



AMADORA
Câmara Municipal

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DA AMADORA

1.º DIREITO | 2024 - 2029

NOVEMBRO DE 2024 | REVISÃO E ATUALIZAÇÃO

ÍNDICE

1 - APRESENTAÇÃO.....	3
2 - ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO.....	4
2.1 – Enquadramento legal.....	4
2.2 – Enquadramento Estratégico.....	9
3 - CARACTERIZAÇÃO.....	12
3.1 - Dinâmica demográfica e do parque habitacional.....	12
3.2 – Condições de habitação.....	14
3.3 - Regime de ocupação e propriedade do parque habitacional.....	14
3.4 - Acesso ao mercado de habitação.....	15
3.5 - Política Municipal de Habitação.....	15
3.6 - Famílias a viver em condições indignas nos termos do DL n.º 37/2018, de 4 de junho.....	17
3.7 – Síntese.....	25
4 - ESTRATÉGIA.....	26
4.1 - Objetivos.....	27
4.2 - Soluções habitacionais.....	27
4.3 - Faseamento das soluções habitacionais a implementar no âmbito do 1º Direito.....	34
5 - PROGRAMA DE AÇÃO 1º DIREITO 2024-2029.....	34
5.1 - Programa de execução.....	35
5.1.1 – Construção de fogos em terrenos municipais; aquisição de fogos construídos, em construção ou a construir e aquisição de terrenos e construção de edifícios.....	35
5.1.2 – Reabilitação de fogos do PHM e transformação de lojas do PHM em fogos.....	36
5.1.3 – Reabilitação de edifícios do PHM.....	37
5.1.4 – Apoio a beneficiários diretos para reabilitação de edifícios propriedade mista.....	39
5.1.5 – Dinamização do cooperativismo.....	40
5.2 – Síntese das soluções habitacionais.....	40
5.3 - Principais resultados esperados.....	43
6 - PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO.....	43
7 - GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL.....	46
7.1 - Entidade gestora.....	46
7.2 - Plano de Monitorização.....	47
ANEXOS.....	49
Anexo A - Instrumentos de política de habitação.....	49
Anexo B – Parque de habitacional de promoção municipal.....	53
Anexo C - Áreas de habitação precária e ilegal.....	54



1 - APRESENTAÇÃO

A Estratégia Local de Habitação da Amadora – 1º Direito (ELHA), relativa ao período de 2021 a 2025, aprovada na reunião ordinária da Assembleia Municipal de 24 de junho de 2021, é o documento de enquadramento e suporte à candidatura do Município ao programa 1º Direito, criado pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação. Elaborado em consonância com o disposto no artigo 30.º do referido diploma legal, aquele documento contém a estratégia do Município em matéria de habitação bem como a priorização das soluções habitacionais que o mesmo pretende ver desenvolvidas ao abrigo do supracitado programa de apoio ao acesso à habitação.

Aquando da preparação da ELHA foi elaborado um relatório de caracterização e diagnóstico, onde se retrata a situação do concelho em matéria de habitação e se identificam as carências e os constrangimentos gerais no acesso à habitação, tendo por base dados anteriores aos censos de 2021.

A publicação dos resultados dos censos 2021 permitiu evidenciar que a dinâmica sociodemográfica do concelho sofreu significativas alterações, designadamente no que se refere aos pressupostos demográficos, tendo-se verificado a redução da população, com aumento da população imigrante e uma significativa alteração dos países de origem da mesma, entre outros aspetos sociais relevantes para as políticas públicas de habitação.

Além de estar prestes a ser atingido o termo do horizonte temporal da ELHA (2025), constata-se que os Governos vêm dando corpo, desde 2022, com carácter prioritário, a um novo conjunto de políticas públicas de habitação (anexo A), com destaque para o Programa Nacional de Habitação (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro), que importa considerar para efeitos de atualização da estratégia em vigor.

Até dezembro de 2023, antes e após a aprovação da ELHA, foram concretizadas as seguintes ações abrangidas pela estratégia aprovada:

- Entre 1995 e 2023, foram apoiadas 4 176 famílias: 2 613 realojadas em fogos de arrendamento apoiado, 435 apoiadas através do Programa PER Famílias, 1 076 apoiadas através do Programa PAAR e 52 através do Programa Retorno. No total, foram apoiadas 1 563 famílias na resolução da sua situação habitacional autonomamente, o que representou um investimento municipal de 27 023 824,31 €;
- A gestão eficaz do Parque Habitacional Municipal (PMH), apesar do número de fogos não ter aumentado, proporcionou o realojamento de 115 famílias entre 2020 e 2023. No mesmo período, foram apoiadas 184 famílias na procura de soluções habitacionais o que representou um esforço financeiro de 7 447 496,40 €;
- Entre 2021 e 2023, no global dos quatro programas municipais de apoio à reabilitação do edificado privado, foram realizadas 803 candidaturas, representando um incentivo de aproximadamente 4,3 milhões de euros;
- Entre 2016 e 2020, o Município investiu 4.234.029,00 € em empreitadas de reabilitação do PHM e entre 2021 e 2023 investiu 4.235.286,42 € em empreitadas de reabilitação de melhoria da eficiência energética;
- Encontram-se em curso obras de empreitadas de reabilitação e melhoria da eficiência energética do PHM, financiadas pelo PRR, nomeadamente, nos Bairros do Casal da Boba (304 fogos) e do Casal do Silva (284 fogos), cujo valor de adjudicação é de 6 508 891,32 €;
- Em 2024 foram submetidas 3 candidaturas ao PRR, tendo sido abertos os respetivos concursos de empreitadas com o valor de 17 873 339,09 € com IVA: duas são relativas a obras de conservação e melhoria da eficiência energética de 833 fogos (760 fogos no Bairro do Casal da Mira e 73 fogos nos lotes dispersos da Brandoa) e a terceira está adstrita à construção de 48 fogos (conceção/construção).

A proposta de revisão da ELHA que aqui se apresenta foi elaborada em sintonia com o estabelecido pelo 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, e constitui um documento estratégico orientador de governança local, de apoio à intervenção em matéria de política de habitação bem como à gestão e aos processos de tomada de decisão municipal.

Pelo exposto, e nos termos dos números 6 e 7 do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação, diploma que regulamenta o programa de apoio ao acesso à habitação, o presente documento tem como objetivo rever e atualizar a ELHA para o horizonte de 2024-2029.

O presente documento encontra-se organizado, para além da apresentação em mais seis capítulos:

- Enquadramento: legal e estratégico;
- Caracterização habitacional do concelho;
- Estratégia: objetivos, soluções habitacionais e faseamento;
- O Programa de Ação 2024-2029, com a programação física e financeira das soluções preconizadas;
- Princípios do Programa 1.º Direito e alinhamento da estratégia e do programa de ação com estes princípios;
- Gestão estratégica e operacional: Entidade gestora e modelo de monitorização;
- Anexos:
 - Anexo A: Instrumentos de política de habitação
 - Anexo B: Parque habitacional de promoção pública
 - Anexo C: Áreas de habitação precária e ilegal

2 – ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO

2.1 – Enquadramento legal

Os principais diplomas de enquadramento da política nacional de habitação são os seguintes:

- Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) – RCM n.º 50 A/2018, de 2 de maio
- Lei de Bases da Habitação (LBH) – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro
- Programa Nacional de Habitação (PNH) – Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer a estratégia, os objetivos e os instrumentos de atuação da 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;
- 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 são 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;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

A Secretaria de Estado da Habitação fixou também o objetivo de eliminação no território nacional até 2025 das situações de grave carência habitacional, o que significa que devem ser proporcionadas as condições para que, nessa data, todas as famílias possam viver em habitação condigna.

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 aplicação da NGPH cabe, em grande medida, aos Municípios, os quais têm a responsabilidade de elaboração das Estratégias Locais de Habitação (ELH). Para tal, dispõem os mesmos 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. 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 Direito, principal instrumento da NGPH gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), dirigido a famílias que vivem em situação de carência económica e condições indignas, mas também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível no mercado.

A Lei de Bases da Habitação (LBH) (Lei n.º 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 aos Municípios a responsabilidade de programar e executar as políticas locais de habitação no âmbito das suas atribuições e competências, 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;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

Em síntese, a Lei refere que para a boa execução da política local de habitação os Municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, bem como garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. Para tal os Municípios devem:

- a) Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis;
- b) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;
- c) Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;
- d) Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das AUGI;

- e) Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e auto reabilitação, destinadas a habitação própria;
- f) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;
- g) Apoiar as cooperativas de habitação;
- h) Incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento;
- i) Apoiar processos de autoconstrução devidamente considerados em instrumentos de gestão do território e promover programas locais de autoacabamento;
- j) Prevenir a gentrificação urbana;
- k) Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica;
- l) Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos;
- m) Fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos proprietários habitacionais;
- n) Incluir a participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.

A LBH define a Carta Municipal de Habitação (CMH) como um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deverá ser articulado, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes Instrumentos de Gestão do Território (IGT) e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, estipulando-se no artigo 22.º o que deve ser a CMH (o que deve incluir e o que deve definir). O mesmo artigo, refere que no âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (DFCH) que habilita o Município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional no PDM ou noutros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidos na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência.

Importa salientar que os Municípios com DFCH aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas. Por outro lado, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (mais habitação) refere, no artigo 19.º, que no território para o qual exista uma DFCH, mantém-se a suspensão de emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local e estipula que os Municípios definem nas CMH, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o termo da suspensão da emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local.

O artigo 24.º da LBH prevê a possibilidade de criação de um Conselho Local de Habitação, enquanto o artigo 26.º define os tipos de instrumentos da política de habitação:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- Medidas tributárias e política fiscal;
- Medidas de apoio financeiro e subsidiação;
- Medidas legislativas e de regulação.

O Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026 estipula que a execução das políticas públicas de habitação deve ter em consideração os objetivos e prioridades nele definidos sendo que, ao estabelecer os objetivos, prioridades, programas e medidas de política nacional, o PNH define também quais os instrumentos nacionais de apoio e de financiamento às políticas municipais.

O PNH define seis eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o parque habitacional público enquanto resposta permanente;
- Garantir respostas de emergência;
- Incentivar a oferta privada e do terceiro setor de arrendamento a custos acessíveis;
- Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional;
- Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais.

Destaca-se ainda, no quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, o DL n.º 37/2018, de 4 de junho, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, pelo DL n.º 84/2019, pelo DL n.º 81/2020, pela Lei n.º 12/2021, pelo DL n.º 89/2021, pelo DL n.º 74/2022 e pelo DL n.º 38/2023, que cria o programa de apoio público, o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada.

A resposta, para além do apoio direto às pessoas, assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento através de abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como, uma maior proximidade às populações.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e à reabilitação exigem ademais uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores, a par com a flexibilidade para a adequação às especificidades próprias do edificado, dos territórios e das comunidades.

Destaca-se nesse palco o papel imprescindível e instrumental das autarquias locais na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização.

O artigo 3.º do referido DL estabelece os princípios gerais de direito aplicáveis no âmbito do programa 1.º Direito:

- Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado familiar tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos Municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão sócio territorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos;
- Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado familiar nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão sócio territorial;

- Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- Princípio da perequação, pelo qual o Município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Em alinhamento com os princípios estabelecidos e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, de acordo com o artigo 30.º, os Municípios definem a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo deste programa de apoio ao acesso à habitação.



Acresce ainda que:

- O DL n.º 56/2023, de 6 de outubro, procede ao desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, podendo os municípios enquadrar os projetos nas respetivas ELH, ao abrigo do DL n.º 37/2018, de 4 de junho.
- A RCM n.º 180/2023, de 22 dezembro, estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para apoio à habitação a custos acessíveis, renovação do edificado e reabilitação e regeneração urbana do novo Quadro Financeiro Plurianual (QFP) da União Europeia para o período de 2021-2027 (QFP 2021-2027), designado por IFRRU 2030.
- O Orçamento de Estado 2024 (Lei n.º 82/2023 de 29 de dezembro) estabelece, no seu artigo 71.º, que os empréstimos contraídos pelos Municípios destinados exclusivamente ao financiamento do investimento em programas de arrendamento urbano e em soluções habitacionais promovidas ao abrigo do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, (estabelece o 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), bem como o valor de empréstimos financiados com fundos reembolsáveis do PRR e destinados ao parque público de habitações a custos acessíveis, não são considerados para efeito de apuramento da dívida total dos Municípios.
- O DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, veio introduzir medidas de simplificação dos procedimentos na área do urbanismo e do ordenamento do território tendo em vista a agilização dos processos e concretizando, assim, um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito da política pública - Mais Habitação.
- Ao nível do RJUE a alteração que merece destaque é a referente ao número 1 do artigo 43.º, que passou a estipular que os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível a par das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes.
- Ao nível do ordenamento do território destaca-se os aditamentos dos artigos 72.º A e 72.º B relativos ao procedimento simplificado de reclassificação dos solos e à reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional, respetivamente, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL n.º 80/2015, de 14 de maio), aplicável desde que previsto na estratégia local de habitação, na carta municipal de habitação ou na bolsa de habitação.
- Salienta-se que a simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, pode ser um procedimento que se revele indispensável para aumentar a disponibilidade de habitação a custos controlados. Nos termos deste processo simplificado i) realiza-se apenas uma consulta pública, evitando-se múltiplas consultas públicas com objeto semelhante ou sobreposto, ii) prevê-se uma conferência procedimental, para todas as entidades se pronunciarem simultaneamente, iii) determina-se que o procedimento não é interrompido durante o período de consulta pública, antes continuando a ser desenvolvido e, iv) atribui-se competência à assembleia municipal para a respetiva aprovação.

2.2 – Enquadramento Estratégico

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 Parcerias (a da Habitação foi lançada em 2016) 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 2030, aprovada na reunião do Conselho de Ministros de 29 de outubro de 2020, 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).

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 população 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 para a RLVT, em que foram identificados 4 grandes desafios temáticos, a Habitação surge como um dos subtemas 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 pública 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 condigna”.

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.

3 - CARACTERIZAÇÃO

No presente capítulo apresenta-se, resumidamente, a caracterização sociodemográfica e habitacional do Município com base nos resultados dos censos de 2021 (fonte: INE) e sempre que possível em comparação com os dados que serviram de suporte à ELHA aprovada.

Importa também perspetivar a evolução num futuro próximo tendo por base a capacidade de resposta do Município e as projeções, realizadas pelo INE, da evolução da população para o horizonte temporal da ELHA 2029.

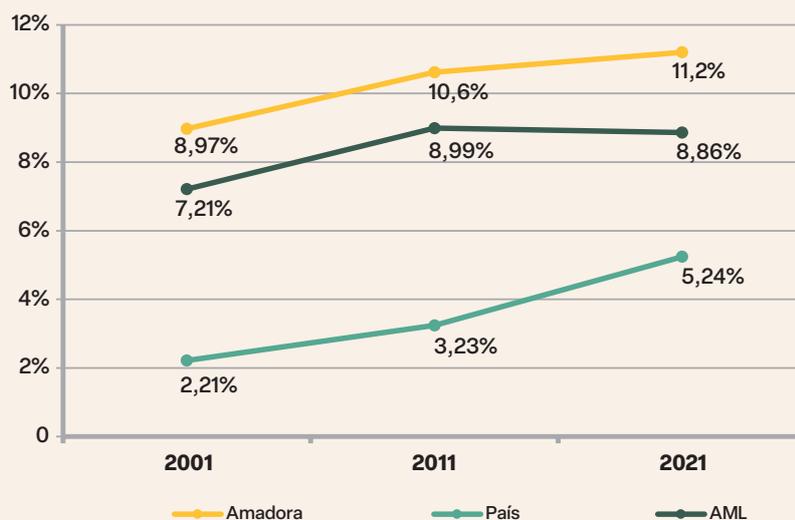
3.1 - Dinâmica demográfica e do parque habitacional

O concelho da Amadora é o 6º mais populoso da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Tendo um território predominantemente urbano, apresenta a densidade habitacional mais elevada do país (7.210 hab/km²).

Entre 2011 e 2021, a população do concelho diminuiu cerca de 2,1%, e continuou a verificar-se o crescimento do número de famílias unipessoais (10,10%), principalmente daquelas com 65 anos ou mais (31,71%), valor superior ao verificado na AML (29,06%), com conseqüente impacto no acréscimo das necessidades habitacionais, na alteração das tipologias adequadas assim como das necessidades de apoio social.

As dinâmicas de ocupação e transformação do território na segunda metade do século XX, foram marcadas por um 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 da imigração dos PALOP. Mais recentemente, outras vagas de imigração, sobretudo, do Brasil, de outros países africanos, de países do Leste da Europa e da Ásia, agravaram as dificuldades do Município na resposta às necessidades habitacionais. De acordo com os resultados dos censos 2021 a proporção de população residente no concelho de nacionalidade estrangeira é de 11,20%, valor superior ao da AML (8,86%).

GRÁFICO N.º 1: VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO ESTRANGEIRA EM FUNÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE



Fonte: INE

Uma análise mais detalhada dos dados permite concluir que nos últimos anos ocorreu uma alteração dos países de origem da população imigrante, nomeadamente, oriunda de países asiáticos que, para além da barreira linguística que enfrenta, incorpora também traços de cultura, hábitos e religião mais diferenciados e que importa considerar para se poder proporcionar um acolhimento e uma integração dignos.

Entre 2011 e 2021, os alojamentos familiares clássicos decresceram 0,95% enquanto, o número de famílias aumentou 0,14%, acentuando-se a tendência já verificada em 2011, do concelho apresentar um menor excedente de alojamentos face ao número de famílias e uma menor disponibilidade e elasticidade da oferta de habitação no mercado, contribuindo para aumentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura e a pressão no mercado habitacional, conforme se pode concluir do gráfico seguinte.

GRÁFICO N.º 2: VARIAÇÃO DOS ALOJAMENTOS E DAS FAMÍLIAS

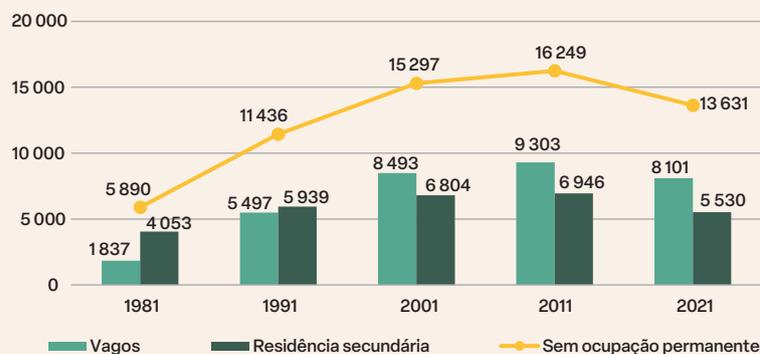


Fonte: INE

A percentagem de fogos vagos no concelho (9,3%), uma reserva que pode ser mobilizada para aliviar a pressão no mercado habitacional, decresceu em relação a 2011 (10,6%), e a percentagem de fogos de uso sazonal (6,3%), é inferior à verificada na AML (9,7%).

O gráfico seguinte representa a evolução dos alojamentos vagos e de residência secundária desde 1981.

GRÁFICO N.º 3: EVOLUÇÃO DOS FOGOS VAGOS DESDE 1981



Fonte: DIG

Tendo em conta que o “stock” de alojamentos manteve-se praticamente constante entre 2011 e 2021 (a pouca construção nova que houve durante a última década foi mais do que compensada pelas demolições de habitações precárias, que o INE contabiliza como “alojamentos familiares clássicos”, e daí a diminuição no total de alojamentos verificada em 2021), regista-se uma diminuição do número de alojamentos sem ocupação permanente (tanto dos fogos vagos como os de uso secundário) de 16,2 mil para 13,6 mil, e um aumento da taxa de ocupação do parque habitacional (de 81,4% para 84,4%).

Pode-se explicar esta variação com os incentivos à reabilitação urbana, aliada ao aumento da procura de habitação. Por outro lado, nos censos de 2011, podem ter sido contabilizados, pelos recenseadores, alguns “fogos vagos artificiais”, ou seja, casas aparentemente prontas a habitar, mas ainda sem licença de utilização. A elevada concentração de “fogos vagos” em urbanizações “novas”, em 2011, indica precisamente isso (em especial nas urbanizações Casas do Lago, Atalaia, Neudel e Villa Park, ...).

O número de fogos licenciados em construções novas sofreu uma redução na ordem dos 88% entre 2011 e 2021, apesar do incremento verificado entre 2018 e 2021 que representa 86% dos fogos licenciados no período em análise.

3.2 – Condições de habitação

Entre 1997 e 2006, foram construídos 92,8% dos alojamentos do PHM o que constituiu um forte investimento na construção de habitação pública e na eliminação de núcleos de habitação precária, com impacto na melhoria das condições de habitação e, conseqüentemente, da vida das populações.

No concelho verificou-se uma evolução favorável, no que respeita à persistência de alojamentos não clássicos, os quais representavam em 2001, 1,8% do total, 0,07% em 2011 e 0,02% em 2021. No entanto, num contexto regional, o concelho da Amadora ocupava em 2021 uma posição comparativamente desfavorável, no que respeita às características e qualidade do parque habitacional, no que se refere ao envelhecimento, dimensão média, estado de conservação e sobrelotação dos alojamentos:

- O Índice de envelhecimento dos edifícios é o 3º mais elevado da AML depois dos de Lisboa e do Barreiro;
- No concelho 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações, ocupando a 3ª posição mais desfavorável na AML, depois do Barreiro e da Moita;
- De acordo com os censos de 2021, 41,3% das habitações não tinham aquecimento o que representa um aumento de 22,8 pp face a 2011, e 19,7% das habitações estavam sobrelotadas verificando-se nesse aspeto um aumento de 2,0 pp em relação a 2011;
- Verifica-se o predomínio das tipologias de menor e reduzida dimensão média dos alojamentos familiares clássicos: o número médio de divisões situa-se nos 4,1, contra 4,5 na AML e a superfície média útil destes alojamentos (80,87 m²) é a mais reduzida da AML;
- O T3, à semelhança da AML, representa a tipologia maioritária dos alojamentos do concelho, embora na Amadora tenha um maior peso (48%) que a média da AML (39%).

3.3 - 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 2021 a Amadora mantém essa posição relativa na AML, verificando-se um aumento percentual dos alojamentos arrendados (33,7%) enquanto em Lisboa o valor percentual não variou.

Em 2021, a Amadora é o 4º concelho da AML, depois de Lisboa, Almada e Oeiras, com a maior expressão percentual dos alojamentos de propriedade pública ou Instituições sem fins lucrativos (3,55%), sendo que a maior parte dos alojamentos nestas condições (67,85%) são de propriedade Municipal.

Em 2024, o PMH (2.102 fogos) representa 2,41% do total de alojamentos do concelho. Considerando o parque habitacional do IHRU (994 fogos), a proporção da habitação pública no concelho é de cerca de 3,55%, muito superior à média nacional (2%).

Entre 2011 e 2021, não foram licenciados fogos de promoção pública para habitação em construções novas, na Amadora. Naquele período, a construção de habitação por organismos públicos na AML, apenas teve alguma expressão no concelho de Lisboa (100 em 2019). Nos restantes concelhos, essa expressão foi nula ou muito residual e sempre inferior a 0,5%, o que revela a muito fraca intervenção dos organismos públicos na oferta de habitação pública.

Perspetiva-se a construção de cerca de 490 fogos de promoção pública (IHRU) para arrendamento acessível, em loteamento de iniciativa municipal a norte da estrada dos Salgados, sendo de sublinhar que estes fogos serão geridos pelo IHRU, de acordo com as políticas públicas de habitação de âmbito nacional.

3.4 - Acesso ao mercado de habitação

Entre 2017 e 2022 o valor mediano das rendas no concelho aumentou 47,43% enquanto no país aumentou 48,52%, e entre 2019 e 2022 o valor mediano das vendas no concelho aumentou 36,60% enquanto, que no país aumentou 35,65%.

Em 2023, o concelho da Amadora foi o 4.º da AML com o valor mediano das rendas/m² mais elevado, depois de Lisboa, Cascais e Oeiras.

Entre 2020 e 2023 verificou-se uma subida no número de novos contratos de arrendamento na generalidade dos concelhos da AML, tendo na Amadora essa tendência representada 124 novos contratos/ano.

Em 2021, os indicadores da capacidade económica das famílias residentes na Amadora apresentavam baixos rendimentos que podem estar associadas a quadros de vulnerabilidades sociais, o que dificulta a manutenção de um compromisso com encargos com a habitação (renda ou aquisição) e, conseqüentemente, o acesso a uma habitação condigna de forma autónoma.

3.5 - Política Municipal de Habitação

Os últimos 29 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 pública no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER), criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio;
- Implementação do Programa PER Famílias, que consistiu na atribuição de apoio financeiro para aquisição de habitação própria no mercado, sendo o seu custo financiado em 40% pelo IHRU e em 20% pelo Município, tendo abrangido 435 famílias;
- Acesso à habitação municipal, regido desde 2018 pelo Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal (RMAAHM), publicado no DR a 8 de agosto de 2018;
- Implementação de programas municipais de apoio financeiro às famílias, em alternativa ao realojamento no PHM, que foram bem-sucedidos e se revelaram menos onerosos para o Município e com melhores resultados no que se refere à inserção social das famílias, pois favorece a progressiva emancipação e autonomia das mesmas, bem como, a sua melhor integração socio-territorial. Destes programas, destaca-se o Programa de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR), criado em 2000, (a última alteração foi publicada em DR a 15 de junho de 2022), que financia uma percentagem do valor do fogo que teria de ser construído se a família optasse pelo realojamento.

Estes programas, são totalmente suportados pelo Município, e têm ajudado a viabilizar a eliminação dos núcleos e bairros de construção precária e ilegal, sendo as famílias que se candidatam as que apresentam alguma capacidade financeira, resultante de aforro, bem como, as que têm um projeto de vida que passa pelo corte com a dependência do Estado, optando por se autonomizarem.

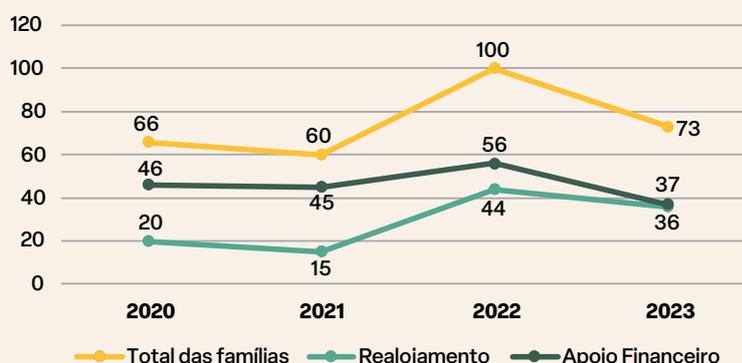
No quadro seguinte constata-se que, no período de 2020/2023, 61,54% das famílias foram apoiadas financeiramente pelo Município no âmbito dos processos de realojamento, o que representou um esforço financeiro de 7 447 496,40 €.

QUADRO N.º 1: FAMÍLIAS APOIADAS NO PERÍODO 2020 -2023

Média do período 2020-2023	Famílias Apoiadas	Valor médio do financiamento/ano	Valor médio/família
Total das famílias	299		
Realojamentos	115		
Alternativa ao realojamento	184	1 861 874,10 €	40 475,52 €

Fonte: DHRU

GRÁFICO N.º 4: DISTRIBUIÇÃO POR ANO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS APOIADAS



Fonte: DHRU

Entre 1995 e 2023, foram apoiadas 4 176 famílias: 2 613 realojadas em fogos de arrendamento apoiado, 435 apoiadas através do Programa PER Famílias, 1 076 apoiadas através do Programa PAAR e 52 através do Programa Retorno. No total, foram apoiadas 1 563 através de apoio financeiro para resolução da sua situação habitacional por iniciativa própria e que representou um investimento total da CMA de 27 023 824,31 €.

O parque habitacional propriedade do Município é atualmente constituído por 2 102 fogos (anexo B), mais 4 fogos do que em 2021 resultantes da libertação de fogos cedidos a associações, e é maioritariamente utilizado para realojamento das famílias dos núcleos precários abrangidas pelo PER.

A capacidade média de realojamento do PHM em fogos que ficam vagos é insuficiente para fazer face às atuais necessidades de realojamento e aos pedidos de atribuição de uma habitação.

A concentração de 73,6% dos alojamentos do PHM em três bairros de grande dimensão, com um tecido social frágil, caracterizado por baixas qualificações, desestruturação familiar e desemprego, exige um esforço adicional do Município para assegurar um acompanhamento social próximo, assíduo e contínuo tendo em vista a integração e a coesão social, que o trabalho em rede entre as diversas entidades estabelecidas no território poderia otimizar.

As aprovações da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana – EMRU 2025, em 2013 e da delimitação da ARU da Amadora, (última alteração em 2021), tiveram como principal consequência o aumento do apoio financeiro às obras de reabilitação do edificado através da 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.

Em 2021 foram criados mais dois programas municipais, o Reabilita Eco e o Reabilita Vertical, em que o primeiro consiste no apoio à introdução de soluções técnicas para incremento do conforto térmico e da eficiência energética das partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, sendo o segundo para apoio à introdução de soluções para o melhoramento das acessibilidades verticais, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, e assumindo ambos os programas a forma de subsídio não reembolsável, aplicável em todo o território do Município da Amadora.

Entre 2021 e 2023, no conjunto dos quatro programas municipais de apoio à reabilitação do edificado, foram autorizados 803 pedidos, representando na sua totalidade um incentivo de aproximadamente 4,3 milhões de euros.

Aprovado a 23/02/2023 e publicado no DR de 17 de março de 2023, o Programa Municipal de Apoio à Renda no Parque Habitacional Privado, que consiste na atribuição de apoio financeiro, destinado ao pagamento da renda mensal pelos arrendatários do parque privado do Município, com o limite de 400,00€/mês/agregado familiar, representou, em 2023, um esforço financeiro do município na ordem dos 150 000,00 €. Uma das dificuldades de acesso a este programa prende-se com o facto de as famílias não terem contratos de arrendamento e/ou das habitações onde residem, em regime de arrendamento, serem construções ilegais.

Em 2024, foi criado o Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras – PARAH ARRENDAR, publicado no DR de 1 de abril de 2024, para apoio à realização de obras de conservação no interior de frações habitacionais, desde que estejam ou permaneçam no mercado de arrendamento. O subsídio, não reembolsável, é atribuído em função da tipologia da fração, entre outros critérios.

Apesar do estipulado no artigo 32.º n.º 3 do PDM que determina que, no âmbito de operações urbanísticas, 10% dos fogos destinam-se a habitação pública a custos controlados, esta medida revelou-se ineficaz dada a ausência de regulamentação e da obrigatoriedade de construção dos fogos em tempo útil.

3.6 - Famílias a viver em condições indignas nos termos do DL n.º 37/2018, de 4 de junho

Nos termos do artigo 5.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) Precariedade, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo;
- b) Pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado familiar ou do proprietário do imóvel onde residem;
- c) Situações de violência doméstica, operações urbanísticas de promoção municipal ou a não renovação de contrato de arrendamento;
- d) Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado familiar vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- e) Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado familiar e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;
- f) Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e/ou ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem a circulação.

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 sócio territorial.

A estas situações, acresce a degradação e a deficiência de construção 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:

a) Famílias a viver em núcleos precários

Tal como definido no artigo 11.º do diploma que regulamenta o 1.º Direito estão enquadradas nesta caracterização as famílias residentes nos núcleos de habitação precária existentes no concelho, destacando-se os abrangidos pelo Programa PER, que estão ainda por erradicar e que são os seguintes: Quinta do Pomar, Estrada Militar da Mina, Quinta da Lage, Estrada Militar do Alto da Damaia e conjunto de habitações no Bairro Cova da Moura (neste Bairro o PER abrangeu um conjunto de habitações precárias das quais persistem ainda 14), onde, segundo os dados existentes no DHRU, em dezembro de 2023, vivem 766 famílias em condições indignas (precariedade, 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 (na sua maioria, 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, conduziram à persistência da pobreza e à sua segregação sócio territorial.

Importa prosseguir uma política social clara, centrada na resolução dos problemas das famílias em situação precária e com respostas para as suas necessidades específicas, não descurando a importância do espaço na integração das pessoas é, assim, prioritário encontrar soluções tendo em vista a eliminação das construções precárias, garantindo o acesso dos agregados familiares a uma habitação adequada, entendido no sentido amplo do *habitat*. A tabela seguinte apresenta o número estimado da população residente nos núcleos precários.

QUADRO N.º 2: POPULAÇÃO RESIDENTE EM NÚCLEOS PRECÁRIOS

Identificação	Freguesia	Propriedade dos terrenos	População residente		Dimensão média da família
			Famílias (n.º)	Pessoas (n.º)	
Quinta da Lage	Falagueira-Venda Nova	Privada	67	218	3,26
Estrada Militar da Mina	Mina de Água	Maioritariamente pública municipal	142	424	2,99
Estrada Militar do Alto da Damaia	Águas Livres	Maioritariamente pública municipal	503	1786	3,55
Quinta do Pomar	Mina de Água	Privada	24	86	3,60
Dispersos no Bairro da Cova da Moura	Águas Livres	Privada	14	39	2,76
Outros núcleos precários	Diversas	Municipal	16	46	2,88
TOTAL			766	2 599	3,39

Fonte: DHRU

NÚCLEOS PRECÁRIOS

QUINTA DA LAGE



ESTRADA MILITAR DA MINA



ESTRADA MILITAR ALTO DA DAMAIA



QUINTA DO POMAR



b) Pedidos de habitação à CMA

No período entre 2020 e 2023, foram registadas por ano, em média, 729 candidaturas a uma habitação no PHM que não tiveram resposta. São famílias, tal como definido no artigo 11.º do programa de apoio ao acesso à habitação, **que vivem, maioritariamente, em construções não licenciadas inseridas ou não em núcleos precários, não incluídos na alínea a)**, ou que vivem em condições indignas nos termos do artigo 5.º do referido programa, conforme se indica no quadro seguinte.

QUADRO N.º 3: FAMÍLIAS COM PEDIDOS DE HABITAÇÃO

Identificação	Freguesia	Propriedade dos terrenos	População residente (n.º)		Dimensão média da família
			Famílias	Pessoas	
Famílias que residem em núcleos precários	Diversas	Privada	365	887	2,43
Famílias que residem em habitações precárias	Diversas	Privada	219	532	2,43
Famílias que residem em condições indignas enquadradas no artigo 5.º	Diversas	Privada	145	352	2,43
Total			729	1771	2,43

Fonte: DHRU

São famílias com baixos rendimentos, umas que nunca conseguiram a sua autonomização habitacional (e que residem em núcleos precários e em habitações precárias tais como anexos e construções não licenciadas (50%) e outras (38,90%) que, manifestam dificuldade em manter a sua situação habitacional, apresentando dificuldades económicas para o pagamento da renda mensal, que regra geral, é a despesa que absorve a maior parte do orçamento familiar. O perfil dominante das famílias registadas neste período é o seguinte:

- A maioria são de nacionalidade portuguesa (51,58%);
- Os naturais dos PALOP representam 83,54% dos estrangeiros que vivem no concelho;
- 53,50% vivem no concelho da Amadora há 10 anos ou mais;
- 43,18% são famílias monoparentais (41%);
- Uma parte significativa destes pedidos, diz respeito a famílias residentes no Bairro Cova da Moura (25,00%);
- 11,10% vivem em habitações sobrelotadas.

c) Famílias residentes no Bairro Cova da Moura

Trata-se de um dos bairros de habitação precária e ocupação ilegal mais notórios da AML, 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 de 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 à 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 semelhante.

QUADRO N.º 4: CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO BAIRRO DA COVA DA MOURA

Designação	n.º
Edifícios	827
Alojamentos	1521
Alojamentos familiares	1519
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	1120
Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	399
Alojamentos de residência habitual – proprietário ocupante	551
Alojamentos de residência habitual – arrendados	468
Núcleos familiares	1688
Agregados domésticos privados (famílias)	1120
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	565
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	555
Indivíduos	3317

Fonte: INE (Censos 2021)

O Estudo de Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado, realizado pelo LNEC em 2008, 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 os mesmos;
- Situações recorrentes de anomalias nas coberturas, nas paredes exteriores e nas instalações técnicas, principalmente de gás e eletricidade;
- 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 incumprimento regulamentar, ou a nível construtivo ou 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, um nível de anomalia da relação com outros edifícios “sem significado” ou “ligeira”.

A especial incidência de pobreza e exclusão social, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como a elevada densidade populacional, habitações indignas, baixos rendimentos e baixas qualificações conjugados com vínculos precários e reduzida intensidade laboral, posicionam este território como prioritário na intervenção, tendo em vista a integração social e a coesão territorial.



Devem, assim, ser garantidas as condições necessárias para a integração das populações, pois é essa integração que vai assegurar 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% vivem em casa alugada e 6,30% vivem em casa cedida.

No PDM, esta área está classificada como área estratégica de desenvolvimento municipal, onde se pretende desenvolver uma operação de reconversão urbana (artigo 66.º 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 (Município, moradores e proprietário dos terrenos) para a sua qualificação e inserção urbana e de uma proposta urbanística que estabeleça a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais.

BAIRRO COVA DA MOURA



d) Famílias residentes na Encosta da Paiã, Brandoa - Rua da Paiã, João Corte Real e Gonçalves Zarco

Nestas ruas, localizadas na Brandoa, na Freguesia da Encosta do Sol, vivem 440 famílias de grande fragilidade socioeconómica e em condições de habitação indignas, a maior parte das quais em edifícios multifamiliares, de propriedade privada. As condições de precariedade e de (in)habitabilidade são semelhantes às verificadas noutros bairros de construção precária e ilegal.

No total, são 104 edifícios e 315 alojamentos ocupados em regime de aluguer, sem qualquer manutenção ao longo dos anos, que apresentam 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.

QUADRO N.º 5: CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ENCOSTA DA PAIÃ

Designação	n.º
Edifícios	104
Alojamentos	496
Alojamentos familiares	496
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	370
Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	126
Alojamentos de residência habitual – proprietário ocupante	48
Alojamentos de residência habitual – arrendados	315
Núcleos familiares	440
Agregados domésticos privados (famílias)	370
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	255
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	115
Indivíduos	805

Fonte: INE (Censos 2021)

Estas ruas fazem parte do bairro da Brandoa, de 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.

ENCOSTA DA PAIÃ**e) Famílias que vivem em conjuntos habitacionais de promoção pública – municipal e do IHRU**

A degradação do edificado, a presença de patologias construtivas e pobreza energética, são problemas que apresentam riscos para a saúde dos residentes e afetam o seu bem-estar. São 1 539 fogos onde residem famílias em condições de insalubridade (1 218 fogos propriedade do Município, 131 do IHRU e 190 de proprietários privados).

BAIROS DE PROMOÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL COM NECESSIDADE DE REABILITAÇÃO

BRANDOA (lotes dispersos)



Bairro do Casal da Mira

3.7 – Síntese

No quadro seguinte representa-se a síntese das carências de habitação às quais a ELHA pretende dar resposta.

QUADRO N.º 6: FAMÍLIAS A VIVER EM CONDIÇÕES INDIGNAS

Identificação	Famílias n.º
Famílias residentes em núcleos precários	1131 (a)
Famílias que residem em habitações de construção precária	219 (a)
Famílias que residem em condições indignas enquadradas no artigo 5.º o DL n.º 37/2018	145 (a)
Famílias residentes no Bairro Cova da Moura	1688 (b)
Famílias residentes na Encosta da Paiã	440 (b)
Famílias que vivem em conjuntos habitacionais de promoção municipal, em fogos com problemas que apresentam riscos para a segurança e saúde dos residentes e afetam o seu bem-estar	1218 (a)
Famílias que vivem em conjuntos habitacionais de promoção municipal, em fogos, propriedade dos ocupantes, com problemas que apresentam riscos para a segurança e saúde dos residentes e afetam o seu bem-estar	190 (a)
Famílias que vivem em conjuntos habitacionais de promoção do IHRU, em fogos, propriedade dos ocupantes, com problemas que apresentam riscos para a segurança e saúde dos residentes e afetam o seu bem-estar	131 (c)

(a) Fonte: DHRU

(b) Fonte: INE

(c) Fonte: IHRU

Para a definição da ELHA é necessário estimar a evolução da população para o horizonte de 2029 tendo em vista o dimensionamento das respostas às carências habitacionais. O INE realizou uma projeção que assenta em hipóteses de evolução das componentes demográficas fecundidade, mortalidade e migrações.

QUADRO N.º 7: PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO PARA O HORIZONTE TEMPORAL DE 2029

Local de residência	População residente projeções para 2029			
	Cenário			
	Baixo	Central	Alto	Sem migrações
	n.º	n.º	n.º	n.º
Portugal	10 031 140	10 322 128	10 595 673	9 948 197
Área Metropolitana de Lisboa	2 906 037	2 990 108	3 068 250	2 817 925

Fonte: INE

Considerando que:

- A população do concelho tem vindo a diminuir desde 2001. Entre 2001 e 2011 decresceu 0,40% e entre 2011 e 2021 decresceu 2,1%, em contraciclo com a AML que nesta última década viu a sua população aumentar 1,70%;
- As projeções da evolução da população realizada pelo INE não incluem os Municípios;
- A projeção da evolução da população para o horizonte temporal da ELHA 2029 para a AML no cenário baixo, prevê um aumento da população na ordem dos 1,25%;

Poder-se-á perspetivar que, para o horizonte temporal da ELHA a população da Amadora não sofre variações significativas.

4 - ESTRATÉGIA

O Município da Amadora fixou, no âmbito da revisão do PDM, 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, nomeadamente, com o PDM, e demais estratégias municipais, designadamente no que respeita à promoção da coesão social, territorial e criação de condições de vida atrativas, com impacto esperado também na fixação de novos residentes.

A estratégia municipal de habitação a ser aprovada na CMHA, tem de resultar numa 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 alargamento de oportunidades aos 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 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 condigna e adequada.

A ELHA, 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 aos fenómenos de segregação socio territorial, com expressão significativa no concelho.

4.1 - Objetivos

A ELHA tem como objetivo central a promoção do acesso de famílias que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira a uma habitação condigna e adequada.

A prossecução deste objetivo no concelho da Amadora, em face das 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 condignas;
- Promover a sustentabilidade do parque habitacional de promoção pública (conservação duradoura e eficiência energética);
- Assegurar uma habitação adequada às famílias que vivem em condições indignas tal como definido no artigo 5.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;
- Contribuir para a qualificação do território, do *habitat* e da imagem urbana do concelho.

4.2 - 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 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;
- Os pedidos de habitação;
- A presença de áreas de concentração de habitação precária e ocupação ilegal, designadamente nos Bairros da Cova da Moura e Encosta da Paiã na Brandoa, cuja dimensão e singularidade exige operações de reconversão urbana de grande complexidade, de difícil enquadramento e execução e cujo prazo de concretização, deverá estender-se além de 2035. Neste momento, estas operações apresentam um grau de maturidade insuficiente, não estando disponíveis os instrumentos e recursos necessários - técnicos, fundiários e financeiros. Será necessário envolver diversos atores (Autarquia, proprietários privados, residentes, organismos da Administração Central, ...) na resolução de questões legais e na disponibilização dos instrumentos e recursos que viabilizem a sua execução;

- A responsabilidade de gestão e manutenção de um parque habitacional municipal, totalmente afeto ao regime de arrendamento apoiado, e que representa 2,41% do total de alojamentos do concelho, confronta-se com os problemas decorrentes de um tecido social frágil, caracterizado por baixas qualificações, desestruturação familiar, desemprego, desgaste do edificado, mau uso dos espaços e incumprimento no pagamento das rendas, entre outros, o que exige um esforço adicional de recursos humanos, técnicos e financeiros;

Como já foi referido no capítulo anterior, em face do elevado número de famílias a realojar, o Município tem vindo a adotar, com sucesso, uma política que privilegia o apoio direto às famílias, residentes nos bairros de construção precária, para auto realojamento sempre que possível, como alternativa ao alargamento do PHM, também mais favorável em termos de integração sócio territorial das famílias.

Neste sentido o Município pretende, continuar a melhorar os programas existentes assim como concretizar outras soluções que contribuam igualmente para a resolução dos problemas da habitação no concelho:

- Programa Municipal de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR);
- Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Privado, através do qual se pretende apoiar famílias com arrendamento no parque habitacional privado, a não perder ou manter a habitação, que está a ser revisto no sentido de o tornar mais abrangente;
- PARAH Arrendar, que, como já referido, destina-se à reabilitação de frações privadas para arrendamento privado com o objetivo de colocar no mercado frações devolutas ou arrendadas que necessitem de obras;
- Programa Municipal de Arrendamento Acessível – em propriedade municipal;
- Programa Municipal de Arrendamento Acessível – em propriedade privada, em elaboração.

Para o período 2024-2029 o Município pretende implementar as seguintes soluções habitacionais com o apoio do programa 1º Direito, dirigidas às situações diagnosticadas:

a) Famílias residentes nos núcleos precários ou em habitações de construção precária

Foram identificadas, no capítulo anterior (ver 3.7) 1131 famílias (3 486 pessoas) residentes em núcleos habitacionais, sendo a sua eliminação a principal prioridade do Município e, 219 famílias residentes em habitações precárias dispersas pelo concelho.

As soluções habitacionais propostas são as seguintes:

- (a)** Reabilitação de fogos vagos do PHM e adaptação de lojas existentes no PHM, que se encontram devolutas, em fogos para habitação;
- (b)** Construção de fogos em terrenos municipais;
- (c)** Aquisição de fogos construídos, em construção ou a construir;
- (d)** Aquisição de terrenos e construção dos edifícios;
- (e)** Programa Municipal de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR).

QUADRO N.º 8:

SOLUÇÕES HABITACIONAIS PARA AS FAMÍLIAS A VIVER EM NÚCLEOS OU EM HABITAÇÃO PRECÁRIA

Identificação	Famílias n.º	Pessoas n.º	Solução habitacional	Famílias abrangidas n.º	Pessoas abrangidas n.º
Núcleos precários	1 131	3 486	(a)	235	797
			(b)+(c)+(d)	217	598
			(e)	679	2 092
Habitações precárias dispersas	219	532	(b)+(c)+(d)	88	213
			(e)	131	319
Total	1 350	4 018		1 350	4 018

Fonte: DHRU

b) Famílias a viver em condições indignas nos termos do artigo 5.º do n.º 37/2018, 4 de junho na sua atual redação

Foram identificadas, no capítulo anterior (ver 3.7) 145 famílias, 352 pessoas, a viver em condições indignas dispersas pelo concelho.

As soluções habitacionais para estas famílias, passam pelo seu realojamento noutra local, uma vez que se trata de terrenos privados e pelo apoio financeiro às famílias através dos diversos programas de apoio ao arrendamento e ao realojamento.

As soluções habitacionais propostas são as seguintes:

- (a) Reabilitação de fogos vagos do PHM e adaptação de lojas existentes no PHM, que se encontram devolutas, em fogos para habitação;
- (b) Construção de fogos em terrenos municipais;
- (c) Aquisição de fogos construídos, em construção ou a construir;
- (d) Aquisição de terrenos e construção dos edifícios;
- (e) Programa Municipal de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR);
- (f) Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento no Parque Habitacional Privado

QUADRO N.º 9: SOLUÇÕES HABITACIONAIS PARA AS FAMÍLIAS A VIVER EM CONDIÇÕES INDIGNAS

Identificação	Famílias n.º	Pessoas n.º	Solução habitacional	Famílias abrangidas n.º	Pessoas abrangidas n.º
Famílias a viver em condições indignas	145	352	(b)+(c)+(d)	58	141
			(f)	87	211
Total	145	352		145	352

Fonte: DHRU

c) Famílias residentes no parque habitacional propriedade do Município, em condições de insalubridade

Encontram-se nesta situação 1 218 famílias. A solução proposta é a reabilitação dos edifícios e a melhoria da eficiência energética das frações habitacionais.

QUADRO N.º 10:
FAMÍLIAS RESIDENTES NO PHM EM CONDIÇÕES INDIGNAS DE INSALUBRIDADE

Identificação	Freguesia	Famílias n.º	Pessoas n.º	Famílias abrangidas n.º	Solução habitacional	Edifícios n.º	Prioridade
Bairro Casal da Mira	Encosta do Sol	760	2356	760	Reabilitação	39	*
Lotes dispersos na Brandoa	Encosta do Sol	73	228	73	Reabilitação	8	*
Av. D. José I, Reboleira	Águas Livres	6	25	6	Reabilitação	1	1
Rua Cerrado do Zambujeiro, Rua das Minas e Rua S. José	Alfragide	122	379	122	Reabilitação	12	3
Unidades Residenciais Z2 e Z3	Alfragide	101	137	101	Reabilitação	2	2
Dispersos de Alfoanelos	Encosta do Sol	48	149	48	Reabilitação	6	2
Dispersos de São Brás	Mina de Água	16	47	16	Reabilitação	1	2
Dispersos da Venteira	Venteira	6	19	6	Reabilitação	1	1
Rua de Alfoanelos,	Encosta do Sol	42	130	42	Reabilitação	1	1
Dispersos da Falagueira/Venda Nova	Falagueira	44	132	44	Reabilitação	5	3
Total		1218	3602	1218	---	---	----

*: Obras de reabilitação adjudicadas

Fonte: DHRU

d) 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 reabilitadas: 17 edifícios localizados no Bairro Casal da Boba e 1 edifício localizado na Av. D. José I.

Prevê-se a possibilidade destas famílias obterem apoio direto do Programa 1º Direito para participação em obras de reabilitação dos edifícios onde são coproprietários, obras essas que deverão abranger também intervenções de melhoria da eficiência energética nas frações privadas.

QUADRO N.º 11:
FAMÍLIAS RESIDENTES EM HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, EM CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO MUNICIPAL EM CONDIÇÕES INDIGNAS DE INSALUBRIDADE

Identificação	Freguesia	Famílias n.º	Pessoas n.º	Famílias abrangidas n.º	Solução habitacional
Bairro Casal da Boba	Mina de Água	188	718	188	Reabilitação pelos proprietários
Av. D. José I, 51	Águas Livres	2	6	2	Reabilitação pelos proprietários
Total		190	724	190	

Fonte: DHRU

e) 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 1.º Direito para participação na reabilitação dos edifícios onde são coproprietários.

QUADRO N.º 12:

FAMÍLIAS RESIDENTES EM HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, EM CONJUNTOS HABITACIONAIS PROMOVIDOS PELO IHRU EM CONDIÇÕES INDIGNAS DE INSALUBRIDADE

Identificação	Freguesia	Famílias n.º	Pessoas n.º	Solução habitacional
Av. Almeida Garret	Alfragide	47	n.d.	Reabilitação pelos proprietários
Zambujal	Alfragide	74	n.d.	Reabilitação pelos proprietários
Av. D. Luís I	Alfragide	9	n.d.	Reabilitação pelos proprietários
R. do Céu Aberto, Zambujal	Alfragide	1	n.d.	Reabilitação pelos proprietários
Total		131		

Fonte: IHRU, Direção de gestão do Sul

f) Beneficiários diretos

Nos termos do artigo 25.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, são beneficiários diretos as pessoas que preenchem os requisitos de acesso ao programa, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado familiar, nomeadamente proprietários com carência habitacional e a residir em condições indignas.

Neste sentido, podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas no programa 1.º Direito:

- As misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, as pessoas e os agregados familiares individualmente ou agrupados sob a forma de associação de moradores ou de cooperativa de habitação e construção em regime de propriedade coletiva, para atribuição de habitações em arrendamento ou em propriedade resolúvel que vivam em núcleos precários tal como estipulado no artigo 11.º do referido DL. As soluções habitacionais para as pessoas e entidades referidas podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que:
 - A aquisição de terrenos, se incluída, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais se destinem a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados familiares identificados em levantamento efetuado pelo Município e esteja assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação; ou
 - A intervenção de reabilitação se insira em processo de legalização das construções que faculte aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada;
 - Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme definido no artigo 12.º do diploma que regula o programa 1.º Direito.

Nestes casos, o Município pode participar como parceiro ou representante na promoção das soluções habitacionais, nomeadamente através do cooperativismo, que numa situação de agravamento das dificuldades no acesso à habitação, as cooperativas são, como já foram no passado, reconhecidas como entidades promotoras necessárias e complementares à resposta pública.

Neste contexto, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Mais Habitação) estabelece os princípios em que assenta uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível:

- Construir a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível;
- Assentar numa cedência do direito de superfície nunca inferior a 75 anos, finda a qual o lote e edifício revertem para o Estado;
- Assentar num modelo económico não lucrativo;
- Desenvolver os projetos de forma aberta, democrática e intergeracional, com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum;
- Promover modelos de projeto e construção inovadores e sustentáveis;
- Favorecer, sempre que possível, a mobilidade suave dos seus habitantes;
- Fomentar a replicabilidade e colaboração entre projetos cooperativos.

O apoio às cooperativas de habitação e aos cidadãos interessados na sua constituição poderá ser articulado com o Município, através da cedência de terrenos para construir ou de edifícios para reabilitar e de apoio técnico.

Destaca-se assim, o papel imprescindível que o Município pode assumir na divulgação, dinamização e apoio ao cooperativismo como agente ativo na promoção de soluções habitacionais que contribuam para a mitigação dos problemas sociais relacionadas com esta problemática.

g) Famílias residentes no Bairro Cova da Moura, em condições indignas

De acordo com os resultados dos censos 2021 residem atualmente neste Bairro, 1.688 famílias.

Em face das 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.

As soluções habitacionais serão diversificadas atendendo 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 também consideradas outras soluções como o financiamento a fundo perdido pelo Município às famílias que reúnam condições para alternativas habitacionais próprias.

A programação e implementação das soluções habitacionais destinadas às famílias residentes, não será possível, enquanto não forem reunidas as condições necessárias, uma vez que estão dependentes das seguintes ações:

- A imprescindível resolução da situação fundiária, através da passagem do terreno, atualmente propriedade de privados, para a posse do Estado o que necessita de uma negociação com as partes envolvidas, processo que já se iniciou;
- Atualização do estudo realizado pelo LNEC em 2008 relativo à avaliação das necessidades de reabilitação do edificado;
- Análise urbana atualizada e proposta urbanística através de Plano Pormenor, tendo em conta as conclusões e recomendações do LNEC, o que permitirá identificar com rigor, 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.

Salienta-se que, de acordo com o estudo realizado em 2008 a maioria das edificações (83%) apresentava, questões críticas de incumprimento regulamentar ao nível construtivo e de inserção no tecido urbano;

- 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 que devem ser atualizados e a outros que se revelem imprescindíveis, para definir e quantificar as soluções habitacionais necessárias e adequadas.

Em face da 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;
- Juntas de Freguesia, Associações de Moradores, Associação Moinho da Juventude, Centro Social Paroquial de Nossa Senhora Mãe de Deus da Buraca e ASSACAM - Associação de Solidariedade Alto Cova da Moura, Santa Casa da Misericórdia da Amadora e outras IPSS cujo envolvimento se revele pertinente.

Ao nível da Autarquia é necessário alavancar a promoção do 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 estabeleça a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais, e outros instrumentos de natureza diversa indispensáveis para que o Município, em conjunto com as Entidades referidas anteriormente, possa prosseguir o desígnio a que se propõe, incluindo medidas extraordinárias a adotar que venham a revelar-se necessárias.

h) 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 ali observadas.

A definição e programação das soluções habitacionais a implementar está dependente de ações a desenvolver a curto prazo tais como:

- Realização do estudo técnico do estado e condições de segurança e salubridade dos edifícios;
- Elaboração de Plano de Pormenor para a área em questão;
- Caracterização das famílias residentes.

Estes estudos 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 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.

4.3 - Faseamento das soluções habitacionais a implementar no âmbito do 1.º 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 (2030), perspetiva-se a sua implementação em 2 fases.

1ª fase: Soluções a implementar no horizonte temporal até 2029:

- Soluções habitacionais destinadas às famílias residentes nos núcleos precários e em habitações precárias, conforme descritas no quadro n.º 8;
- Soluções habitacionais destinadas às famílias residentes em condições indignas nos termos do artigo 5.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, conforme descritas no quadro n.º 9;
- Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município, onde residem famílias em condições de insalubridade, conforme descritas no quadro n.º 10;
- Reabilitação pelos proprietários através de apoio financeiro direto do IHRU no âmbito do programa 1º Direito, de habitações propriedade privada localizadas nos conjuntos habitacionais de promoção pública (municipal e do IHRU) em condições de insalubridade conforme descritas nos quadros n.º 11 e 12;
- Apoio aos Beneficiários diretos nos termos do artigo 25.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, onde o Município pode participar como parceiro ou representante na promoção das soluções habitacionais, nomeadamente através de ações de divulgação, dinamização e apoio ao cooperativismo.

Estas soluções são apresentadas detalhadamente no capítulo 5.2 do presente documento.

2ª fase: Soluções a implementar no horizonte 2035 (horizonte temporal da Carta Municipal de Habitação):

- 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 até 2029, as soluções habitacionais que decorrem da reconversão destas áreas, pelas razões expostas no capítulo 3. No período 2024-2029 serão desenvolvidas as ações preparatórias indicadas e aprofundadas as soluções habitacionais a implementar, nomeadamente o imprescindível processo negocial para aquisição dos terrenos; estudos de caracterização da população residente, regime de ocupação das habitações; propostas urbanísticas e outros instrumentos de natureza legal ou outra, que viabilizem a execução das operações de reconversão urbana e das soluções habitacionais propostas.

5 - PROGRAMA DE AÇÃO 1.º DIREITO 2024-2029

O Programa de Ação que seguidamente se apresenta contém a reprogramação das soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa 1.º Direito entre 2024 e 2029 e que serão alvo de adenda ao acordo de financiamento já celebrado com o IHRU.

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.

5.1 - Programa de execução

5.1.1 – Construção de fogos em terrenos municipais; aquisição de fogos construídos, em construção ou a construir e aquisição de terrenos e construção de edifícios

Objetivos específicos:

- Realojar famílias residentes nos núcleos precários;
- Realojar famílias residentes em habitações precárias;
- Realojar famílias residentes em condições indignas nos termos do artigo 5.º do DL n.º 37/2018.

Com esta solução, que envolve a construção de fogos em terrenos municipais, aquisição de terrenos, construção de fogos e a aquisição de fogos, o PHM irá aumentar em 369 alojamentos, o que representa um acréscimo de 17,55 % do PHM.

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.

O procedimento de empreitada para a construção de 48 fogos, de tipologia T1, encontra-se adjudicada e candidatada ao PRR.

A empreitada compreende a conceção do projeto e a respetiva construção num sistema de construção modular que permita um maior controlo dos recursos e materiais, menor desperdício, produção mais rápida e uma menor mobilização de recursos, revelando-se uma opção inovadora no que se refere às questões ecológicas de eficiência energética e de sustentabilidade ambiental. A utilização de materiais reciclados e recicláveis, a redução do consumo de energia e de água potável, a utilização de energias renováveis foram preocupações inerentes à opção por esta construção, bem como proporcionar o conforto térmico e uma iluminação e renovação do ar adequados com o mínimo de consumo de energia no interior dos fogos.

Esta construção visa dar resposta às necessidades de habitação existentes no Município, proporcionando, preferencialmente, um alojamento adequado para pessoas idosas ou com dependências, com capacidade para realizar a sua vida de forma autónoma ou com alguns cuidados de apoio domiciliário.

QUADRO N.º 13: CONSTRUÇÃO DE FOGOS EM TERRENOS MUNICIPAIS E/OU EM TERRENOS ADQUIRIR E CONSTRUÇÃO DE FOGOS E/OU AQUISIÇÃO DE FOGOS

Solução	Famílias (n.º)	Pessoas (n.º)	Condição habitacional indigna	Fogos (n.º)						Investimento total (€)
				T0	T1	T2	T3	T4	Total	
Cerrado da Mira Freguesia Mina de Água (a)	48	96	Precariedade	-	48	-	-	-	48	7 247 461
Aquisição de Fogos (b)	2	6		-	1	1	-	-	2	150 000
Construção de fogos em terrenos municipais, em terrenos adquirir e aquisição de fogos construídos ou em construção	313	850		-	129	144	30	10	313	62 600 000
Total	363	952	---	0	178	145	30	10	363	69 997 461

(a) Candidatura ao PRR, obra de conceção/construção adjudicada

(b) Um fogo foi adquirido em 2024 e outro doado

Fonte: DHRU

QUADRO N.º 14: CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO

Solução	Prioridade	Fogos/ Investimento	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
			Cerrado da Mira Freguesia Mina de Água	1	Fogos (nº)	--	24	24	--
		Investimento (€)	127 001	4 245 000	2 875 460	--	--	--	7 247 461
Aquisição de Fogos	1	Fogos (nº)	1	--	--	--	-	--	1
		Investimento (€)	150 000	--	--	--	--	--	150 000
Construção de fogos em terrenos municipais, em terrenos adquirir e aquisição de fogos	1	Fogos (nº)	--	25	50	75	82	81	313
		Investimento (€)	--	5 000 000	10 000 000	15 000 000	16 400 000	16 200 000	62 600 000
Total		Fogos (nº) *	2	49	74	75	82	81	362
		Investimento (€)	277 001	9 245 000	12 875 460	15 000 000	16 400 000	16 200 000	69 997 461

* A diferença entre o quadro 13 e 14 prende-se com a doação de um fogo

Fonte: DHRU

Salienta-se que se iniciaram negociações com a Câmara Municipal de Lisboa tendo em vista a aquisição de 11 de habitações, localizadas na Rua do Restolho, freguesia de Alfragide, concelho da Amadora, pertencentes **àquela Autarquia**. Estas habitações não se encontram considerados no quadro anterior porque todas habitações se encontram ocupadas.

QUADRO N.º 15: AQUISIÇÃO DE FOGOS À CÂMARA DE LISBOA

Designação	Nº fogos	Tipologia		Valor estimado de aquisição (€)
		T2	T3	
Aquisição de fogos à Câmara Municipal de Lisboa	11	7	4	2 200 000

Fonte: DHRU

5.1.2 – Reabilitação de fogos do PHM e transformação de lojas do PHM em fogos

Objetivos específicos:

- Realojar as famílias residentes nos núcleos habitacionais de construção precária;
- Repor condições de habitabilidade e promover a conservação duradoura do PHM.

Esta solução envolve:

- A reabilitação de fogos devolutos do PHM, repondo as condições de habitabilidade e a adaptação de lojas municipais devolutas em fogos para realojamento o que permitirá realojar 235 famílias e 799 pessoas (30,70 % das famílias residentes nestes núcleos).

QUADRO N.º 16: REABILITAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS E ADAPTAÇÃO DE LOJAS PARA FOGOS

Localização	Famílias abrangidas (nº)	Pessoas abrangidas (nº)	Condição habitacional indigna	Fogos (nº)						Investimento total (€)
				T0	T1	T2	T3	T4	Total	
N.D.	235	799	Insalubridade	40	85	67	33	10	235	4 700 000

Fonte: DHRU

QUADRO N.º 17: CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO

Solução	Prioridade	Fogos/	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
		Investimento							
Reabilitação de fogos devolutos e adaptação de lojas para fogos	1	Fogos (nº)	35	40	40	40	40	40	235
		Investimento total (€)	700 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	4 700 000

Fonte: DHRU

5.1.3 – 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.

Pretende-se combater e inverter o padrão de desgaste e de degradação do edificado, corrigir patologias construtivas, melhorar o desempenho energético e 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.

Esta solução irá abranger 57,94% dos alojamentos do PHM, beneficiando 1 218 famílias residentes.

QUADRO N.º 18: REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS E FOGOS DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO

Localização	Famílias abrangidas (n.º)	Pessoas abrangidas (n.º)	Condição habitacional indigna	Edifícios (n.º)	Fogos (n.º)						Investimento Total (€)
					T0	T1	T2	T3	T4	Total	
Bairro Casal da Mira Freguesia Encosta do Sol	760	2 356	Insalubridade	39	-	132	336	204	88	760	10 174 324
Lotes dispersos na Brandoa - Freguesia Encosta do Sol	73	228		8	2	21	34	16	-	73	1 682 447
Av. D. José I, 51 -Freguesia Águas Livres.	6	25		1	-	-	3	1	4	6	120 000
Rua Cerrado do Zambujeiro, Rua das Minas e Rua S. José	122	379		12	-	10	48	54	10	122	2 440 000
Unidades Residenciais Z2 e Z3 - Freguesia Alfragide	101	137		2	67	32	2	-	-	101	2 020 000
Dispersos de Alfofnelos	48	149		6	-	-	24	24	-	48	960 000
Dispersos de São Brás	16	47		1	1	7	8	-	-	16	320 000
Dispersos da Venteira	6	19		1	-	3	3	-	-	6	120 000
Rua de Alfofnelos, 26	42	130		1	-	-	12	25	5	42	840 000
Dispersos da Falagueira/Ven- da Nova	44	132		5	12	22	9	1	-	44	880 000
Total	1 218	3 602		76	82	227	479	325	107	1 218	19 556 771

Fonte: DHRU

No caso do Bairro municipal do 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).

QUADRO N.º 19: CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO

Localização	Prioridade	Fogos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
		/Investimento							
Bairro Casal da Mira	*	Fogos (nº)	760						760
		Investimento (€)	635 895	7 630 743	1 907 686				10 174 324
Lotes dispersos na Brandoa	*	Fogos (nº)	73						73
		Investimento (€)	238 922	1 443 525					1 682 447
Av. D. José I, 51	1	Fogos (nº)			6				6
		Investimento (€)			80 000	40 000			120 000
Rua Cerrado do Zambujeiro, Rua das Minas e Rua S. José	3	Fogos (nº)					122		122
		Investimento (€)					1 000 000	1 440 000	2 440 000
Unidades Residenciais Z2 e Z3	2	Fogos (nº)				101			101
		Investimento (€)				500 000	1 000 000	520 000	2 020 000
Dispersos de Alfornelos	2	Fogos (nº)				48			48
		Investimento (€)				500 000	460 000		960 000
Dispersos de São Brás	2	Fogos (nº)				16			16
		Investimento (€)				320 000			320 000
Dispersos da Venteira	1	Fogos (nº)			6				6
		Investimento (€)			120 000				120 000
Rua de Alfornelos, 26	1	Fogos (nº)			42				42
		Investimento (€)			200 000	300 000	340 000		840 000
Dispersos da Falagueira/Venda Nova	3	Fogos (nº)					44		44
		Investimento (€)					500 000	380 000	880 000
Total		Fogos (nº)	833	0	54	165	166	0	1 218
		Investimento (€)	874 817	9 074 268	2 307 686	1 660 000	3 300 000	2 340 000	19 556 771

* Empreitadas Adjudicadas e apresentação da candidatura ao PRR em 2024

Fonte: DHRU

5.1.4 – 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 destas 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.

QUADRO N.º 20: APOIO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS PARA REABILITAÇÃO

Identificação	Famílias abrangidas (n.º)	Pessoas abrangidas (n.º)	Condição habitacional indigna	Fogos (n.º)						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	3 760 000
Famílias residentes na Av. D, José I em edifícios propriedade mista (do Município e de privados) a reabilitar	2	6		-	-	2	-	-	2	47 790
Famílias residentes em edifícios propriedade mista (do IHRU e privados) a reabilitar	131	n.d.		-	1	37	82	11	131	2 620 000
Total	321			6	31	107	138	39	321	6 427 790

Fonte: DHRU

QUADRO N.º 21: CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO

Identificação	Prioridade	Fogos / Investimento (€)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Investimento total (€)
Reabilitação de habitações privadas no Bairro do Casal da Boba	2	Fogos (n.º)				188			188
		Investimento (€)				3 760 000			3 760 000
Reabilitação de habitações privadas na Av. D, José I	2	Fogos (n.º)				2			2
		Investimento (€)				47 790			47 790
Reabilitação de habitações privadas no Bairro do Zambujal (IHRU)	2	Fogos (n.º)				131			131
		Investimento (€)				2 620 000			2 620 000
Total		Fogos (n.º)				321			321
		Investimento (€)				6 427 790			6 427 790

Fonte: DHRU

5.1.5 – Dinamização do cooperativismo

Tendo em vista o aumento da promoção de habitação a custos controlados o Município aposta na divulgação das medidas de apoio ao investimento privado (de iniciativa pública – municipal dirigida a privados) nomeadamente, no incentivo à criação de cooperativas de habitação que permitem desenvolver, a custos mais baixos, a conceção integrada de urbanizações, incluindo não só a habitação, como espaços envolventes: espaços verdes, equipamentos e comércio. Permite ainda que as famílias usufruam de poupança prévia e acesso a crédito bonificado.

Esta ação enquadra-se no apoio, aos beneficiários diretos, descrito na alínea f) do ponto 4.2 destacando-se o papel imprescindível que o Município pode assumir na divulgação, dinamização e apoio ao cooperativismo como agente ativo na promoção de soluções habitacionais que contribuam para a mitigação dos problemas sociais relacionadas com esta problemática.

O apoio municipal às cooperativas de habitação e aos cidadãos interessados na sua constituição poderá ser concretizado através da cedência de terreno para construir ou edifícios para reabilitar ao abrigo da figura jurídica do direito de superfície e da execução do projeto de arquitetura.

A produção de habitação acessível, por via da cedência de património municipal ao abrigo da figura jurídica do direito de superfície a cooperativas de habitação, é uma solução que permite prosseguir o objetivo de alargar e acelerar a oferta habitacional acessível com apoio público.

5.2 – Síntese das soluções habitacionais

Em conclusão, nas tabelas seguintes apresenta-se uma síntese das soluções propostas para implementação com o apoio do Programa 1.º Direito, o investimento total estimado por tipo de solução bem como a sua calendarização e o investimento estimado por tipo de beneficiário.

QUADRO N.º 22: SOLUÇÕES A IMPLEMENTAR ENTRE 2024 E 2029 - INVESTIMENTO TOTAL

Soluções	Solução	Fogos (n.º)	Investimento total (€)	Beneficiário do Programa 1º Direito
Construção de fogos em terrenos municipais, aquisição de fogos construídos ou em construção, aquisição de terrenos e construção de fogos	Construção	363	69 997 461	Município da Amadora
Reabilitação de fogos devolutos do PHM e adaptação de loja a fogos para habitação	Reabilitação	235	4 700 000	Município da Amadora
Reabilitação de edifícios do PHM	Reabilitação	1 218	19 556 771	Município da Amadora
Apoio a beneficiários diretos residentes em edifícios propriedade mista para reabilitação	Reabilitação	321	6 427 790	Beneficiários diretos
Total		2 137	100 682 022	

Fonte: DHRU

QUADRO N.º 23: INVESTIMENTO TOTAL POR TIPO DE SOLUÇÃO E POR BENEFICIÁRIO

Beneficiário	Construção		Reabilitação		Total	
	Fogos n.º	€	Fogos n.º	€	Fogos n.º	€
Município da Amadora	363	69 997 461	1453	24 256 771	1 816	94 254 232
Beneficiários diretos	-	-	321	6 427 790	321	6 427 790
Total	363	69 997 461	1774	30 684 561	2 137	100 682 022

Fonte: DHRU

QUADRO N.º 24: SOLUÇÕES A IMPLEMENTAR ENTRE 2024 E 2029 - CALENDÁRIO DE EXECUÇÃO

Solução	Fogos (n.º) / Investimento (€)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Construção de fogos em terrenos municipais, aquisição de fogos construídos ou em construção, aquisição de terrenos e construção de fogos	Fogos (n.º)	2	49	74	75	82	81	363
	Investimento	277 001	9 245 000	12 875 460	15 000 000	16 400 000	16 200 000	69 997 461
Reabilitação de fogos devolutos do PHM e adaptação de loja a fogos para habitação	Fogos (n.º)	35	40	40	40	40	40	235
	Investimento	700 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	4 700 000
Reabilitação de edifícios do PHM	Fogos (n.º)	833	0	54	165	166	0	1218
	Investimento	874 817	9 074 268	2 307 686	1 660 000	3 300 000	2 340 000	19 556 771
Apoio a beneficiários diretos residentes em edifícios propriedade mista para reabilitação	Fogos (n.º)				321			
	Investimento				6 427 790			
Total	Fogos (n.º)	870	89	168	601	288	121	2137
	Investimento	1 851 818	19 119 268	15 983 146	23 887 790	20 500 000	19 340 000	100 682 022

Fonte: DHRU

QUADRO N.º 25:
SÍNTESE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO

Famílias/Pessoas a viver em condições habitacionais enquadradas no programa de apoio ao acesso à habitação					Solução habitacional 1º Direito		
Situação atual	Localização	Famílias (n.º)	Pessoas (n.º)	Condição indigna	Solução	Famílias (n.º)	Pessoas (n.º)
Famílias residentes em núcleos precários ou em habitações precárias	De acordo c/ os quadros n.º 2 e n.º 8	1 350	4 018	Precariedade	Reabilitação de fogos vagos do PHM e adaptação de lojas, para realojamento	235	797
					Construção de fogos em terrenos municipais, aquisição de fogos construídos ou em construção, aquisição de terrenos e construção de fogos	305	815
Famílias a viver em condições indignas nos termos do artigo 5.º do DL n.º 37/2018, 4 de junho	De acordo c/ o quadro n.º 9	145	352	Enquadrada no artigo 5.º	Construção de fogos em terrenos municipais, aquisição de fogos construídos ou em construção, aquisição de terrenos e construção de fogos	58	141
Famílias residentes no parque PHM	De acordo c/ o quadro n.º 10	1 218	3 602	Insalubridade	Reabilitação do PHM	1 218	3 602
Famílias residentes em habitação própria em conjuntos habitacionais de promoção municipal	Bairro Casal da Boba	188	758	Insalubridade	Reabilitação pelos proprietários	188	758
	Av. D. José I, 51	2	6			2	6
Famílias residentes em habitação própria em conjuntos habitacionais promovidos pelo IHRU	Alfragide e Zambujal	131	s.d.	Insalubridade	Reabilitação pelos proprietários	131	s.d.
Total		3 034				2 137	

Fonte: DHRU

De salientar que as restantes famílias (897) irão ser apoiadas através de programas municipais, conforme indicado nos quadros n.º 8 e 9, e cujo encargo, a suportar na totalidade pelo Município, se estima em 36 400 000 €.

5.3 - Principais resultados esperados

Os principais resultados esperados das soluções a implementar com o apoio do 1.º Direito no horizonte até 2029, são os seguintes:

- Contributo para a eliminação dos núcleos precários e da habitação precária e ilegal;
- Realojamento de 598 famílias residentes em núcleos precários ou em habitações precárias, no PHM, em fogos a construir (363) e vagos a reabilitar e lojas a transformar em fogos (235);
- A eliminação dos núcleos e das habitações precárias será alcançada também através da solução complementar de apoio financeiro exclusivamente municipal a 897 famílias, para solução de auto realojamento e apoio ao arrendamento;
- Melhoria da condição habitacional de 1 218 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;
- Construção de 363 fogos em terrenos municipais, em terrenos a adquirir e construção de fogos e aquisição de fogos para dar resposta a diversas situações, incluindo os pedidos de habitação;
- Acréscimo do número de fogos do PHM – 17,23%;
- Aumento da oferta de habitação de promoção pública, privada e público-privada.

6 - PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Seguidamente apresenta-se o alinhamento da estratégia e das soluções propostas com os princípios do Programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Princípio da acessibilidade habitacional

A ELHA promove um conjunto de soluções destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação condigna a custos comportáveis pelo orçamento familiar sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas, através do realojamento de famílias em habitações do PHM a construir e existentes, em regime de arrendamento apoiado, da renda condicionada ou de outras modalidades de rendas reduzidas de valor equivalente, bem como a subconcessão ou outros regimes de cedência de uso e habitação, desde que, nestes casos, seja assegurado um custo de acessibilidade de valor equivalente ao do arrendamento. 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 PDM. 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 AML.

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 condigna por parte das famílias mais desfavorecidas, cumprem um papel decisivo na erradicação da pobreza e na progressiva inclusão social das famílias. E 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.

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 DHRU conta com os seguintes serviços:

- Divisão de Habitação e Realojamento;
- Divisão de Gestão Social do Parque Habitacional Municipal,
- 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 formas de acompanhamento e de gestão social mais adequadas e ajustadas. O trabalho de acompanhamento das famílias residentes no PHM e abrangidas por processos de 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; IEF; 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).

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.

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 fogos destinados a arrendamento apoiado, renda condicionada ou outras modalidades de rendas reduzidas de valor equivalente, bem como, a subconcessão ou outros regimes de cedência de uso e habitação, desde que, nestes casos, seja assegurado um custo de acessibilidade de valor equivalente ao do arrendamento

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 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, 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; IEFPP; 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.

7 - GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL

7.1 - Entidade gestora

A implementação da ELHA 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, entre outras.

Por isso é necessário 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, será assegurada pelo Município da Amadora e 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 são as seguintes:

- Orientação estratégica e decisão política em matéria de habitação, em coerência com a estratégia de desenvolvimento concelhio, o sentido estratégico da NGPH 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 o 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 unidades orgânicas que integram o DHRU.

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

- Desenvolvimento dos procedimentos inerentes à execução das soluções da responsabilidade do Município (preparação, lançamento e gestão física e financeira das empreitadas de construção e de reabilitação, elaborar regulamentação específica, elaborar as candidaturas a programas de financiamento, realizar os levantamentos e estudos de caracterização das famílias abrangidas pelas soluções de realojamento propostas, ...);
- 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.

Dado o acréscimo e a complexidade do trabalho relacionado com a concretização das políticas municipais de habitação é fundamental assegurar um modelo de governação que, permita alcançar as metas e os resultados pretendidos. Assim, e tendo presente o carácter transversal e pluridisciplinar destas políticas importa que a sua gestão, acompanhamento, monitorização, avaliação e comunicação sejam adequadamente asseguradas. Com esse propósito, e tendo em conta as competências do DHRU, propõe-se a constituição um Gabinete de Apoio Técnico (GAT), funcionando na dependência direta da direção do departamento, constituído, por uma equipa pluridisciplinar, com 4 técnicos, em que um dos quais será uma chefia de 3º Nível. Ao GAT competiria, para além de outras funções no âmbito de competências do departamento:

- Articular, acompanhar, monitorizar e avaliar a execução da ELHA propondo as adaptações ou revisões que permitam alcançar os objetivos definidos no modelo de intervenção ou aperfeiçoar a respetiva gestão (incluindo a vertente financeira);
- Avaliar periodicamente os progressos realizados na prossecução dos objetivos e dos princípios estratégicos através do modelo de monitorização, e produzir informação, regularmente, sobre o grau de concretização dos documentos estratégicos, o que permitirá enquadrar as reflexões anuais;
- Incentivar a participação de todos os intervenientes na implementação das ações previstas nos documentos estratégicos, em particular dos potenciais beneficiários, proprietários e investidores privados através da implementação de um programa de divulgação dos instrumentos de política pública municipal e de âmbito nacional e de incentivos financeiros disponíveis que concorrem para os objetivos e resultados esperados;
- Identificar novas oportunidades de financiamento.

7.2 - Plano de Monitorização

A monitorização da ELHA 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 GAT do DHRU, a criar conforme referido no ponto anterior, será responsável pelas seguintes tarefas de monitorização:

- Criar um sistema de informação de suporte à monitorização da ELHA, através:
 - Da recolha, registo e produção periódica de informação fidedigna necessária para o cálculo dos indicadores propostos;
 - Da análise do comportamento dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do programa de ação;
 - Da criação e manutenção regular de mecanismos de monitorização permanente das famílias a viver em condições indignas e das carências de habitação;
- 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.

QUADRO N.º 26: INDICADORES

Indicadores	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 ealojamento	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

Fonte: DHRU

ANEXO A - INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Diplomas de enquadramento da política nacional de habitação	
Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	RCM n.º 50 A/2018, de 2 de maio
Lei de Bases da Habitação (LBH)	Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro
Programa Nacional de Habitação (PNH)	Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro
Objetivo: Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
Estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional	Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro Portaria n.º 236/2015, de 10 de agosto
Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação	Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro
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	Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua atual redação Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação Portaria n.º 138 C/2021, de 30 de junho OE 2024 RCM n.º 129/2024, de 25 de setembro
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.	Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua atual redação Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho, na sua atual redação
Programa mais habitação procede ao desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, podendo os municípios enquadrar os projetos nas respetivas ELH	DL n.º 56/2023, de 6 de outubro
“Simplex urbanístico” Introduce medidas de simplificação dos procedimentos na área do urbanismo e do ordenamento do território tendo em vista a agilização dos processos e concretizando, assim, um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito da política pública Mais Habitação	DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro
Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Programa de arrendamento acessível - Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento, 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.	Lei n.º 2/2019 de 9 de janeiro Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio, na sua atual redação Portaria n.º 177/2019, de 2 de junho, na sua atual redação Portaria n.º 175/2019 de 2 de junho, na sua atual redação

<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 n.º 69/2019, de 22 de maio, na sua atual redação</p>
<p>Direito Real de Habitação Duradoura - Instrumento de promoção de segurança e estabilidade no arrendamento e da proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>	<p>Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro</p>
<p>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</p>	<p>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). Ajusta os parâmetros para 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 n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação</p>
<p>Porta 65 Jovem. Apoio aos jovens (isolados, constituídos em agregados familiares 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, na sua atual redação Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, na sua atual redação</p>
<p>Plataforma eletrónica do arrendamento apoiado. Permite que o cidadão possa submeter um pedido de apoio habitacional dirigido ao IHRU, I. P. indicando o concelho onde procuram casa. Pode apresentar um pedido, qualquer agregado familiar 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.</p>	<p>Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação</p>
<p>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).</p>	<p>Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, na sua atual redação</p>

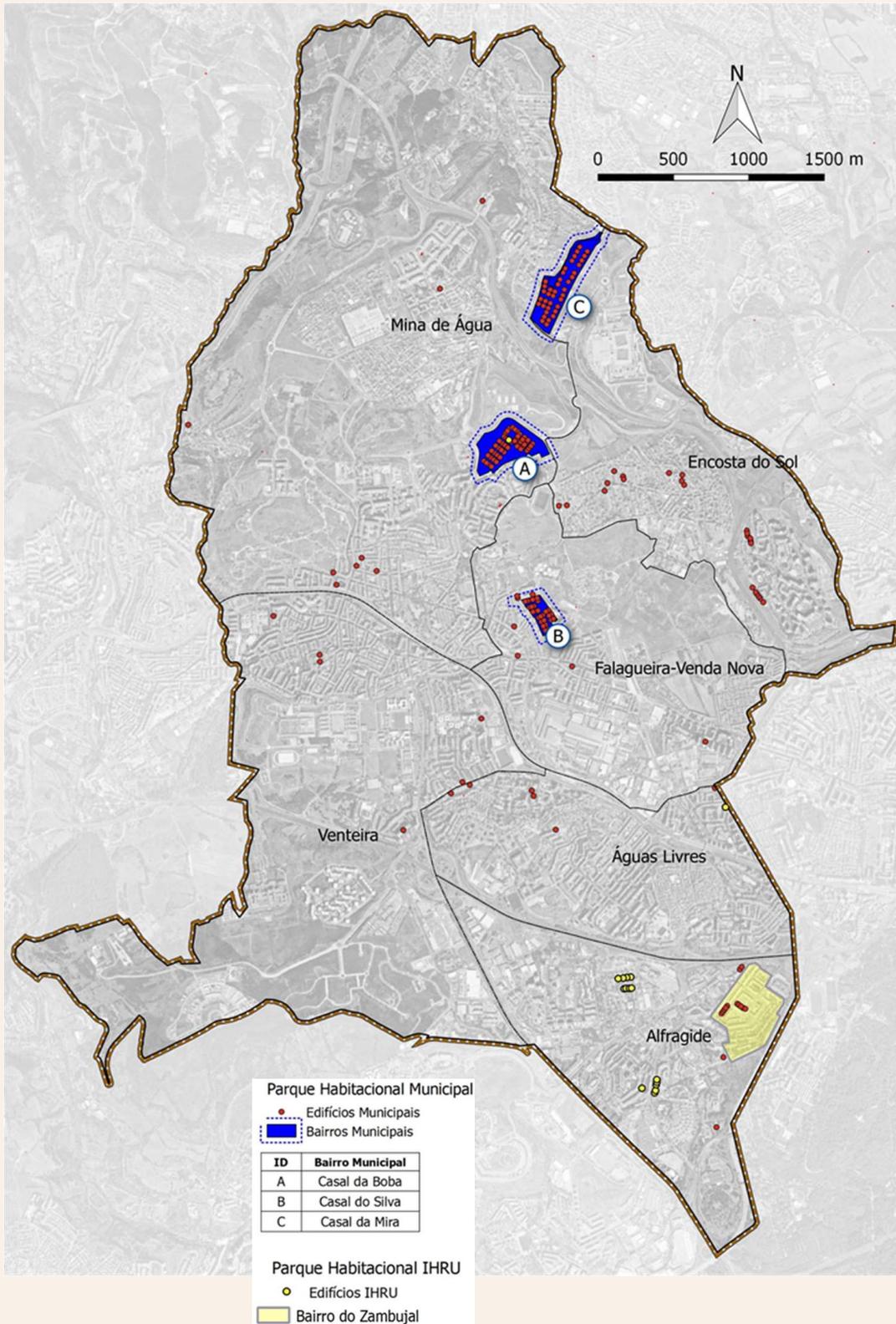
<p>Definição dos termos globais em que a promoção pública- comunitária e a concessão previstas no DL 82/2020 são efetuadas, designadamente quanto ao regime da afetação dos imóveis, às condições gerais a estabelecer entre as partes e aos prazos e valores máximos admitidos para a disponibilização da habitação.</p>	<p>Portaria n.º 290/2020, de 17 dezembro</p>
<p>Fundo de Emergência para a Habitação (artigo 219.º) Aguarda regulamentação em diploma próprio</p>	<p>Orçamento de Estado 2024 (Lei n.º 82/2023 de 29 de Dezembro)</p>
<p>Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</p>	
<p>Criação do regime aplicável às operações da reabilitação de edifícios ou de frações autónomas, sempre que estes se destinem ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional. 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.</p>	<p>Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, na sua atual redação</p>
<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.</p>	<p>Decreto-Lei n.º 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 n.º 67/2019, de 21 de maio Código do IMI (DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação)</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 52A/2015 de 23 de julho, na sua atual redação</p>
<p>IFRRU 2030 estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para apoio à habitação a custos acessíveis, renovação do edificado e reabilitação e regeneração urbana do novo Quadro Financeiro Plurianual (QFP) da União Europeia para o período de 2021-2027 (QFP 2021-2027)</p>	<p>RCM n.º 180/2023, de 22 dezembro,</p>
<p>Fundo Ambiental - Programa de Apoio a Edifícios mais Sustentáveis. Financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular em edifícios, contribuindo. 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>Decreto-Lei n.º 42-A/2016 de 12 de agosto, na sua atual redação</p>

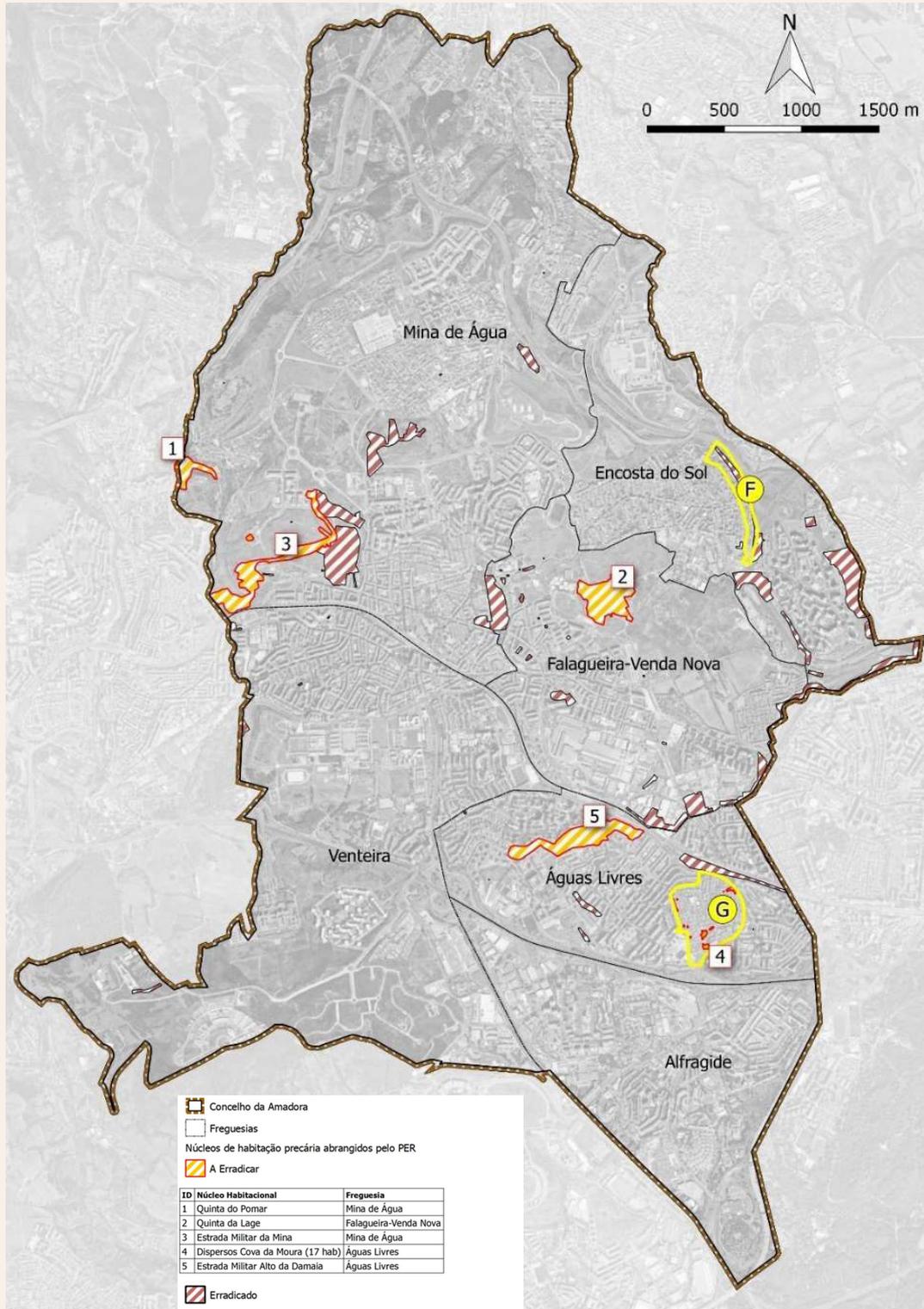
Objetivo: Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	
<p>Da Habitação ao Habitat. Programa que promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa 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.</p>	<p>Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio, na sua atual redação</p>
<p>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.</p>	<p>Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio</p>
Programas municipais de apoio	
<p>Regulamento de acesso à habitação municipal</p>	<p>Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal (RMAAHM), publicado no DR a 8 de agosto de 2018</p>
<p>Programas municipais: Reabilita apoia as obras de conservação do parque edificado privado com o objetivo de incentivar a reabilitação e qualificação do parque habitacional privado por particulares, acompanhando o recentramento desta atividade nas políticas públicas de habitação</p>	<p>Programa Reabilita+ Publicado no Diário da República, de 08 de julho de 2021 Programa Reabilita PLUS Publicado no Diário da República, de 05 de julho de 2021 Reabilita Eco Publicado no Diário da República, de 01 de julho de 2021 Reabilita Vertical Publicado no Diário da República, de 9 de julho de 2021</p>
<p>Programa municipal de apoio financeiro às famílias em 60% do valor do fogo de realojamento, em alternativa ao realojamento no PHM, com o objetivo de favorecer a progressiva emancipação e autonomia das famílias e a sua melhor integração socio-territorial, que financia em 60% do valor do fogo de realojamento que teria de ser construído se a família optasse pelo realojamento.</p>	<p>Programa de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR) Regulamento Municipal n.º 358/2020 publicado em DR a 9 de abril de 2020</p>
<p>Programa de apoio à renda, que consiste na atribuição de apoio financeiro, destinado ao pagamento da renda mensal pelos arrendatários do parque privado do Município, com o limite de 400,00€/mês/agregado familiar</p>	<p>Regulamento Municipal do Programa de Apoio à Renda no Parque Habitacional Privado Programa de Apoio ao Arrendamento. Publicado no DR de 17 de março de 2023</p>
<p>Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras apoia a realização de obras de conservação no interior de frações habitacionais, desde que estejam ou permaneçam no mercado de arrendamento. O subsídio, não reembolsável, é atribuído em função da tipologia da fração, entre outros critérios.</p>	<p>Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras – PARAH ARRENDAR, publicado no DR de 1 de abril de 2024</p>

ANEXO B – PARQUE HABITACIONAL DE PROMOÇÃO MUNICIPAL

PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL	FREGUESIA	FOGOS (n.º)	PPLENA	PMISTA
Dispersos da Brandoa	Encosta do Sol	78	5	6
Dispersos de Alfoanelos	Encosta do sol	48	6	0
Dispersos da buraca	Alfragide	223	8	6
Dispersos da Falagueira	Falagueira/Venda Nova	47	3	5
Dispersos da Mina	Mina de água	3	0	3
Dispersos da Reboleira	Águas livres	18	1	3
Dispersos de São Brás	Mina de água	17	1	1
Dispersos da Venteira	Venteira	9	1	3
Casal da Mira	Encosta do Sol	760	38	1
Casal da Boba	Mina de Água	502	26	21
Casal do Silva	Falagueira/Venda Nova	284	27	0
COOPALME	Algueirão	40	0	3
Rua de Alfoanelos	Encosta do Sol	42	22	4
Dispersos Amadora	Amadora	8	0	8
Dispersos AML	AML	21	0	21
Dispersos amadora	Amadora	2	0	2
Total		2102	138	87

ANEXO C – ÁREAS DE HABITAÇÃO PRECÁRIA E ILEGAL





Concelho da Amadora
 Freguesias
 Núcleos de habitação precária abrangidos pelo PER
 A Erradicar
 Erradicado
 Outras áreas de habitação precária e ilegal, não abrangidas pelo PER

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

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



AMADORA
Câmara Municipal

Departamento de Habitação e Requalificação Urbana

DHRU