (nº) | 6 | | | 125 | | 131 |
| | | Investimento total (€) | 75.000 | | | 1.562.500 | | 1.637.500 |
| Total | | Fogos (nº) | 6 | | | 315 | | 321 |
| | | Investimento total (€) | 75.000 | | | 4.269.179 | | 4.344.179 |

* 6 frações localizam-se em edifícios que serão alvo de empreitada de reabilitação em 2021 promovida pelo IHRU.

As tabelas seguintes apresentam a síntese das soluções propostas a implementar com o apoio do Programa 1º Direito, o investimento total estimado por tipo de solução e a sua calendarização e o investimento por tipo de beneficiário.



Tabela 11 - Soluções a implementar entre 2021 e 2025 - investimento total

| Soluções | Localização | Solução | Fogos (Nº) | Investimento total (€) | Beneficiário do Programa 1º Direito |
|--|--|--------------|--------------|------------------------|-------------------------------------|
| 1. Construção de fogos destinados a realojamento | Serra de Carenque | Construção | 170 | 30.576.808 | Município da Amadora |
| | Casal da Boba | Construção | 12 | 1.839.966 | |
| | Arneiro dos Cucos | Construção | 30 | 6.325.422 | |
| | Cerrado dos Caldeireiros | Construção | 10 | 1.650.316 | |
| 2. Reabilitação de fogos devolutos do PHM destinados a realojamento | n.d. | Reabilitação | 200 | 2.968.000 | |
| 3. Reabilitação de edifícios do PHM | Bairro Casal da Boba | Reabilitação | 382 | 8.067.236 | |
| | Bairro Casal da Mira | Reabilitação | 760 | 10.476.369 | |
| | Bairro Casal do Silva | Reabilitação | 284 | 2.568.742 | |
| | Lotes dispersos na Brandoa - e Av. D. José I, 51 | Reabilitação | 81 | 2.543.890 | |
| | Cerrado do Zambujeiro | Reabilitação | 46 | 182.340 | |
| | Unidades Residenciais Z2 e Z3 | Reabilitação | 101 | 572.835 | |
| 4. Apoio a beneficiários diretos residentes em edifícios propriedade mista para reabilitação | Conjuntos habitacionais nas Freguesias de Mina de Água e Alfragide | Reabilitação | 321 | 4.344.179 | Beneficiários diretos |
| Investimento Total | | | 2.397 | 72.116.103 | |

Tabela 12 - Investimento total por tipo de solução e por beneficiário

| Beneficiário | Construção | | Reabilitação | | Total | |
|-----------------------|------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | Fogos N° | € | Fogos N° | € | Fogos N° | € |
| Município da Amadora | 222 | 40.392.512 | 1.854* | 27.379.412 | 2.076 | 67.771.924 |
| Beneficiários diretos | - | - | 321 | 4.344.179 | 321 | 4.344.179 |
| Total | 222 | 40.392.512 | 2.175 | 31.903.090 | 2.397 | 72.116.103 |

Tabela 13 - Soluções a implementar entre 2021 e 2025 - calendário de execução

| Solução | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total | |
|--|-------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Construção de fogos destinados a realojamento | Fogos (n°) | | | | 222 | 222 | |
| | Investimento total (€) | | 5.915.013 | 12.437.787 | 16.181.342 | 5.858.370 | 40.392.512 |
| 2. Reabilitação de fogos devolutos do PHM, destinados a realojamento | Fogos (n°) | 24 | 44 | 44 | 44 | 44 | 200 |
| | Investimento total (€) | 329.778 | 659.556 | 659.556 | 659.556 | 659.556 | 2.968.002 |
| 3. Reabilitação de edifícios do PHM | Fogos (n°) | - | 179 | 233 | 772 | 470 | 1.654 |
| | Investimento total (€) | 12.300 | 3.025.174 | 2.456.816 | 12.485.398 | 6.431.724 | 24.411.412 |
| 4. Apoio a beneficiários diretos residentes em edifícios propriedade mista para reabilitação | Fogos (n°) | 6 | | | 315 | | 321 |
| | Investimento total (€) | 75.000 | | | 4.269.179 | | 4.344.179 |
| Total | Fogos (n°) | 30 | 223 | 277 | 1131 | 736 | 2.397 |
| | Investimento total (€) | 417.078 | 9.599.743 | 15.554.159 | 33.595.475 | 12.949.650 | 72.116.105 |

*1.654 abrangidos por intervenções de reabilitação dos edifícios e melhoria da eficiência energética dos edifícios e frações; 200 serão alvo de reabilitação integral, para realojamento.

IV.2 Principais resultados esperados

Os principais resultados esperados das soluções a implementar com o apoio do 1º Direito no horizonte 2025, são os seguintes:

- Contributo para a eliminação dos 5 núcleos / Bairros de habitação precária e ilegal ainda persistentes: Quinta da Lage, Estrada Militar da Mina, Estrada Militar do Alto da Damaia, Quinta do Pomar e conjunto de habitações precárias no Bairro Cova da Moura.
 - Realojamento de 422 famílias residentes em núcleos de construção precária e ilegal ainda persistentes, no PHM em fogos a construir (222) e vagos a reabilitar (200).
A eliminação destes Bairros será alcançada também através da solução complementar de apoio financeiro exclusivamente municipal a 576 famílias, para solução de auto realojamento.
 - Melhoria da condição habitacional de 1.654 famílias residentes no parque habitacional de promoção municipal em frações propriedade do Município
 - Melhoria da condição habitacional de 321 famílias residentes no parque habitacional de promoção municipal e do IHRU, em habitação própria.
 - Acréscimo do número de fogos do PHM - 10,6%.
-

V. PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO

Seguidamente apresenta-se o alinhamento da Estratégia e das Soluções propostas com os princípios do Programa 1º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

- **Princípio da acessibilidade habitacional**

A ELHA 1º Direito promove um conjunto de soluções destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação digna a custos comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básica, tais como o realojamento de famílias em habitações do PHM a construir e existentes, em regime de arrendamento apoiado e a melhoria das condições de habitabilidade de famílias residentes no parque habitacional de promoção pública propriedade do Município e de propriedade mista (do Município ou do IHRU e de privados).

- **Princípio do planeamento estratégico local**

A Estratégia e o Programa de Ação propostos estão alinhadas com a visão de futuro para o Concelho e com a estratégia de desenvolvimento territorial fixadas no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal. Estão também alinhadas com as estratégias supramunicipais de âmbito regional em matéria de habitação e qualificação do território, designadamente a Estratégia 2030 para a RLVT e a estratégia da AML²².

As soluções propostas encontram-se suportadas num diagnóstico habitacional do Concelho e respondem à preocupação central e prioritária de eliminação dos Núcleos e Bairros de habitação indigna, onde vivem famílias de grande fragilidade social e económica em situação indigna.

As intervenções propostas permitem ainda a qualificação dos territórios atualmente ocupados com construções precárias e ilegais, de acordo com a estrutura territorial preconizada no PDM.

- **Princípio da integração socio territorial**

A Estratégia e as intervenções propostas, visam a eliminação de territórios marginalizados, com deficiente integração na malha urbana, prevendo-se um contributo decisivo para a qualificação da função residencial e para melhor integração socio territorial das famílias a realojar.

As intervenções propostas, na medida em que promovem o acesso a uma habitação digna por parte das famílias mais desfavorecidas, cumprem um papel decisivo na erradicação da pobreza e na progressiva inclusão social das famílias.

Contribuem decisivamente para a promoção da qualificação do território e da imagem urbana do Concelho e para a promoção da coesão socio territorial.

A opção de atribuição de apoio financeiro a beneficiários diretos para melhorarem a sua condição habitacional através de solução própria, favorece a melhor integração socio territorial das famílias.

²² Ver Ponto I. - Quadro Estratégico de Referência.

- **Princípios da estabilidade e da cooperação**

A intervenção do Município em matéria de regeneração do tecido físico e social, acompanha todos os passos que envolvem o processo de realojamento de famílias. Desde a fase que o antecede (pré-realojamento), passando pelo momento da sua concretização (realojamento), até à fase que o sucede (pós-realojamento). Todo este processo envolve um importante trabalho de articulação com as famílias, na gestão das suas próprias necessidades e expectativas e um imprescindível trabalho de mediação entre estes fatores e o equilíbrio que importa estabelecer com as instituições e com os recursos disponíveis.

Para tal, o Departamento de Habitação e Requalificação Urbana (DHRU) conta com os seguintes serviços: a Divisão de Habitação e Realojamento, a Divisão de Gestão Social do Parque Habitacional Municipal e a Divisão de Intervenção Urbana e Gestão do Edificado.

Os serviços de habitação desenvolvem o seu trabalho de gestão do PHM a partir de Gabinetes Técnicos localizados nos principais Bairros (Casal da Boba, Casal da Mira e Casal do Silva), num registo de proximidade e de grande relação interpessoal com os interlocutores, procurando desta forma formas de acompanhamento e de gestão social mais adequadas e ajustadas. O trabalho de acompanhamento das famílias residentes no PHM e abrangidas por processos e realojamento, resulta de uma ação conjugada do Município em parceria com as várias estruturas da comunidade, como sejam, Juntas de Freguesia; Instituto da Segurança Social; CPCJ; PSP; SEF; Centros de Saúde; IEFP; Escolas e Associações Locais.

As intervenções integradas de reabilitação projetadas para os principais Bairros sociais têm previstas ações imateriais dirigidas à integração profissional, social e pessoal das comunidades residentes (desempregados, crianças e jovens, famílias). No Bairro Casal do Silva, para o qual foi elaborada uma estratégia de intervenção social e no Bairro do Zambujal, está já a ser implementado o Projeto Moradas Coletivas - CLDS4G, pela CooperAtiva - Cooperativa de Desenvolvimento Social, iniciativa que deverá estender-se a outras comunidades dos Bairros sociais de promoção municipal.

- **Princípio da reabilitação do edificado**

A necessidade de realojar um elevado número de famílias, torna incontornável a necessidade de construção de novos fogos para responder às necessidades identificadas.

As Soluções propostas refletem, contudo, a importância atribuída à reabilitação do edificado como forma de dignificar a condição habitacional dos residentes em frações propriedade pública e privada em conjuntos habitacionais de promoção pública. As operações de reabilitação abrangem a reabilitação de fogos vagos para realojamento e a reabilitação de 115 edifícios propriedade do Município, dos quais 18 de propriedade mista. Prevê-se também o apoio a proprietários de frações privadas residentes em edifícios propriedade mista (IHRU e privados) para reabilitação dos mesmos.

- **Princípio do incentivo ao arrendamento**

A Estratégia e as soluções propostas preveem a construção de 222 fogos destinados a arrendamento apoiado.

- **Princípio da sustentabilidade ambiental**

O princípio da sustentabilidade ambiental é observado no investimento a realizar na reabilitação do PHM incluindo edifícios de propriedade mista, que prevê intervenções no sentido da melhoria da eficiência energética dos edifícios e das frações.

No que respeita à construção nova, a observação deste princípio decorre do cumprimento de legislação aplicável neste domínio estando prevista a utilização de equipamentos, tecnologias, regras de construção e materiais que permitem maximizar o conforto térmico e a eficiência energética.

- **Princípio das acessibilidades**

As operações de construção nova, integram soluções de melhoria da acessibilidade exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis.

Os 3 Bairros sociais do Município - Casal da Boba, Casal do Mira e Casal do Silva, construídos após entre 1997 e 2006, cumprem as regras de acessibilidade exigidas pela legislação então em vigor.

No PHM em geral, têm vindo a ser introduzidas, sempre que necessário, alterações que proporcionam a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas, facilidade e conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma.

- **Princípio da participação**

O Município da Amadora possui uma vasta experiência em operações de realojamento de famílias e na implementação de programas municipais de apoio público para auto realojamento, dispondo de serviços dedicados que desenvolvem um trabalho de articulação com as famílias, na gestão das suas próprias necessidades e expectativas e dos recursos disponíveis e com outros atores locais. A implementação das soluções propostas, designadamente aquelas que envolvem este tipo de soluções, será acompanhada, desde a fase de pré realojamento, pelos serviços da CMA assegurando assim a participação das famílias nas soluções que lhes são dirigidas e outras entidades locais que se justifique envolver (Juntas de Freguesia; Instituto da Segurança Social; CPCJ; PSP; SEF; Centros de Saúde; IEFP; Escolas e Associações Locais).

As soluções preconizadas para as situações diagnosticadas de maior dimensão e complexidade como a Cova da Moura e Encosta da Paiã, deverão envolver proprietários, famílias destinatárias das soluções habitacionais previstas, atores locais e da Administração Central, cuja mobilização será necessária para garantir os recursos necessários, a viabilidade e o sucesso das operações em causa.

VI. GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL

VI.1 Entidade gestora

A implementação da ELHA 1º Direito é exigente do ponto de vista das capacidades institucionais e técnicas do Município: coordenação interna e externa de políticas e processos; interação com outras entidades e atores públicos e privados; procedimentos administrativos e legais necessários à concretização das Soluções propostas; produção, atualização permanente e difusão de informação; acompanhamento técnico e social de potenciais beneficiários finais, etc.

O Município deve por isso assegurar as condições adequadas ao desempenho das suas responsabilidades de gestão política e estratégica e de gestão operacional, ao nível da organização, robustecimento e capacitação dos serviços envolvidos principalmente ao nível da gestão operacional.

A gestão da ELHA 1º Direito, será assegurada pelo Município da Amadora e será exercida a dois níveis:

- Gestão política e estratégica, que assegura a direção de topo da Estratégia.
- Gestão operacional, que deverá assegurar a implementação das soluções previstas, a sua monitorização, a disseminação de informação e apoio aos cidadãos e instituições envolvidas.

A **gestão política e estratégica** será assegurada pelo Executivo Municipal, no quadro das competências e atribuições dos Municípios.

Para maior eficiência, este nível de gestão deverá ser exercido por um núcleo restrito, centrado na presidência do Executivo Municipal e Vereador com a tutela das matérias relativas à habitação, com o apoio da estrutura responsável pela gestão operacional.

As responsabilidades que serão assumidas a este nível neste nível de gestão, são as seguintes:

- Orientação estratégica e decisão política em matéria de habitação, em coerência com a estratégia de desenvolvimento concelhio, o sentido estratégico da Nova Geração de Políticas de Habitação e demais documentos de orientação estratégica de âmbito nacional e regional.
 - Promoção da coerência e articulação da Estratégia e respetivas Soluções, com as políticas territoriais e setoriais municipais mais relevantes - Política de solos, ordenamento do território e urbanismo e política de desenvolvimento social.
 - Articulação com IHRU e outras entidades externas e atores envolvidos na implementação da Estratégia e do Programa de Ação.
 - Apreciação dos Relatórios de monitorização e decisão sobre alterações da Estratégia e Programa de Ação.
-

A **gestão operacional** será assegurada pelo Departamento de Habitação e Requalificação Urbana, ao qual serão atribuídas as responsabilidades de coordenação técnica, a cargo da Direção do Departamento, e a implementação do Programa de Ação, envolvendo as seguintes Divisões: Divisão de Habitação e Realojamento, Divisão de Gestão Social do Parque Habitacional Municipal e Divisão de Intervenção Urbana e Gestão do Edificado.

Este nível de gestão apoiará diretamente o Executivo Municipal e será responsável pelas seguintes atividades:

- Desenvolver os procedimentos inerentes à execução das soluções da responsabilidade do Município (empreitadas de construção e de reabilitação; elaborar regulamentação específica; elaborar as candidaturas a programas de financiamento; levantamentos e estudos de caracterização das famílias abrangidas pelas soluções de realojamento propostas, etc. ...);
- Realizar os contactos com as famílias abrangidas pelas soluções a implementar;
- Prestar informação e apoio técnico a beneficiários diretos na realização de candidaturas;
- Identificar novas oportunidades de financiamento e de execução das soluções propostas;
- Desenvolver as atividades de monitorização;
- Propor alterações à Estratégia e ao Programa de Ação que concorram para a concretização dos objetivos e para os resultados esperados.

VI.2. Plano de Monitorização

A monitorização da ELHA 1º Direito tem como principais objetivos:

- Identificar os progressos na realização física e financeira das soluções propostas;
- Identificar os resultados atingidos e avaliar o seu contributo para os objetivos e resultados esperados;
- Identificar os fatores responsáveis pelos eventuais desvios e, em caso de desvio acentuado, propor medidas adequadas para promover o ajustamento contínuo da Estratégia e do Programa de Ação à evolução das necessidades no território municipal;
- Análise prospetiva das carências habitacionais através da atualização permanente do Diagnóstico.

O Gabinete de Apoio Técnico do Departamento de Habitação e Requalificação Urbana será responsável pelas seguintes **tarefas de monitorização**:

- Criar e um sistema de informação de suporte à monitorização da ELH MN:
 - Recolha, registo e produção periódica de informação fidedigna necessária para o cálculo dos indicadores propostos;

- Análise do comportamento dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do Programa de Ação;
- Criar e alimentar regulamente mecanismos de monitorização permanente das famílias a viver em condições indignas e das carências de habitação (base de dados dos pedidos de habitação, levantamentos de situações de habitação indigna, registos das entidades da Rede social, etc. e cruzamento de dados).
- Elaborar Relatórios de Monitorização anuais e outros reportes de informação em resposta a pedidos de informação internos e de entidades externas gestoras de programas de financiamento (IHRU, outros).

A Tabela seguinte apresenta um conjunto de indicadores de suporte à monitorização da ELHA - 1º Direito.

Tabela 9 - Indicadores de monitorização da ELHA 1º Direito

| Indicador | Tipo de indicador | Unidade | Fonte | Periodicidade de atualização |
|---|-------------------|---------|-------|------------------------------|
| Núcleos e Bairros de habitação precária e ilegal eliminados | Realização | Nº | CMA | Anual |
| Construções habitacionais precárias e ilegais demolidas | Realização | Nº | CMA | Anual |
| Fogos construídos pelo Município para realojamento | Realização | Nº | CMA | Anual |
| Edifícios propriedade do Município e de propriedade mista (Município e privados) reabilitados | Realização | Nº | CMA | Anual |
| Fogos abrangidos pelas intervenções de reabilitação de edifícios propriedade do Município e de propriedade mista (Município e privados) | Realização | Nº | CMA | Anual |
| Taxa de execução financeira do investimento programado | Realização | % | CMA | Anual |
| Famílias realojadas em fogos novos construídos pelo Município | Resultado | Nº | CMA | Anual |
| Famílias realojadas no PHM já existente | Resultado | Nº | CMA | Anual |
| Famílias residentes em conjuntos habitacionais de promoção pública (CMA), apoiadas através de incentivo financeiro para reabilitação. | Realização | Nº | CMA | Anual |
| Famílias residentes em conjuntos habitacionais de promoção pública (IHRU) apoiadas através de incentivo financeiro para reabilitação. | Resultado | Nº | CMA | Anual |
| Peso da habitação pública municipal (fogos) no parque habitacional do concelho | Resultado | % | CMA | Anual |
| Número de famílias residentes em construções precárias e ilegais | Resultado | Nº | CMA | Anual |

ANEXOS

Anexo 1 - Instrumentos de Política de Habitação

Instrumentos

Objetivo: Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

| | |
|--|--|
| <p>Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito. Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna</p> | <p>Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio Alterações: DL 84/2019 de 28 junho DL 81/2020 de 2 de outubro Lei 12 2021, de 10 de março Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto Alterações: Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro</p> |
| <p>Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente. Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.</p> | <p>Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho</p> |
| <h4>Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado</h4> | |
| <p>Programa de arrendamento acessível - Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Pretende-se responder às necessidades habitacionais das famílias cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades (faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem sobrecarga de custos, e com rendimentos superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público). Contribui para a atratividade, segurança e estabilidade do setor do arrendamento habitacional.</p> | <p>Lei nº2/2019 de 9 de janeiro Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio Portarias 177 e 175 de 2019 de 2 de junho (regulamentação das disposições do DL 68/2019) Portarias 40 e 42 de 2021 de 22 de fevereiro (alteram as Portarias 175 e 177 de 2019 de 6 junho relativas ao registo de Candidaturas ao PAA)</p> |
| <p>Regime especial de seguros de Arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. Tem por objetivo promover a criação de uma oferta de seguros adequada aos contratos de arrendamento e a celebrar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, reforçando as vantagens de adesão ao mesmo.</p> | <p>Decreto-Lei 69/2019 de 22 de maio</p> |
| <p>Direito Real de Habitação Duradoura - Instrumento de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento e da proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p> | <p>Decreto-Lei que cria o Direito Real de Habitação Duradoura, aprovado em CM em 14 de fevereiro de 2019</p> |
| <p>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</p> | <p>RCM nº 48/2016, de 1 de setembro Decreto-Lei 150/2017, de 6 de dezembro</p> |
| <p>Atualização dos parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de Habitação de Custos Controlados (HCC). A Portaria que revoga o Diploma anterior, com 22 anos, tem como objetivo ajustar os parâmetros e incentivar a promoção de HCC nas zonas de maior procura de habitação, servindo como instrumento regulador do mercado. Tem um âmbito alargado, permitindo que a HCC possa ser promovida através de construção nova e por reabilitação de edifícios destinada a venda ou arrendamento, com preços acessíveis. Prevê a majoração dos limites máximos de custo no caso de edifícios com elevado desempenho ambiental.</p> | <p>Portaria que revoga a Portaria nº 500/97, aprovada e enviada para publicação em Diário da república, em 14 de fevereiro de 2019.</p> |
| <p>Porta 65 Jovem. Apoio aos jovens (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), no acesso ao arrendamento, aliando objetivos de promoção da emancipação dos jovens e de promoção do arrendamento urbano.</p> | <p>Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro Portaria 277-A/2010 de 21 de maio Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro</p> |

Instrumentos

Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado (Continuação)

Plataforma eletrónica do arrendamento apoiado. Através desta Plataforma, o cidadão pode submeter um pedido de apoio habitacional dirigido ao IHRU, I. P. indicando o concelho onde procuram casa. Pode apresentar um pedido, qualquer agregado que viva em condições habitacionais indignas, não tenha alternativa habitacional e esteja em situação de carência financeira. Esta plataforma permite organizar a informação relativa às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado (nos termos do artigo 30.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na sua redação atual). Podem aderir entidades gestoras de habitação em regime de arrendamento apoiado.

Medida do Programa Simplex+

Inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, da responsabilidade do IHRU, com o objetivo de criar um parque habitacional público de habitação a custos acessíveis. O DL 82/2020 regula a realização deste inventário previsto na Lei de Bases da Habitação e define os termos em que a habitação será disponibilizada (Programa de Arrendamento Acessível, regime de arrendamento apoiado, regime de renda condicionada regime de habitação a custos controlados ...). A disponibilização dos imóveis da Bolsa para habitação é efetuada mediante cedência para promoção municipal ou através da promoção pelo IHRU. O IHRU pode promover a sua integração no FNRE, ou através de promoção público-comunitária (entidades do 3º setor: cooperativas, associações de moradores, outras entidades sem fins lucrativos).

Decreto-Lei n.º 82/2020 de outubro

Definição dos termos globais em que a promoção público - comunitária e a concessão previstas no DL 82/2020 são efetuadas, designadamente quanto ao regime da afetação dos imóveis, às condições gerais a estabelecer entre as partes e aos prazos e valores máximos admitidos para a disponibilização da habitação.

Portaria n.º 290/2020, de 17 dezembro

Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Criação do regime aplicável às operações da reabilitação de edifícios ou de frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.

O DL n.º 95/2019 estabelece os princípios fundamentais que devem presidir a toda a reabilitação do edificado, que garantam a melhor articulação possível entre o desempenho dos edifícios, face à atuais expectativas de conforto e segurança, e a proteção e valorização do existente, a sustentabilidade ambiental e a melhoria proporcional e progressiva, para cada uma das áreas técnicas, ficando criadas as condições para que a reabilitação do edificado passe de exceção a regra.

Decreto-Lei nº 95/2019

Decorre da conclusão do Projeto Reabilitar Como Regra criado pela RCM 170/2017, que teve como objetivo apresentar uma proposta de revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.

Revoga o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou um regime excecional e temporário para a reabilitação de edifícios, dispensando-a da aplicação de uma série de normas técnicas da construção sem qualquer necessidade de justificação adicional que não a idade dos edifícios.

Instrumentos

Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

(Continuação)

| | |
|---|---|
| <p>Execução de obras coercivas - alteração das regras aplicáveis à intimação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever. Trata-se de uma medida para promover a manutenção regular e da plena utilização do edificado.</p> | <p>Decreto-Lei 66/2019 de 21 de maio</p> |
| <p>Agravamento da taxa de IMI para os imóveis devolutos há mais de 2 anos, prédios em ruínas e terrenos para construção inseridos no solo urbano com aptidão para o uso habitacional, em Zonas de Pressão Urbanística, cuja delimitação cabe aos Municípios, com base em critérios de dificuldade significativa de acesso à habitação.</p> | <p>Decreto-Lei 67/2019 de 21 de maio Artº 112º B do Código do IMI Lei de Orçamento de Estado 2020</p> |
| <p>IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 para apoio à reabilitação e revitalização urbanas.</p> | <p>Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015 de 23 de julho</p> |
| <p>PARU - Planos de Ação de Regeneração Urbana</p> | <p>Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.</p> |
| <p>PAICD - Planos de Ação de Intervenção em Comunidades Desfavorecidas</p> | <p>Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.</p> |
| <p>Programa Casa eficiente 2020. Apoia operações que visem a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.</p> | <p>Portugal 2020</p> |
| <p>Fundo Ambiental - Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis, aplicável em todo o território nacional. financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular em edifícios, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Neste contexto, são suscetíveis de financiamento ações a desenvolver em edifícios habitacionais ou frações autónomas em edifícios multifamiliares, existentes e ocupados, construídos até 2006.</p> | <p>Despacho n.º 8745/2020 - Regulamento de Atribuição de Incentivos – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis</p> |
| <p>Programa de Reabilitação urbana de bairros sociais na vertente da eficiência energética.</p> | <p>Portugal 2020. PO Regionais: do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.</p> |
| <p style="text-align: center;">Objetivo: Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p> | |
| <p>Da Habitação ao Habitat. Programa que promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação. A RCM n.º 56/2018, de 7 de maio, lançou e definiu os termos do modelo de organização e funcionamento do programa Da Habitação ao Habitat e definiu as intervenções Piloto. O Despacho nº 6295/2018 determina qua as intervenções-piloto incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.</p> | <p>Resolução do Conselho de Ministros 56/2018, de 7 de maio Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho</p> |

Instrumentos

Objetivo: Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Chave na Mão - programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial. Facilita a mobilidade habitacional das famílias residentes em áreas de forte pressão urbana que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Resolução do Conselho de Ministros 57/2018, de 7 de maio

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

-

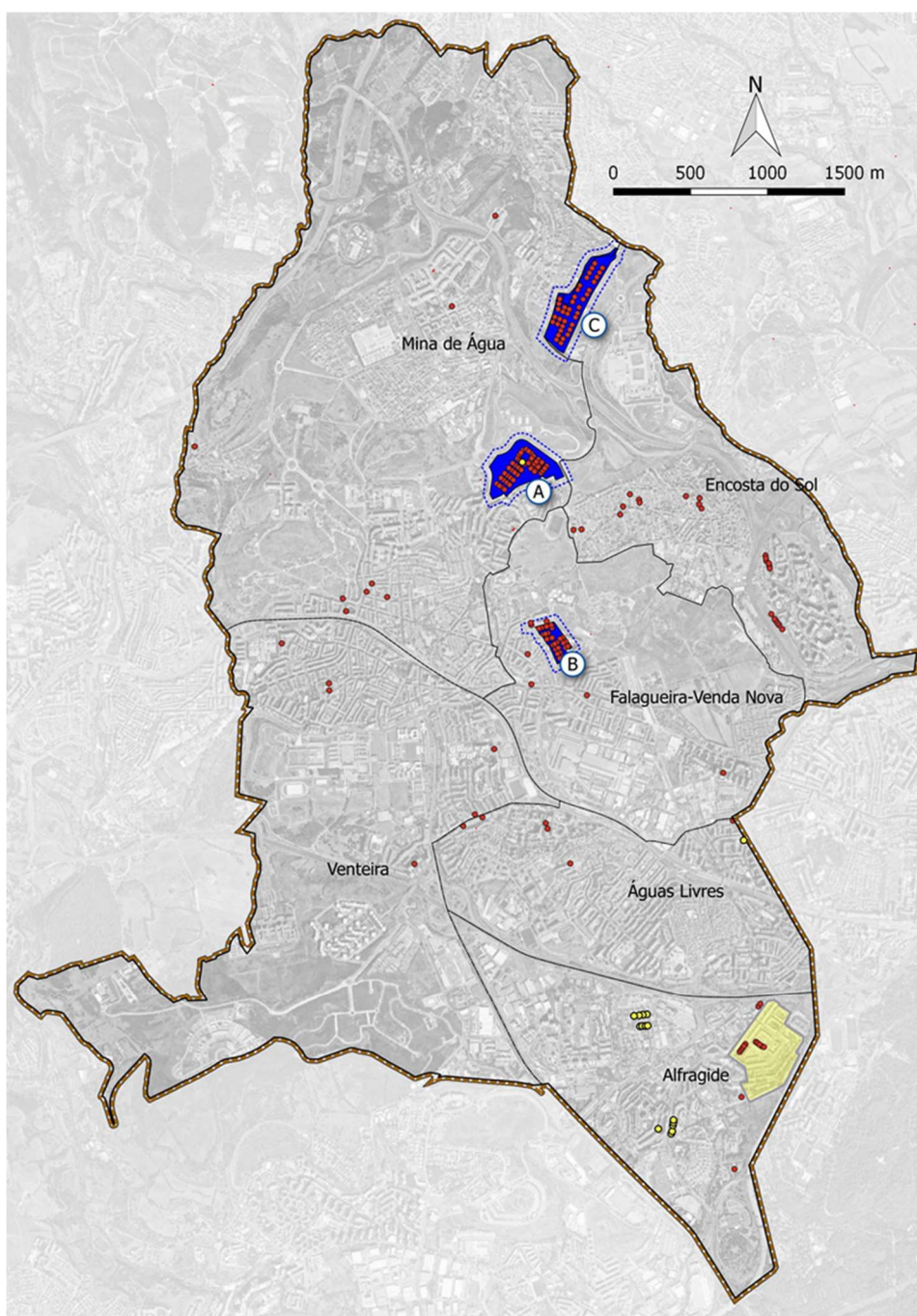
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

-

Anexo 2 - Síntese das soluções habitacionais a implementar no âmbito do 1º Direito no período 2021-2025

| Famílias/indivíduos a viver em condições habitacionais indignas e situação de carência financeira, alvo das soluções a promover | | | | | | Solução habitacional 1º Direito | População abrangida | |
|---|--|---------------------------|----------------|------------------|------------------|---|---------------------|------------------|
| Situação atual | Localização | Freguesia | Famílias Nº | Indivíduos Nº | Condição indigna | Solução | Famílias Nº | Indivíduos Nº |
| famílias residentes nos Núcleos habitacionais de construção precária abrangidos pelo PER ainda existentes, a eliminar | Quinta da Lage | Falagueira / Venda Nova | 255 | 832 | Precaridade | Reabilitação de fogos vagos do PHM, para realojamento | 102 | 333 |
| | Estrada Militar da Mina, Quinta do Pomar, Cova da Moura, Estrada Militar da Damaia | Mina de Água Águas Livres | 743 | 2.541 | Precaridade | Construção de fogos para realojamento, em terrenos propriedade do Município | 222 | 762 |
| | | | | | | Reabilitação de fogos vagos do PHM, para realojamento | 98 | 330 |
| Famílias residentes no parque habitacional propriedade do Município | Bairro Casal da Boba | Mina de Água | 382 | 1101 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 382 | 1101 |
| | Bairro Casal da Mira | Encosta do Sol | 760 | 2.356 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 760 | 2.356 |
| | Bairro Casal do Silva | Falagueira/Venda Nova | 284 | 880 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 284 | 880 |
| | Lotes dispersos na Brandoa - Freguesia Encosta do Sol e Av. D. José I, Reboleira | Águas Livres | 81 | 253 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 81 | 253 |
| | Rua Cerrado do Zambujeiro | Alfragide | 46 | 143 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 46 | 143 |
| | Unidades Residenciais | Alfragide | 101 | 137 | insalubridade | Reabilitação do PHM | 101 | 137 |
| Famílias residentes em habitação própria e permanente em conjuntos habitacionais de promoção municipal | Bairro Casal da Boba | Mina de Água | 188 | 758 | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 188 | 758 |
| | Av. D. José I, 51 | Águas Livres | 2 | 6 | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 2 | 6 |
| Famílias residentes em habitação própria e permanente em conjuntos habitacionais promovidos pelo IHRU | Alfragide e Zambujal | Alfragide | 131 | s.d. | insalubridade | Reabilitação pelos proprietários | 131 | s.d. |
| Total | | | 2.973 | | | 2.397 | | |

Anexo 3 - Parque habitacional de promoção pública



Legenda:

Parque Habitacional Municipal

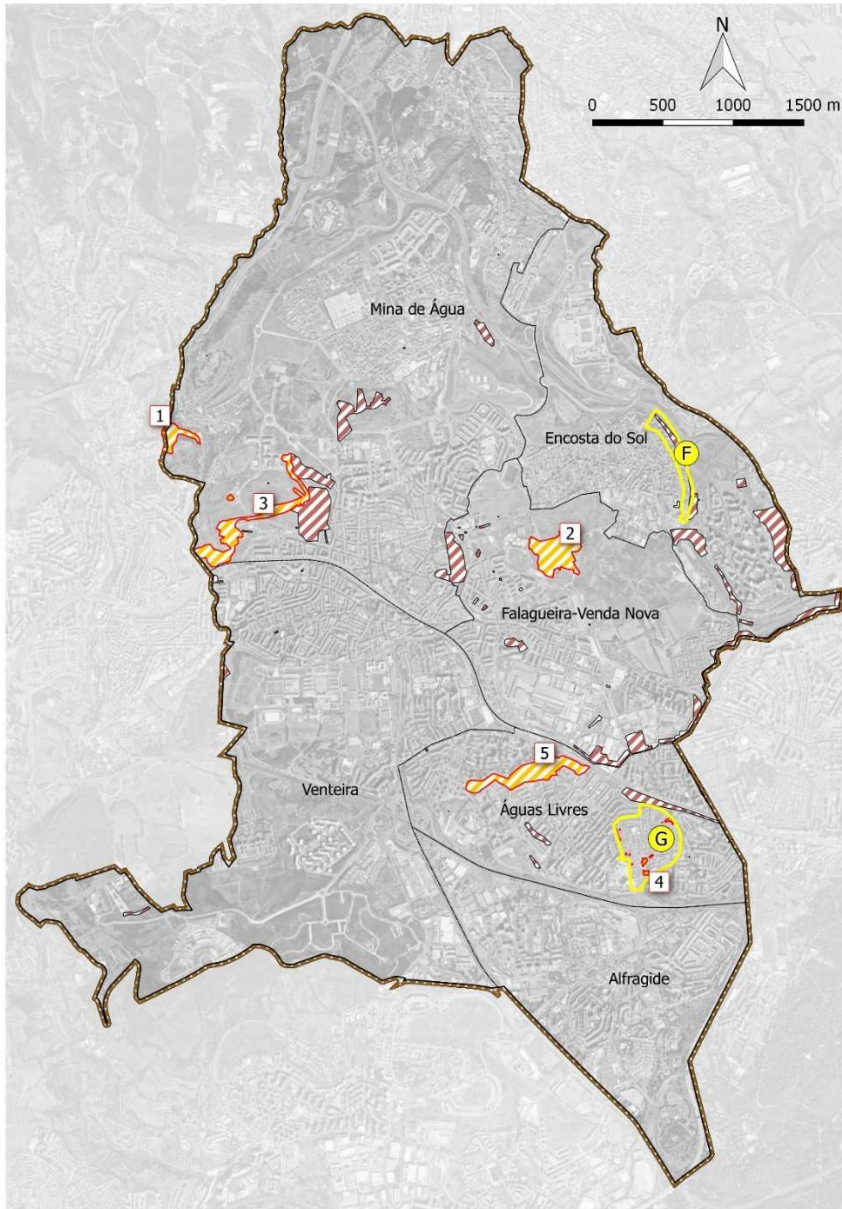
- Edifícios Municipais
- Bairros Municipais

| ID | Bairro Municipal |
|----|------------------|
| A | Casal da Boba |
| B | Casal do Silva |
| C | Casal da Mira |

Parque Habitacional IHRU

- Edifícios IHRU
- Bairro do Zambujal

Anexo 4 - Áreas de habitação precária e ilegal



Legenda:

Concelho da Amadora

Freguesias

Núcleos de habitação precária abrangidos pelo PER

A Erradicar

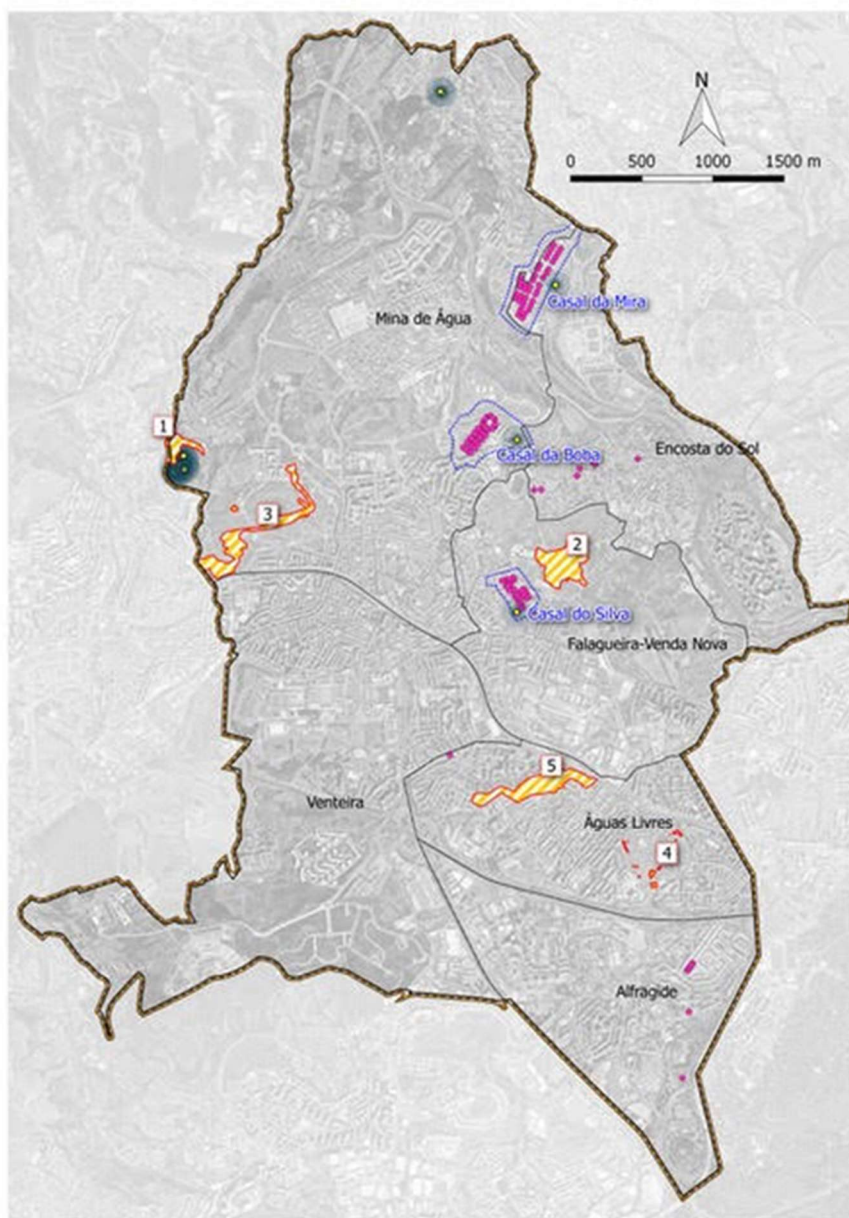
| ID | Núcleo Habitacional | Freguesia |
|----|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Quinta do Pomar | Mina de Água |
| 2 | Quinta da Lage | Falagueira-Venda Nova |
| 3 | Estrada Militar da Mina | Mina de Água |
| 4 | Dispersos Cova da Moura (17 hab) | Águas Livres |
| 5 | Estrada Militar Alto da Damaia | Águas Livres |

Erradicado

Outras áreas de habitação precária e ilegal, não abrangidas pelo PER

| ID | Outras Áreas de Habitação |
|----|---------------------------|
| F | Encosta da Paiã |
| G | Cova da Moura |

Anexo 5 -Soluções propostas de iniciativa municipal



Legenda:

- Bairros do PHM a Reabilitar
- Edifícios do PHM a reabilitar
- Empreendimentos e Unidades habitacionais a construir, para realojamento
- Núcleos de habitação precária a eliminar

| ID | Núcleos de Habitação Precária | Freguesia |
|----|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Quinta do Pomar | Mina de Água |
| 2 | Quinta da Lage | Falagueira-Venda Nova |
| 3 | Estrada Militar da Mina | Mina de Água |
| 4 | Dispersos Cova da Moura (17 hab) | Águas Livres |
| 5 | Estrada Militar Alto da Damaia | Águas Livres |