



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

## CERTIDÃO

Certifico que esta fotocópia constituída por quatrocentas e sessenta folhas, representa a proposta nº 2021-585-DHABIT e está conforme parte da minuta da ata da reunião ordinária, do dia dezanove de julho do ano dois mil e vinte e um da Câmara Municipal de Almada, aprovada em minuta nos termos legais e por maioria com sete votos a favor dos vereadores: Maria Teodolinda Silveira, Filipe Pacheco, Rui Carvalheira, Nuno Matias, Miguel Salvado e Sra. Presidente e Joana Mortágua, quatro abstenções dos vereadores: José Gonçalves, Amélia Pardal, António Matos e Tiago Galveia.-----

A presente certidão destina-se a ser apresentada na Assembleia Municipal.-----

O Gabinete da Presidência, aos vinte dias do mês de julho do ano dois mil e vinte e um. -----

O Chefe do Gabinete da Presidência

José Pedro Ribeiro



**Assunto:** Atualização da estratégia local de Habitação do Município de Almada

**Proposta Nº** 2021-585-DHABIT

**Pelouro:** RECURSOS HUMANOS, SAÚDE OCUPACIONAL, HIGIENE URBANA, MANUTENÇÃO E LOGÍSTICA, AÇÃO E INTERVENÇÃO SOCIAL E HABITAÇÃO

**Serviço Emissor:** Intervenção Social e Habitação

**Processo Nº** \_\_\_\_\_ *Procedimento municipal*

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. A ELH deve ter por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificar as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização. Deve ainda articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as outras políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras.

A Estratégia Local de Habitação de Almada foi aprovada em reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e em Sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019.

Fornecendo, deste modo, um enquadramento estratégico e um modelo de intervenção, para a atuação em matéria de habitação Municipal, transparente, simples, pragmático e mensurável, que oriente e articule as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no território em causa.

As ELH são valorizadas como forma de promover, não só a adequação dos instrumentos de política nacionais às especificidades locais e a adoção de uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação, como para garantir que as soluções habitacionais a desenvolver com



2  
K.

apoio público são conducentes à integração socio territorial das comunidades menos favorecidas.

Com efeito, esta adequação e abordagem integrada é considerada particularmente crítica no caso dos instrumentos de apoio ao acesso à habitação por parte das famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e que frequentemente enfrentam outros obstáculos mais profundos à sua inclusão e autonomia, como sejam a pobreza, o desemprego, a discriminação, a falta de qualificações, entre outros.

A ELH deve considerar a totalidade do parque habitacional (público e privado) para a identificação de carências habitacionais e sistematização de recursos imobiliários passíveis de mobilização na programação de novas soluções habitacionais.

O direito à habitação está consagrado desde 1976 na Constituição da República Portuguesa, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como os direitos à segurança social, à saúde, à educação, à cultura ou ao ambiente. No entanto, enquanto para os restantes direitos sociais e culturais foram sendo criadas no ordenamento jurídico nacional sucessivas leis de bases, que constituem uma orientação geral para as respetivas políticas públicas, nunca houve no nosso país uma Lei de Bases da Habitação. A Lei de Bases da Habitação nasce da necessidade de garantir que em Portugal todos tenham direito efetivo a uma habitação condigna, através das adequadas políticas públicas e visa dotar os cidadãos e suas organizações dos instrumentos legais necessários para que o seu direito à habitação seja uma realidade.

Entretanto, após a aprovação da Estratégia Municipal de Habitação, foi publicada em Diário da República, através da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, a Lei de Bases da Habitação, que estabelece as bases do direito à habitação e as obrigações do Estado na efetiva garantia desse direito constitucional a todos os cidadãos.

A Lei de Bases recomenda aos municípios, construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis; promover a construção ou a reabilitação de habitações a custos controlados, ou contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque



habitacional, nos termos do artigo 21.º e caberá ainda, aos municípios, redigir uma Carta Municipal de Habitação, conforme resulta do artigo 22.º, com o diagnóstico das carências de habitação na área do município, a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, ou a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

A Carta Municipal de Habitação é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A declaração fundamentada de carência habitacional, prevista no art.º 62º da Lei de Bases da Habitação, para a totalidade ou parte da área do município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva Carta Municipal de Habitação, assenta na incapacidade de resposta à carência de habitação existente. Os municípios com declaração fundamentada de carência habitacional aprovada nos termos da Lei de Bases da Habitação assumem prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.

Para fazer face aos graves impactos económicos e sociais na União Europeia provocados pela COVID-19, o Conselho Europeu criou o Next Generation EU, um instrumento temporário de recuperação que contará com verbas a partir das quais se desenvolverá o Mecanismo de Recuperação e Resiliência, onde se integra o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) de Portugal. O PRR de Portugal, consubstancia assim a implementação, em território nacional, de um inovador mecanismo criado diretamente por Bruxelas e que, estará em vigor entre 2021 e 2026. O PRR pretende ser um instrumento de transformação estrutural com um forte impacto reformista, ao responder aos efeitos da crise pandémica, encontrando-se organizado em três dimensões estruturantes: Resiliência, Transição Climática e Transição Digital.

A Dimensão Resiliência concentra 61% do montante global do PRR e reflete a forte prioridade atribuída ao robustecimento da resiliência do país. Na prioridade da redução das vulnerabilidades sociais inserem-se os relevantes investimentos e reformas nas áreas da Saúde,



Habitação, Redes de Apoio dirigidas a pessoas vulneráveis e operações específicas em Áreas Metropolitanas. Através das reformas e investimentos previstos, prevê-se fortalecer o Serviço Nacional de Saúde e a sua capacidade de resposta, concretizar uma Nova Geração de Políticas de Habitação, qualificar a rede de respostas sociais e implementar respostas sociais integradas, assegurando-se um melhor usufruto do direito aos cuidados de saúde, a garantia de acesso à habitação e o acesso à prestação de respostas sociais adequadas – elementos básicos e fundamentais que constituem alicerces para o robustecimento da resiliência social.

Ao nível da Habitação pretende-se relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, salvaguardando habitação para todos, 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.

Pretende-se dar resposta a carências estruturais no acesso à habitação, sejam permanentes ou temporárias, procurando colmatar falhas de mercado, intervindo junto das famílias a viver em habitações indignas e desadequadas e promovendo resposta à necessidade de alojamento para fazer face a situações de emergência.

Enquanto domínio integrante do Estado Social, a habitação foi persistentemente negligenciada no quadro das políticas sociais em Portugal. Dada a ausência de respostas públicas claras e substantivas e a existência de falhas de mercado, as carências habitacionais em Portugal, sentidas pelas famílias de rendimentos mais baixos e pela classe média, acumularam-se ao longo de décadas e agudizaram-se sempre em momentos de crise, como sucedeu com a crise financeira internacional ou, agora, com a pandemia COVID-19. A necessidade e a urgência em colmatar estas carências são inegáveis em prol de um direito fundamental como é o Direito à Habitação. Com a pandemia, tornou-se mais claro que as condições habitacionais são um importante fator de desigualdade social, de vulnerabilidade e de segregação territorial. Na ausência de um parque de habitação social com uma dimensão adequada e de uma resposta estruturada a carências de alojamento urgentes, as medidas excecionais de proteção do direito a permanecer na habitação própria ou arrendada – ou de disponibilização de alojamento



5

alternativo – que foram adotadas, não respondem de modo suficiente e sustentado às necessidades identificadas.

Ao contrário de programas anteriores de promoção pública de habitação social, que foram orientados quase exclusivamente para a eliminação de apenas um tipo de carência habitacional – a residência em estruturas precárias, de génese ilegal - o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - o 1.º Direito tem uma abordagem mais transversal, incluindo ainda outras carências, como a ausência de infraestruturas e equipamentos básicos, insalubridade e insegurança do local de residência, a precariedade ou inexistência de vínculo contratual, a sobrelotação ou inadequação da habitação às necessidades especiais dos residentes com deficiência ou mobilidade reduzida, exigindo uma abordagem integrada e participativa, que promova a inclusão social e territorial, a concretizar através de uma nova figura de governação e planeamento estratégico, as Estratégias Locais de Habitação (ELH). A materialização do apoio financeiro decorre do papel imprescindível reconhecido às autarquias locais, que devem elaborar e apresentar uma ELH que enquadre e programe todos os investimentos a apoiar em cada território.

Assim considerando as alterações legislativas e o Plano de Recuperação e Resiliência, urge adaptar a estratégia Municipal De Habitação aos novos desafios, tendo-se para o efeito contratado a equipa que produziu o documento aprovado em 2019, para que procedesse à sua revisão / atualização, de resto conforme o previsto na Medida 11 da própria Estratégia Local de Habitação, em vigor.

O documento que daí resultou e que integrou contributos de diversos Serviços, designadamente do Planeamento Urbanístico, da Intervenção Social e da Habitação reorganiza as Medidas – que passam a 10 - enquadrando-as no novo quadro legal e englobando o teor das fichas de candidatura apresentadas ao Plano de Recuperação e Resiliência.

Mantêm-se os objetivos estratégicos, interligados entre si, a saber:

melhorar a coesão social e territorial;

- aumentar a competitividade;

- melhorar a qualidade do habitat.



O novo documento, que se anexa, contém na sua página 96, o registo das atualizações, contudo de entre elas, permitimo-nos destacar a opção pela construção de habitação e também a possibilidade de alienação da mesma em condições a definir, em conformidade, aliás, com o previsto na Lei de Bases da Habitação.

Destacamos ainda a referência ao facto de a concretização desta Estratégia exigir a constituição de um grupo de trabalho permanente, preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais, que articule a implementação da mesma (particularmente de algumas das medidas preconizadas) com a conceção da Carta Municipal de Habitação - instrumento municipal de Planeamento e Ordenamento Territorial, em matéria da Habitação – que, por sua vez, necessariamente se articulará com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão do território.

O documento revisto e atualizado, comporta um Sumário Executivo, Notas Metodológicas, um Diagnóstico, Objetivos, Medidas, Metas e Calendarização e Estimativa de Custos. Contém ainda um capítulo dedicado à Articulação das diferentes Medidas com os Objetivos Estratégicos que se propõe alcançar, bem como com o Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Por fim, apresenta ainda anexos diversos e úteis à compreensão e implementação do respetivo conteúdo.

Assim;

Propõe-se que a Câmara Municipal de Almada, no âmbito da competência que lhe é conferida pelo articuladamente disposto na alínea i) do n.º 2 do art.º 23º, alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, delibere:

1. Aprovar a atualização da estratégia local de Habitação do Município de Almada, que se junta em anexo e que se dá aqui como integralmente reproduzida para todos os demais efeitos;
2. Sob condição de aprovação do ponto anterior, submeter à aprovação da Assembleia Municipal a referida estratégia local de habitação.
3. Sob condição da aprovação da estratégia Municipal de Habitação pela Assembleia Municipal, que determine o início dos trabalhos de preparação de conceção da Carta Municipal de Habitação - instrumento municipal de Planeamento e Ordenamento



7  
de

Territorial, em matéria da Habitação – que se articulará com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão do território.



**ALMADA**  
CÂMARA MUNICIPAL

Departamento de Intervenção Social e Habitação

DIVISÃO DE HABITAÇÃO

INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º 4366 / DABIT / 2021

12-07-2021

DE: Chefe da Divisão de Habitação

PARA: Diretor do DISH

PROCESSO N.º: [Clique aqui para introduzir n.º do processo](#)

ASSUNTO: IASFA - Estratégia Local de Habitação – 1ª Atualização

PARECER(ES):

DESPACHO:



## A – ENQUADRAMENTO

A Estratégia Local de Habitação de Almada foi aprovada em reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e em Sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019.

Após a sua apresentação e entrega ao IHRU, foi possível celebrar, com essa entidade, a 19 de julho de 2019, um Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação, bem como um Acordo de Cooperação, este nos termos previstos no Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho – 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Assim, e no âmbito do acordado foi apresentada e aprovada candidatura a financiamento (1º Direito) da reabilitação integral de 2 edifícios municipais de habitação sítos na Avenida Ruy Luís Gomes, no Laranjeiro.

Foram ainda preparados os dossiers para apresentação de 3 candidaturas (1º Direito) com vista à reabilitação integral dos restantes edifícios municipais de habitação sítos na referida Avenida, bem como dos edifícios municipais de habitação localizados na Rua da Alegria e na Rua Luís de Camões, no Laranjeiro. A estes dossiers de candidatura acresce 1 outro que reporta à candidatura a financiamento para aquisição de habitação.

Decorridos 2 anos sobre a aprovação da Estratégia Local de Habitação, verificam-se grandes alterações tanto ao nível do enquadramento legal quanto ao nível dos instrumentos financeiros.

Com efeito, logo em setembro de 2019 foi publicada a Lei nº 83/2019, de 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação.

Esta Lei vem indicar que 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 devem garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal (artigo 21º).

Nesse sentido prevê a criação de uma “Carta Municipal de Habitação” - instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de Habitação - a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas



ou previstas para o território municipal.

No âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da Lei em apreço (artigo 22º). A declaração fundamentada de carência habitacional, com base na função social da habitação e nos termos da Carta Municipal de Habitação, assenta na incapacidade de resposta à carência de habitação existente. Os municípios com declaração fundamentada de carência habitacional assumem prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado (artigo 62º).

São igualmente instituídas a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e a Bolsa Nacional de Imóveis com Aptidão Habitacional, no âmbito da qual esta Câmara Municipal exerceu o Direito de Preferência para a construção de um empreendimento de habitação para atribuição em regime de renda acessível na Margueira – Cacilhas.

Por fim é aprovado o Plano de Recuperação e Resiliência ao qual esta autarquia apresentou diversas fichas de candidatura, ao nível da vertente “Intervenções Físicas Estruturantes para a Inclusão”, designadamente: Reabilitação de Habitação, incluindo a Eficiência Energética, e Construção de Habitação.

## B – ANÁLISE

Em função desta nova realidade importava refletir a mesma na Estratégia Local de Habitação, pelo que se contratou a equipa que havia produzido o documento aprovado em 2019, para que procedesse à sua revisão / atualização, de resto conforme o previsto na Medida 11 da própria Estratégia Local de Habitação, em vigor.

O documento que daí resultou e que integrou contributos de diversos Serviços, designadamente do Planeamento Urbanístico, da Intervenção Social e da Habitação reorganiza as Medidas – que passam a 10 - enquadrando-as no novo quadro legal e englobando o teor das fichas de candidatura apresentadas ao Plano de Recuperação e Resiliência.

Mantêm-se os objetivos estratégicos, interligados entre si, a saber:



- melhorar a coesão social e territorial;
- aumentar a competitividade;
- melhorar a qualidade do habitat.

O novo documento, que se anexa, contém na sua página 96, o registo das atualizações, contudo de entre elas, permitimo-nos destacar a opção pela construção de habitação e também a possibilidade de alienação da mesma em condições a definir, em conformidade, aliás, com o previsto na Lei de Bases da Habitação.

Destacamos ainda a referência ao facto de a concretização desta Estratégia exigir a constituição de um grupo de trabalho permanente, preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais, que articule a implementação da mesma (particularmente de algumas das medidas preconizadas) com a conceção da Carta Municipal de Habitação - instrumento municipal de Planeamento e Ordenamento Territorial, em matéria da Habitação – que, por sua vez, necessariamente se articulará com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão do território.

O documento revisto e atualizado, comporta um Sumário Executivo, Notas Metodológicas, um Diagnóstico, Objetivos, Medidas, Metas e Calendarização e Estimativa de Custos. Contém ainda um capítulo dedicado à Articulação das diferentes Medidas com os Objetivos Estratégicos que se propõe alcançar, bem como com o Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Por fim, apresenta ainda anexos diversos e úteis à compreensão e implementação do respetivo conteúdo.

#### **C – PROPOSTA**

Em função do exposto, designadamente:

- do tempo decorrido desde a aprovação da 1ª versão de um documento que se pretende “vivo” e não só com capacidade para acompanhar as dinâmicas socio-territoriais mas sobretudo com aptidão para as forjar;
- da alteração do enquadramento legal subjacente;



ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

Departamento de Intervenção Social e Habitação

DIVISÃO DE HABITAÇÃO

- dos novos instrumentos financeiros (Plano de Recuperação e Resiliência);

propõe-se:

- a adoção do presente documento;

- a aprovação do mesmo pela Câmara Municipal, se for caso disso;

- a sua aprovação pela Assembleia Municipal, se for caso disso.

À Consideração Superior,

A Chefe de Divisão de Habitação

(em regime de substituição por Despacho nº 412/2018 de 4 de outubro)

*Lúcia Larumã Boncalry*

Documento nº: I/4366/DHABIT/2021

Data Registo: 12-07-2021

Assunto: Estratégia Local de Habitação - Atualização

Classificador: 400.10.403 - Registo de fichas técnicas de habitação

Tipo Documento: Informação

Livro: Documento Interno

Entidade:

Nome/Designação:

Endereço:

**Movimento**

Utilizador: MARIA MANUELA VIEIRA CALADO GONCALVES

Destinatário: MARIA MANUELA VIEIRA CALADO GONCALVES

Conhecimentos:

Data: 12/07/2021 17:52:44

Documento: I/4366/DHABIT/2021

Observações/Informação:

Movimento automático

**Movimento**

Utilizador: MARIA MANUELA VIEIRA CALADO GONCALVES

Destinatário: Carlos Luis Tavares Nunes

Conhecimentos:

Data: 12/07/2021 18:06:56

Documento: I/4366/DHABIT/2021

Observações/Informação:

Sr. Diretor de Departamento,

anexa-se documento resultante do trabalho de atualização da Estratégia Local de Habitação, bem como proposta de aprovação do mesmo.

À sua Consideração,

A chefe da Divisão de Habitação

**Movimento**

Utilizador: Carlos Luis Tavares Nunes

Destinatário: MARIO FERNANDO ROCHA AVILA

Conhecimentos:

Data: 12/07/2021 18:47:02

Documento: I/4366/DHABIT/2021

Observações/Informação:

Caro Sr. Diretor Municipal, atendendo ao conteúdo da IS sou a concordar e a acompanhar a proposta da Sra. Chefe de Divisão. Propondo que seja presente à apreciação da Câmara o documento de revisão da ELH e que seja acautelada a previsão de elaboração de uma "Carta Municipal de Habitação" a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas, envolvendo outras Direções Municipais, permitindo desse modo e sob proposta da Câmara Municipal, a apresentação de uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da Lei. À sua consideração.

**Movimento**

Utilizador: MARIO FERNANDO ROCHA AVILA

Destinatário: Carlos Luis Tavares Nunes

Conhecimentos:

Data: 13/07/2021 08:10:44

Documento: I/4366/DHABIT/2021

Observações/Informação:

para instrução para PE

**Movimento**

Utilizador: Carlos Luis Tavares Nunes

Destinatário: MARIA MANUELA VIEIRA CALADO GONCALVES



**Conhecimentos:**

Data: 13/07/2021 08:40:09

Documento: I/4366/DHABIT/2021

**Observações/Informação:**

Para a devida sequência.

**Movimento**

Utilizador: MARIA MANUELA VIEIRA CALADO GONCALVES

Destinatário: LICÍNIA MARIA CARDINHO BARRAGON ALFAIATE

**Conhecimentos:**

Data: 13/07/2021 10:30:36

Documento: I/4366/DHABIT/2021

**Observações/Informação:**

Dra. Licinia,

solcito a sua colaboração na preparação de proposta em Portal Executivo.

Grata pela colaboração,

A chefe da Divisão de Habitação

---

*Os dados disponibilizados, válidos à data da sua divulgação, são da responsabilidade das respectivas fontes, sendo qualquer utilização ou manipulação posteriores da exclusiva responsabilidade do seu autor.*

# Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada 2019-2025-2029

**1ª atualização** | proposta para Reunião de Câmara  
Versão de 09 Julho 2021

# Ficha técnica

## **ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DO MUNICÍPIO DE ALMADA (MA) Câmara Municipal de Almada (CMA)**

Versão de 09 Julho de 2021

### **1ª atualização da ELH | proposta para Reunião de Câmara**

Grupo de Trabalho do Município de Almada:

- Mário da Rocha Ávila (Diretor Municipal de Desenvolvimento Social)
- Manuela Gonçalves (Chefe de Divisão de Habitação)
- Luís Bernardo (Chefe de Divisão de Planeamento)
- António Janeiro (Chefe de Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana)
- Tânia Camões (Chefe de Divisão de reconversão urbanística de AUGIS)

Contou ainda com a contribuição de:

- Carlos Nunes (Diretor do Departamento de Intervenção Social e Habitação)
- Ana Sofia Libreiro (Diretora do Departamento de Administração Urbanística)
- Paulo Pardelha (Diretor do Departamento de Planeamento Urbanístico)
- Ana Carolina Villas Boas (Chefe da Divisão de Intervenção Social)

Equipa de consultores:

- Francisco Silva Pinto, MSc Eng. Civil, Doutorado em Investigação Operacional (Coordenação)
- Patrícia Canelas, Arquiteta, Arquiteta e Urbanista, Doutorada em Planeamento Urbano

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

# Índice

	Página
Sumário executivo	4
Notas metodológicas e limitações de análise e implementação da ELH	13
<b>1 DIAGNÓSTICO</b>	<b>18</b>
1.1 Dinâmica de agregados familiares e urbana	19
1.2 Acesso ao mercado da habitação	29
1.3 Necessidades habitacionais	54
<b>2 ESTRATÉGIA 2019-2025-2029</b>	<b>58</b>
2.1 Objetivos	59
2.2 Medidas	61
2.3 PRR - Metas, estimativa de custos e sua programação	75
<b>3 ARTICULAÇÃO COM OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO</b>	<b>81</b>
3.1 Articulação com os objetivos estratégicos	82
3.2 Articulação com o 1º Direito	86
<b>ANEXOS</b>	<b>89</b>

## Sumário executivo

1. A Estratégia Local de Habitação, aprovada em Maio de 2019, foi desenvolvida por uma equipa técnica composta por vários dirigentes e técnicos superiores do Município, apoiados por consultores especializados, com acompanhamento do Grupo de Trabalho da Habitação do Município, em articulação com o Executivo Municipal, de forma a colocar rapidamente no terreno medidas concretas atendendo à dimensão e complexidade do desafio que se depara ao Município neste domínio. No entanto, passados quase dois anos sobre a conceção e a aprovação da Estratégia Local de Habitação, num contexto de pandemia, imprevisível à data em que a mesma foi proposta, e com novos instrumentos legais e financeiros, torna-se premente a sua atualização.
2. A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Almada 2019-2029 insere-se numa nova estratégia de qualificação do concelho e de reforço da sua competitividade, coesão social e territorial para o curto, médio e longo prazo. Reflete a ambição de intervir de forma efetiva em problemas complexos, persistentes há décadas e agravados neste contexto de pandemia, com grande impacto territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas e com exposição a riscos significativos.

## Sumário executivo

3. A Estratégia Local de Habitação tem a ambição de contribuir para projetar Almada como um concelho vibrante do ponto de vista urbanístico, cultural, económico e demográfico, com excelente qualidade de vida, onde os jovens encontrem a sua primeira habitação e queiram constituir o seu agregado familiar.
4. A Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo, reforçadas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), disponibilizam recursos para a capacidade do Município concretizar a Estratégia Local de Habitação, sem prejuízo de serem concebidas soluções específicas para áreas de intervenção de excecional complexidade, gravidade e dimensão territorial e social.
5. O concelho de Almada está inserido no contexto territorial da Área Metropolitana de Lisboa, com a qual tem uma relação de forte interdependência e na qual se vive um processo de transformação no sentido da crescente qualificação urbanística, ambiental, económica e cultural, atraindo internacionalmente novas atividades, residentes e turistas, sendo Almada protagonista nesse processo, nomeadamente com uma polaridade cultural e turística própria.

10  
dk.

## Sumário executivo

6. A subida de preços muito acelerada que se viveu no concelho de Lisboa, ainda que estabilizada pelo acréscimo de oferta para arrendamento em contexto de pandemia, criou disparidades significativas entre preços da habitação e rendimento dos agregados familiares gerando graves disfunções de mercado, induzindo uma nova procura habitacional no concelho de Almada, e em todos os outros concelhos que oferecem qualidade de vida e proximidade ao principal centro económico da região. Esta procura habitacional requer ser acompanhada de um aumento e adequação da oferta, essencialmente com reabilitação e colmatação urbana, preenchendo vazios e reconvertendo funcionalmente partes obsoletas do território.
7. O aumento e adequação da oferta habitacional, a qualificação do *habitat* do concelho e o acesso a soluções de mobilidade estimulantes são fatores estratégicos para promoção da coesão social, territorial e competitividade, alavancado a recuperação e a construção do futuro, impedindo a emergência de graves disfunções sociais e territoriais que poderão conduzir ao aumento de áreas de génese ilegal e de ocupações em áreas de risco e construções precárias. Neste sentido a ELH informará a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, bem como os instrumentos de planeamento e programação financeira do Município.

## Sumário executivo

8. As áreas de risco que se encontram habitadas, as de barracas e de construções precárias serão objeto de especial atenção, estudo aprofundado e transformação no sentido da sua progressiva e firme irradiação, com a “renaturalização do território” por elas ocupada. Será iniciada com uma decisão política com impacto orçamental, dando origem a uma primeira fase de adesão voluntária à desocupação, com demolição da edificação a erradicar, e direito a apoios no acesso a habitação condigna. Este eixo estratégico de desenvolvimento do concelho requer a mobilização extraordinária de recursos do Município, do Estado e da rede social do concelho. Trata-se de uma Estratégia para os próximos 10 anos, com medidas de curto, médio e longo prazo.
9. O concelho de Almada dispõe de um parque habitacional social com cerca de 5.000 habitações, das quais 46% são propriedade municipal e 45% propriedade do Estado (IHRU).

## Sumário executivo

10. A gestão da habitação social do concelho tem um elevado potencial de melhoria na sua gestão, assegurando que as habitações são utilizadas por quem efetivamente precisa delas e cumpre os respetivos requisitos de acesso. A manutenção e conservação da habitação social também precisa de ser melhorada tal como o habitat onde esta se insere, em colaboração com os residentes e demais entidades proprietárias.
11. A Estratégia Local de Habitação é territorializada e promove a oferta de soluções habitacionais adequadas e atrativas para os diversos níveis de rendimento, composição e estilos de vida dos agregados familiares, incluindo para aqueles que têm necessidades especiais que requerem integração coerente de respostas e políticas sectoriais, sendo por isso profundamente orientada para a diversidade dos seus beneficiários finais, as pessoas.
12. A diversidade de situações originou **10 medidas** (programação e estimativa de custos indicativa):
  - M.1 - Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal:
    - Reabilitação do parque habitacional;
    - Construção nova.

## Sumário executivo

M.2 - Oferta complementar de habitação municipal:

- Melhoria da gestão do parque habitacional dá acesso a quem precisa;
- Construção de um Centro Residencial Intergeneracional (*co-living*);
- Aquisição de habitações para arrendar a quem precisa (realojamentos prioritários).

M.3 - Oferta de habitação de interesse social (a cargo dos proprietários).

M.4 - Oferta de habitação de outras entidades em áreas a necessitar de intervenção urbana.

M.5 - Apoio financeiro temporário para encargos com habitação:

- Realojamento de residentes em áreas de risco ou barracas;
- Acesso dos jovens à habitação (Porta 65);
- Agregados que não conseguem aceder ao mercado de habitação.

M.6 - Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo

M.7 - Benefícios tributários para habitação (devolução de IRS e reduções do IMI)

## Sumário executivo

### M.8 - Melhoria do habitat:

- Demolições em áreas de reconversão urbanística (áreas de risco, barracas, construções precárias);
- Melhoria dos espaços urbanos consolidados degradados (estimular a reabilitação de edifícios, melhorar os espaços e equipamentos públicos bem como as soluções de mobilidade e segurança);
- Melhoria do habitat nos Bairros Municipais (espaço público, equipamentos, mobilidade, novas atividades económicas e residentes).

M.9 - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação: estudar a implementação de quotas obrigatórias e incentivos para promoção privada de habitação com renda acessível.

### M.10 - Gestão, avaliação e melhoria continua da ELH:

- Grupo de trabalho;
- Laboratório do habitat de Almada;
- Participação cívica ativa.

## Sumário executivo

13. A presente atualização da Estratégia Local de Habitação pretende superar: a ausência de informação básica de gestão e sem a qual não é possível assegurar a adequação de políticas, a justiça social e a transparência no acesso a apoios públicos. Faz por isso parte da estratégia promover o conhecimento, monitorização, avaliação e reporte sobre o funcionamento do ecossistema da habitação e das necessidades que requerem intervenção pública na produção de respostas, designadamente: características dos beneficiários, dinâmicas de oferta e procura de habitação, adequação e atratividade do habitat, as dinâmicas sociais, económicas e territoriais pertinentes, avaliação da eficácia e eficiência das medidas e utilização de recursos públicos.
14. A 2 de Março de 2021 foi possível obter um levantamento atualizado sobre o estado de conservação e ocupação das habitações municipais, nomeadamente devido à participação de candidaturas no âmbito do PRR. No entanto, reforça-se a necessidade de atualização e melhoria contínua destas iniciativas, e.g., proceder a uma avaliação geral sobre a regularidade da utilização, cumprimento de contratos de arrendamento, fiscalizando e assegurando o cumprimento das normas. Assim como a informatização da gestão de candidaturas a apoios municipais, gestão de contratos e componentes de gestão patrimonial, como complemento à plataforma **Habitare**, de forma a proporcionar a sua agregação à informação das características do parque habitacional e do seu estado de conservação.

201  
de.

## Sumário executivo

15. A concretização da Estratégia exige a constituição de um grupo de trabalho, preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais (e.g., na qualidade de uma equipa de projeto ou equiparável), com perfil de competências, atribuições e meios adequados à sua implementação, monitorização, avaliação, reporte e melhoria contínua à medida que for aumentando o conhecimento sobre a realidade objeto de intervenção, preenchidas as atuais lacunas de informação, avaliado o êxito de cada medida, podendo por isso a qualquer momento ser proposto aos órgãos do Município o ajustamento de medidas ou adoção de outros modelos de apoio ao acesso à habitação.
16. Para uma implementação da ELH de Almada eficaz, principalmente em medidas estratégicas (e.g., aplicação de quotas para renda acessível nos licenciamentos), o município necessita desenvolver “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias”, isto é a Carta Municipal de Habitação (CHM) de Almada. Dessa forma, de acordo com o diagnóstico densificado nesta ELH e a necessidade que daí resulta, deverá propôr-se um estado de carência habitacional e habilitar medidas excecionais em concordância.

## Notas metodológicas e limitações - Diagnóstico estratégico

- O **diagnóstico estratégico**, que permanece significativamente na sua primeira versão (atualizado somente em pontos críticos) foi direcionado para os aspetos mais determinantes no domínio da habitação, compreender o funcionamento do mercado, muito atento à perspetiva dos agregados familiares, pois são estes os utilizadores e beneficiários finais da política de habitação.
- Foi utilizada informação imediatamente disponível sem recolha complementar específica. Foram utilizadas as estatísticas oficiais do Instituto Nacional de Estatística (INE), EUROSTAT, Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social (MTSSS) e levantamentos dos serviços da CMA. O tratamento destes dados permite caracterizar dinâmicas demográficas, urbanísticas e habitacionais do concelho, embora com limitações, e analisar o nível de satisfação da procura de habitação em agregados de rendimento baixos e intermédios.
- A informação sobre carências habitacionais mais severas e pedidos de apoio à habitação deverá ser alvo de atualização contínua. Com este objetivo, foram analisadas as candidaturas no âmbito do regulamento Habit'Almada - Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação. No entanto, existe a necessidade de garantir uma maior atualização, cobertura e densidade de informação pertinente para planeamento e gestão, podendo as estimativas agora apresentadas sofrer alterações.

## Notas metodológicas e limitações - Objetivos, metas e medidas

- Os **objetivos, metas, medidas e estratégia para a sua implementação** definem por um lado o nível de ambição da política de habitação, e por outro a dimensão das possibilidades de intervir atendendo aos recursos financeiros, humanos e organizacionais existentes e que podem ser mobilizados, ou reforçados, no horizonte de uma década para fazer face à complexidade e dimensão das carências habitacionais existentes (e emergentes) e seus impactos no território e na sociedade.
- A implementação da ELH está dependente dos recursos afetos aos Serviços Municipais envolvidos, o que enquadrado com a complexidade e dimensão das carências habitacionais identificadas, promove a **necessidade atual de reforçar os recursos financeiros, humanos e organizacionais** afetos, preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais (e.g., na qualidade de uma equipa de projeto ou equiparável).
- As referidas necessidades de reforço de recursos, devem incluir pelo menos os seguintes Serviços Municipais das seguintes áreas: Habitação; Intervenção Social; Gestão Urbanística; Infraestruturas e Obras Municipais; Património; Planeamento Urbanístico; Ambiente e Sustentabilidade; Economia e Desenvolvimento Local; Gestão Territorial (Georreferenciação); e, Fiscalização.

## Notas metodológicas e limitações - Objetivos, metas e medidas

- Existem **fragilidades de informação de base** que urge acompanhar, sobre: os agregados familiares a realojar por viverem em situações de risco ou muito precárias (dados agregados e a requerer atualização), necessidade de atualização do tratamento estatístico e histórico sobre aqueles que não conseguem aceder ao mercado de habitação e que solicitam apoio ao Município (e.g., continuação do acompanhamento das candidaturas no âmbito do Habit'Almada), avaliação do êxito de medidas anteriores (e.g., promover uma análise crítica da implementação da ELH no final da sua 1ª fase/biênio), ou ainda sobre os beneficiários atuais de apoios municipais de habitação (e.g., necessidade de atualizar condição de recursos, informação estatística sobre gestão de contratos).
- As lacunas de informação condicionam a capacidade de conceber soluções à medida e estimar com maior precisão os custos inerentes. Desta forma, **as metas e custos apresentados são estimativas**, sendo a sua programação indicativa, estando sujeito a revisões em função de um conhecimento mais aprofundado (aquando da elaboração dos Planos, Programas e Projetos a desenvolver) e **confirmação de meios/recursos que são possíveis alocar à ELH**.

## Outras notas metodológicas e limitações

- A implementação da ELH está sujeita a bloqueios derivados da legislação atual. Estas restrições incluem a possível inoperacionalidade dos mecanismos previstos, não só pela incapacidade de implementação face a objetivos tão ambiciosos, mas também pela sua desadequação à dinâmica e distinta actividade urbanística / uso habitacional local. Um exemplo demonstrativo, é a ambição plasmada na Lei de Bases da Habitação, que para a sua implementação implica, a nível das orgânicas municipais, uma afetação de recursos humanos não compatível / coincidente com a realidade atual dos mesmos. Igualmente, o rácio de financiamento para a reabilitação está desajustado à degradação do edificado, principalmente a nível da eficiência energética.
- Em cada medida proposta são referidas as possibilidades de **articulação da ELH com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o Programa 1.º Direito**, definido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, sendo ainda calculadas estimativas de meios financeiros a mobilizar a partir desse Programa, ou ainda de outros programas habitacionais do Estado, tais como 'Porta de Entrada' e 'Porta 65', sendo muito provável a necessidade de reforço de meios desses programas para atender às carências habitacionais existentes. No âmbito do PRR, foram consideradas as candidaturas submetidas pela CM Almada, estando a sua calendarização e o seu financiamento dependentes do seu resultado. A indefinição relativa à articulação do PRR com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito, é igualmente uma fonte de incerteza.

## Outras notas metodológicas e limitações

- Propõem-se ainda mecanismos de **monitorização e avaliação** da Estratégia Local de Habitação, que devem ser atribuídos especificamente a uma equipa de gestão ou a unidade orgânica com atribuições na matéria, sendo proposto para análise do desempenho, a medição de: a quantidade de agregados beneficiários (sua segmentação por tipo de necessidades e por tipo de apoios), a quantidade de habitações reabilitadas ou construídas, a área de território intervencionada com melhoria do habitat, assim como indicadores adicionais de eficácia e eficiência (a designar oportunamente);
- Para além da **participação pública** no desenvolvimento no âmbito da ELH, essencialmente assegurada através de reuniões públicas dos órgãos do Município, Grupo de Acompanhamento com todos os partidos políticos com assento na Assembleia Municipal, auscultação do Conselho Local de Ação Social, prevê-se a realização de estudos de opinião quantitativos e qualitativos que envolvam a comunidade e beneficiários na conceção, implementação e melhoria contínua da ELH.
- Por fim, é importante reforçar as mudanças no mercado de habitação, com um aumento de pressão muito significativo em Almada, esta dinâmica do território.

# 1. DIAGNÓSTICO

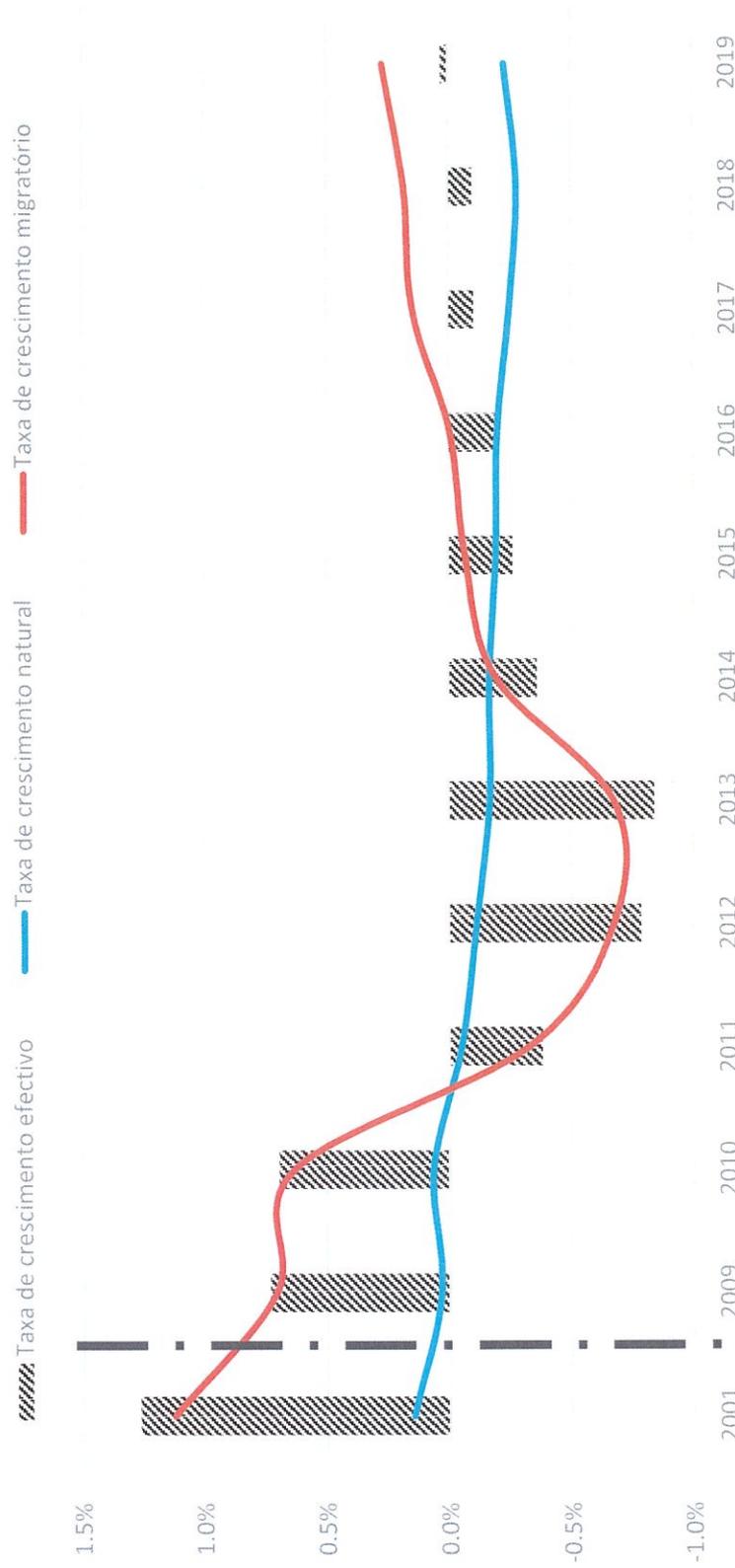
# 1.1. Dinâmica de agregados familiares e urbana

# Gráfico 1. Evolução do número de alojamentos e famílias clássicas (1960-2017)



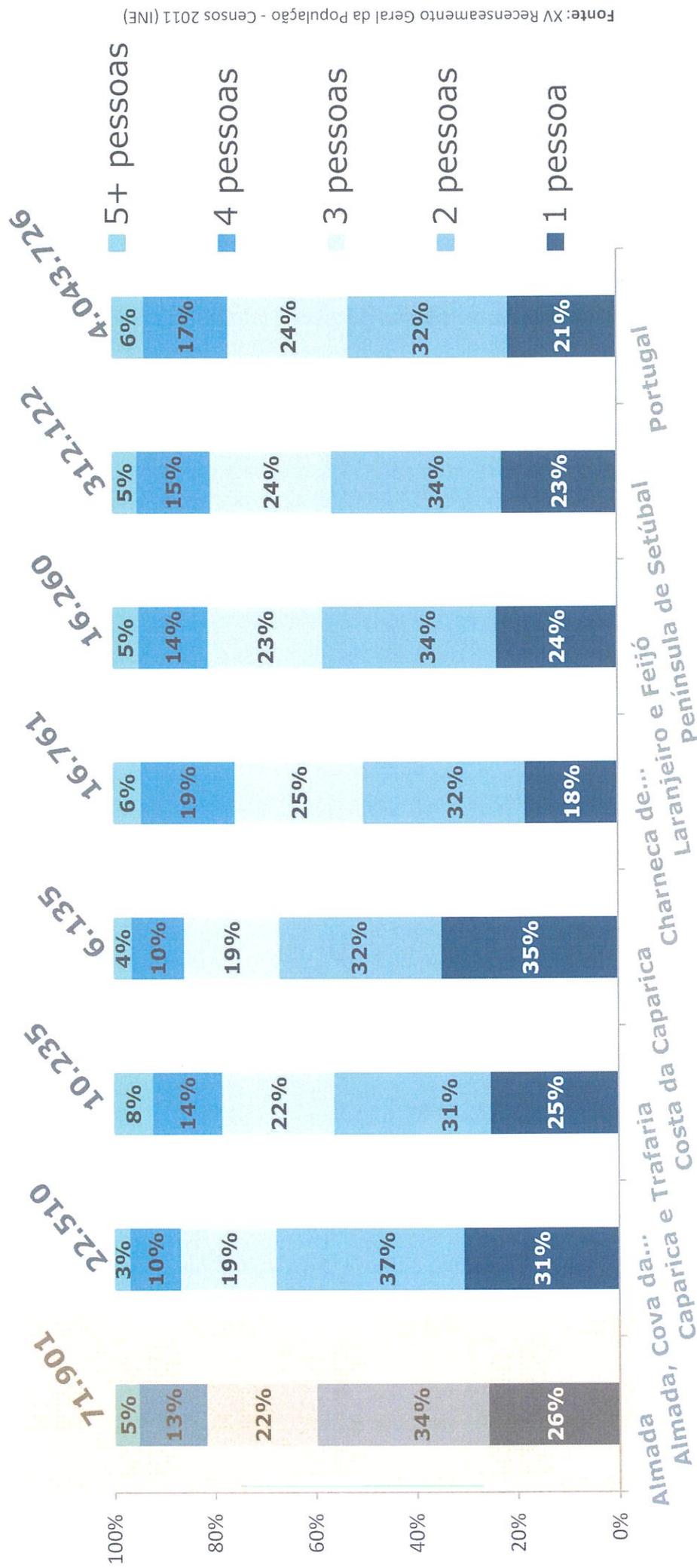
**Nota:** E = Estimativa da população residente com base em anuários estatísticos do INE.

Gráfico 2. Taxa de crescimento efetivo, migratório e natural (2001, 2009-2019)



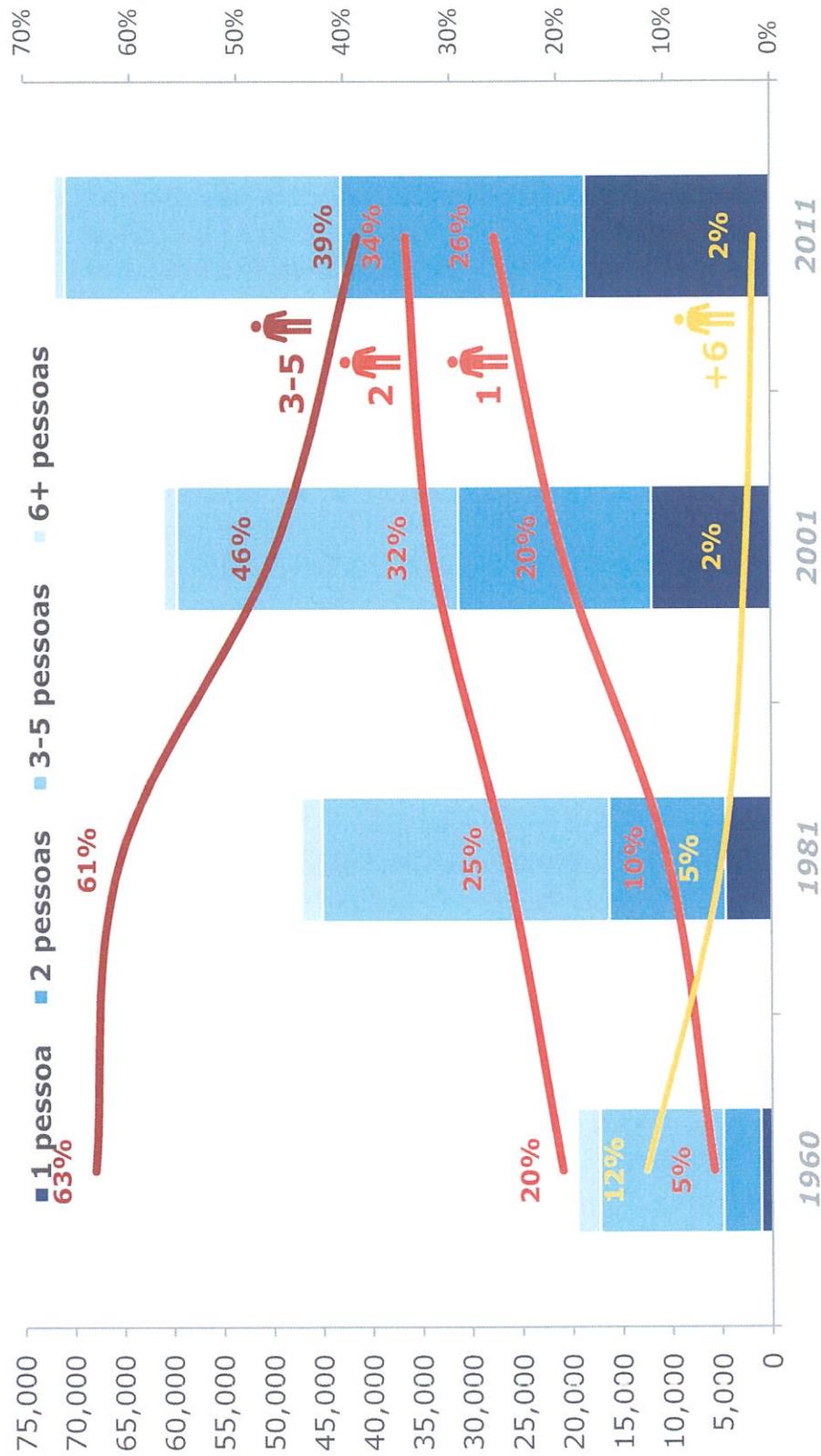
Fonte: INE, Anuários Estatísticos

Gráfico 3. Composição (n.º elementos) das famílias clássicas (2011)



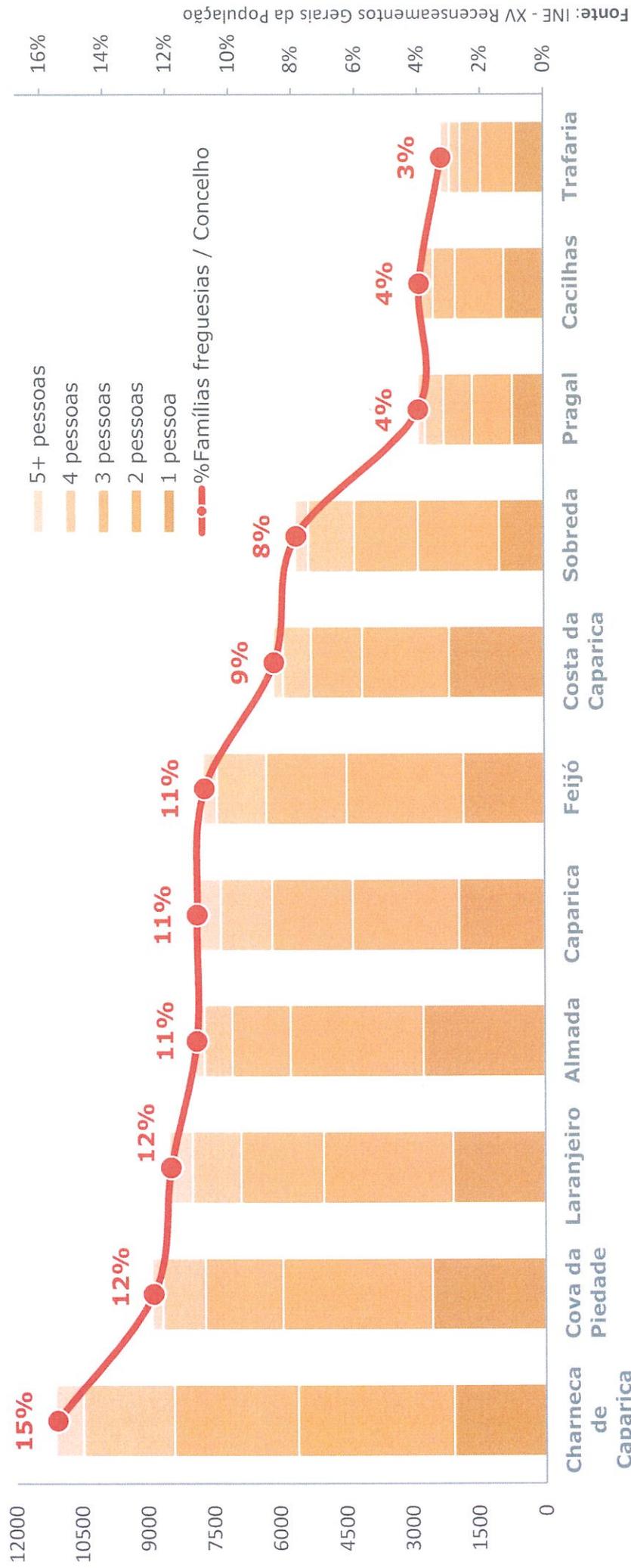
Fonte: XV Recenseamento Geral da População - Censos 2011 (INE)

Gráfico 4. Evolução das famílias clássicas e composição (1960-2011)



Fonte: INE - X, XII, XIV e XV Recenseamentos Gerais da População

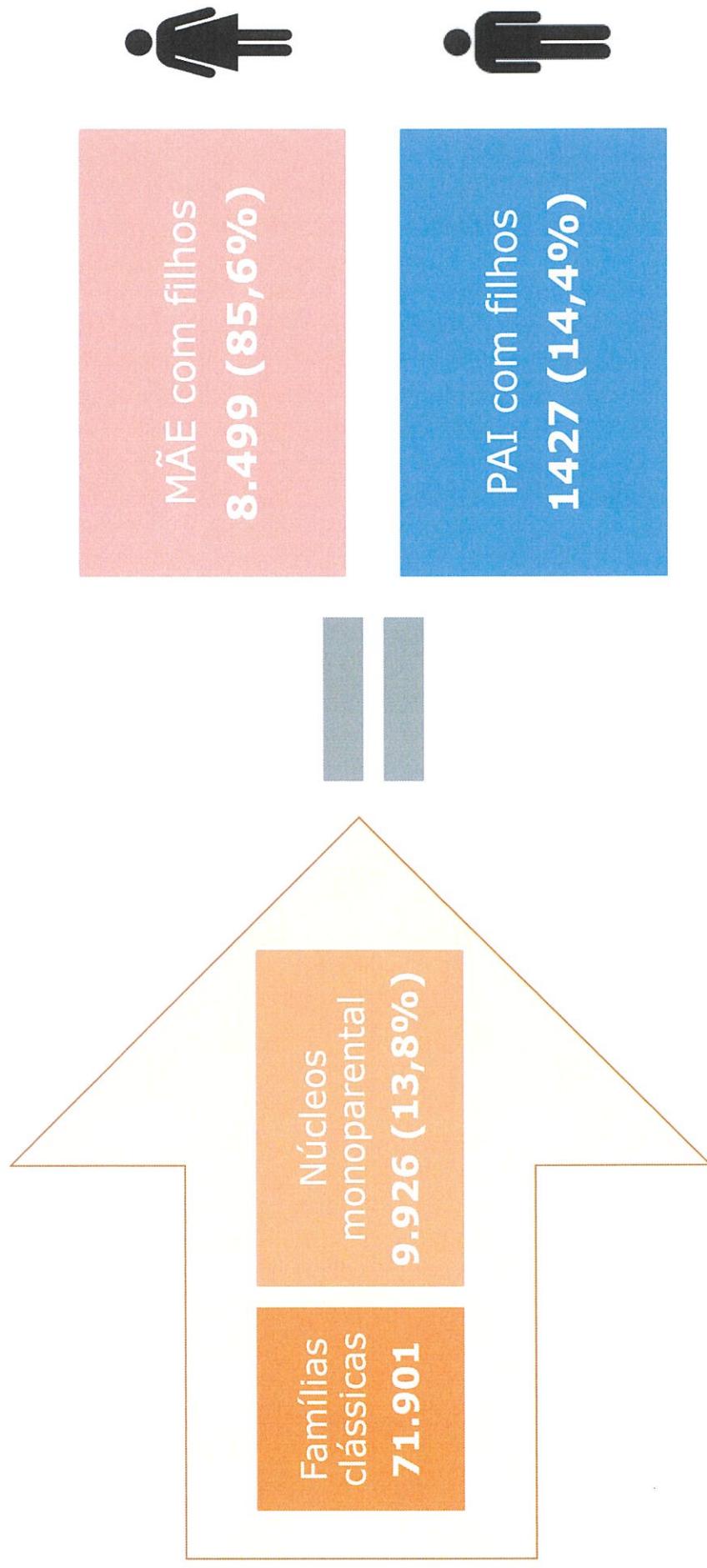
Gráfico 5. Número de famílias clássicas e número de elementos (2011)



**Nota:** Análise estatística à escala da freguesia com base em referencial dos Censos de 2011. Dados anteriores ao processo de agregação (Lei n.º 11 -A/2013, de 28 de janeiro e no Despacho n.º 11540/2013, de 29 de agosto).

38

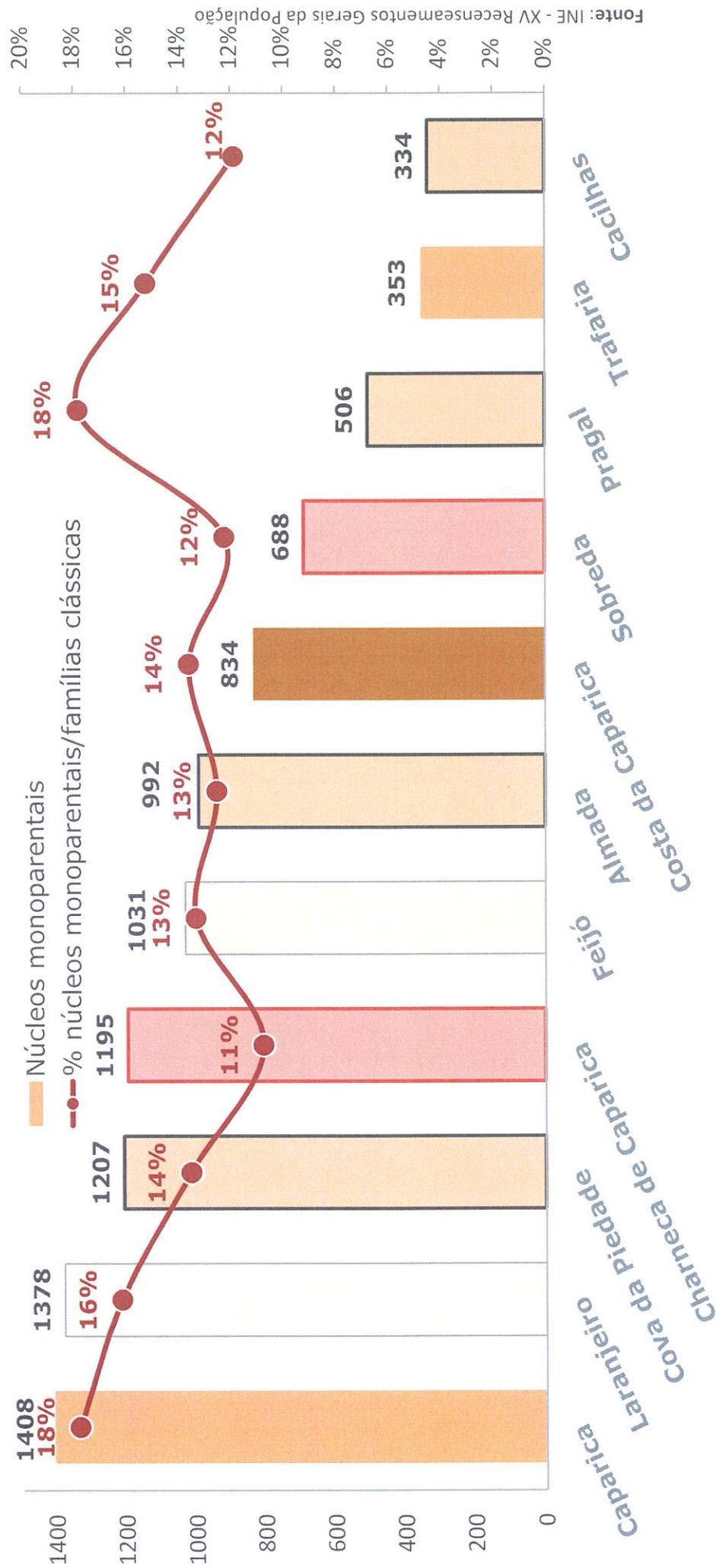
Imagem 1. Núcleos monoparentais, âmbito concelho (2011)



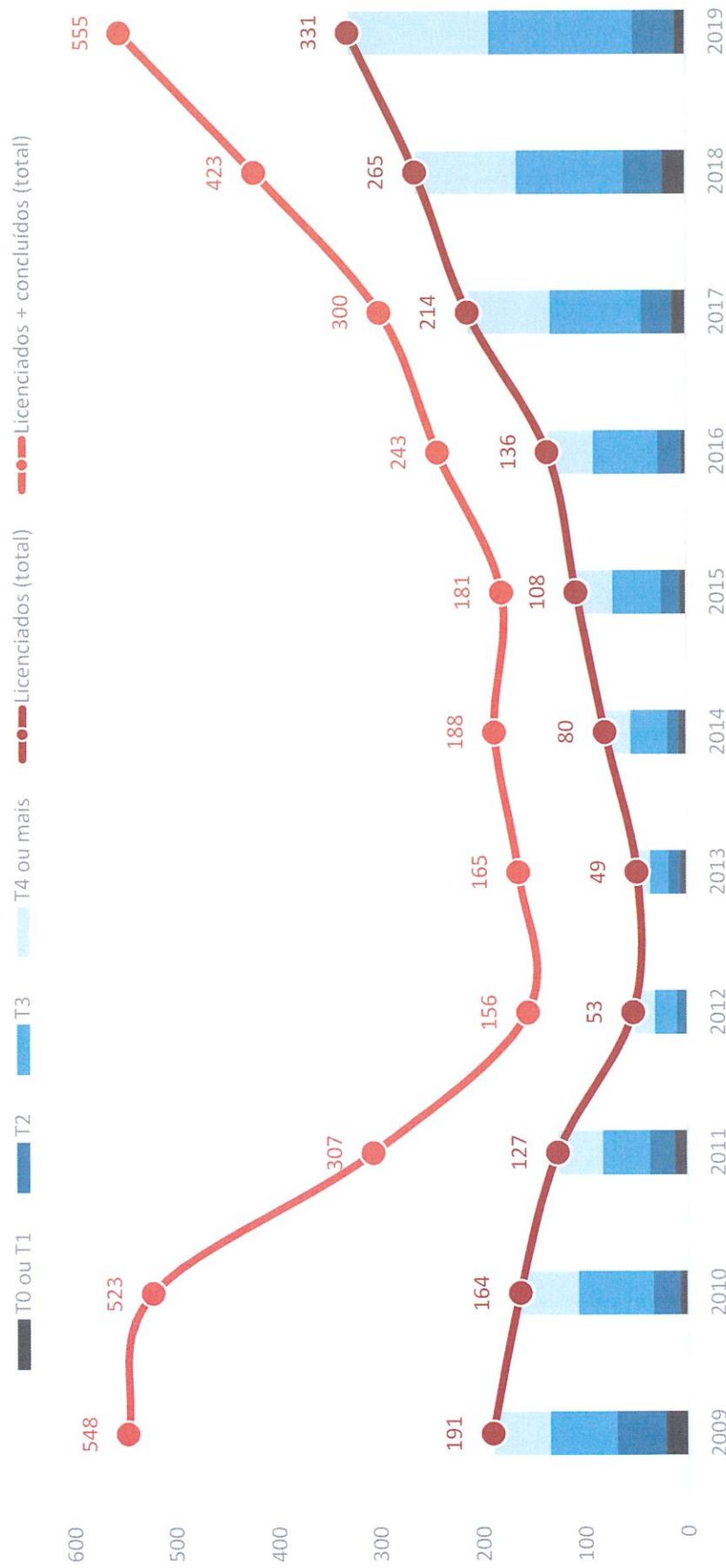
Fonte: XV Recenseamento Geral da População - Censos 2011 (INE)

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

Gráfico 6. Núcleos monoparentais, por freguesia (2011)



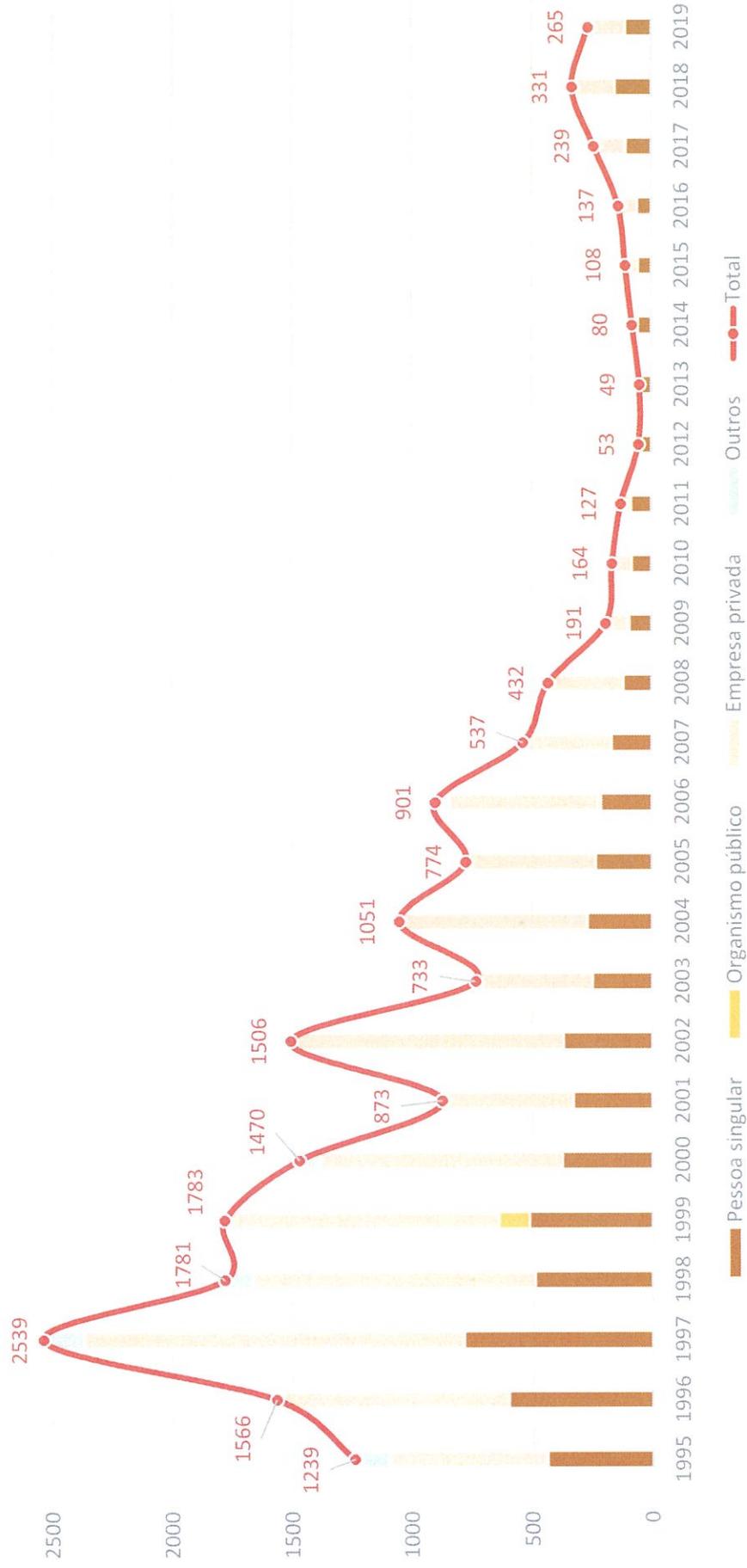
# Gráfico 8. Dinâmica de evolução do licenciamento urbanístico (2007-2019)



Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

*Handwritten signature and number 4*

# Gráfico 9. Fogos licenciados por entidade promotora (1995-2019)



Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

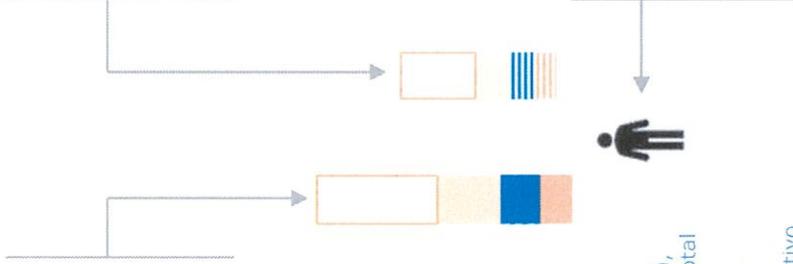
42

## 1.2. Acesso ao mercado da habitação

## Acesso à habitação - Legenda (1 de 3)

**Famílias Portuguesas:** Encargo mensal com habitação calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre a distribuição do rendimento disponível (em duodécimos) dos agregados Portugueses.<sup>1</sup>

Fonte: Eurostat, EU-SILC, 2017, em euros.



**Trabalhadores por conta de outrem a tempo completo, que auferiram remuneração completa em 2016** (€/mês): Encargo mensal (em duodécimos) calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre o rendimento mensal líquido de um ou dois adultos de acordo com o tipo de agregado.<sup>2</sup>

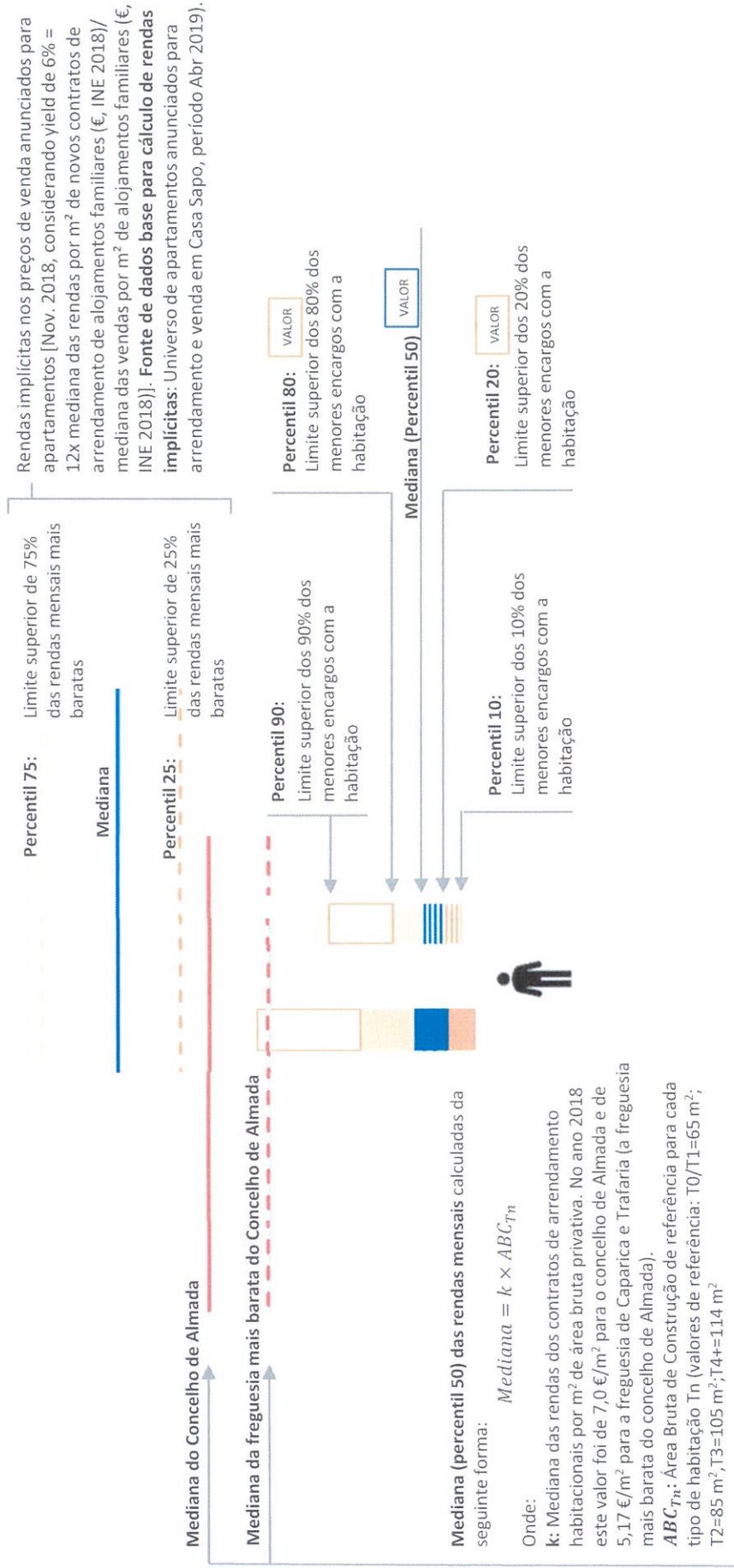
Fonte: GEP/MTSSS - Quadros de Pessoal, em euros.

<sup>1</sup> Nos tipos de agregado no âmbito da Eurostat, EU-SILC (2017), foi considerado que acompanham a distribuição da população total

<sup>2</sup> O Rendimento Mensal Disponível foi estimado descontando ao Rendimento Anual Bruto (RAB): o pagamento de impostos, calculado através da aplicação da taxa efectiva de IRS do respetivo escalão de rendimento (Autoridade Tributária, 2016); e as contribuições à Segurança Social utilizando o valor de referência de 11% sobre o RAB.

**Representação Iconográfica do tipo de agregado,** em função da sua composição, correspondendo ao tipo constante na fonte de informação de cada uma das funções de distribuição de encargos com a habitação calculados de acordo com o indicado nesta legenda.

# Acesso à habitação - Legenda (2 de 3)



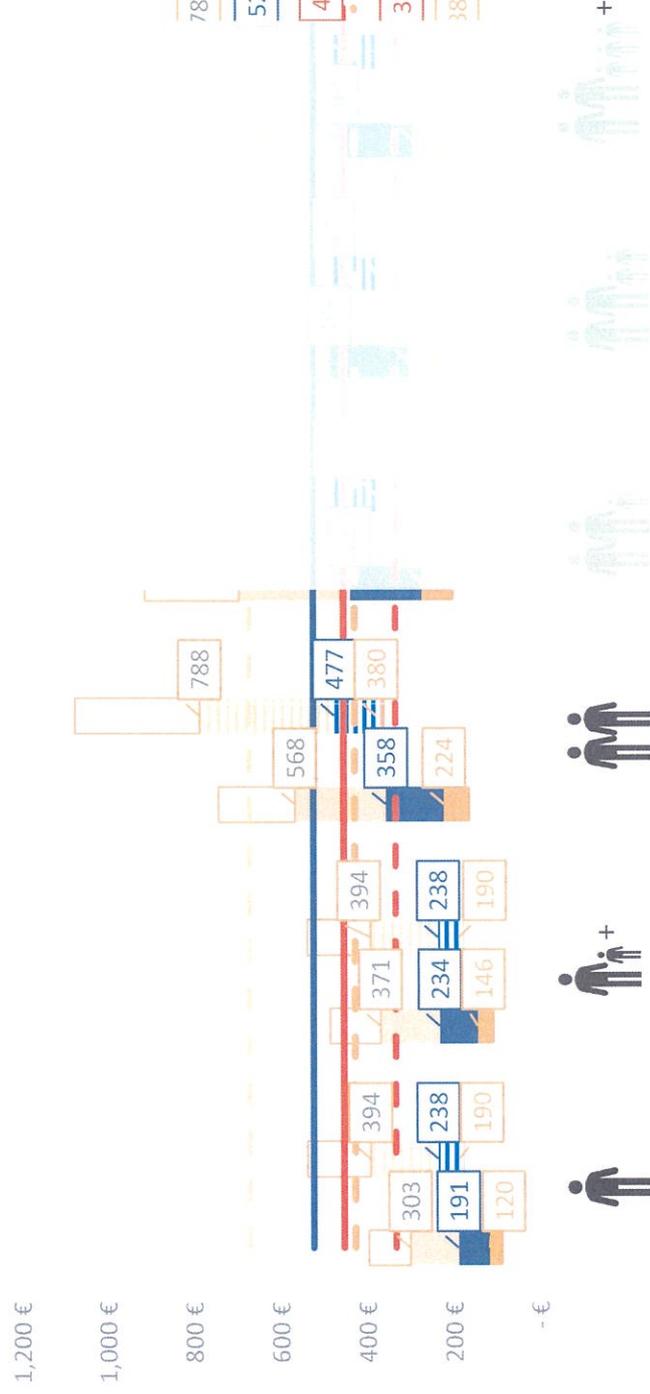
de. 45

## Acesso à habitação - Legenda (3 de 3)

<b>Almada cidade</b> Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	→ Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas
<b>Caparica e Trafaria</b>	→ Freguesias: Caparica e Trafaria
<b>Costa de Caparica</b>	→ Freguesias: Costa de Caparica
<b>Laranjeiro e Feijó</b>	→ Freguesias: Laranjeiro e Feijó
<b>Charneca e Sobreda</b>	→ Freguesias: Charneca de Caparica e Sobreda

- ## Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)
- ▶ 90% dos agregados unipessoais
  - ▶ >80% dos agregados monoparentais
  - ▶ >50% dos agregados com dois adultos

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



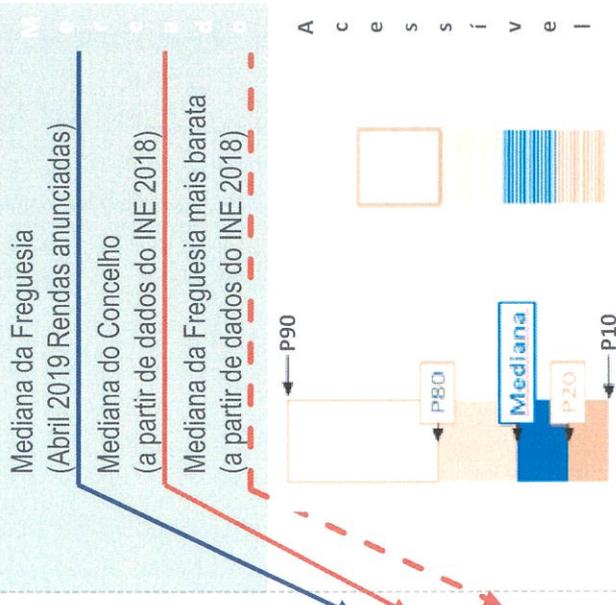
## Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo

≤T1

Legenda:



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)  
Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

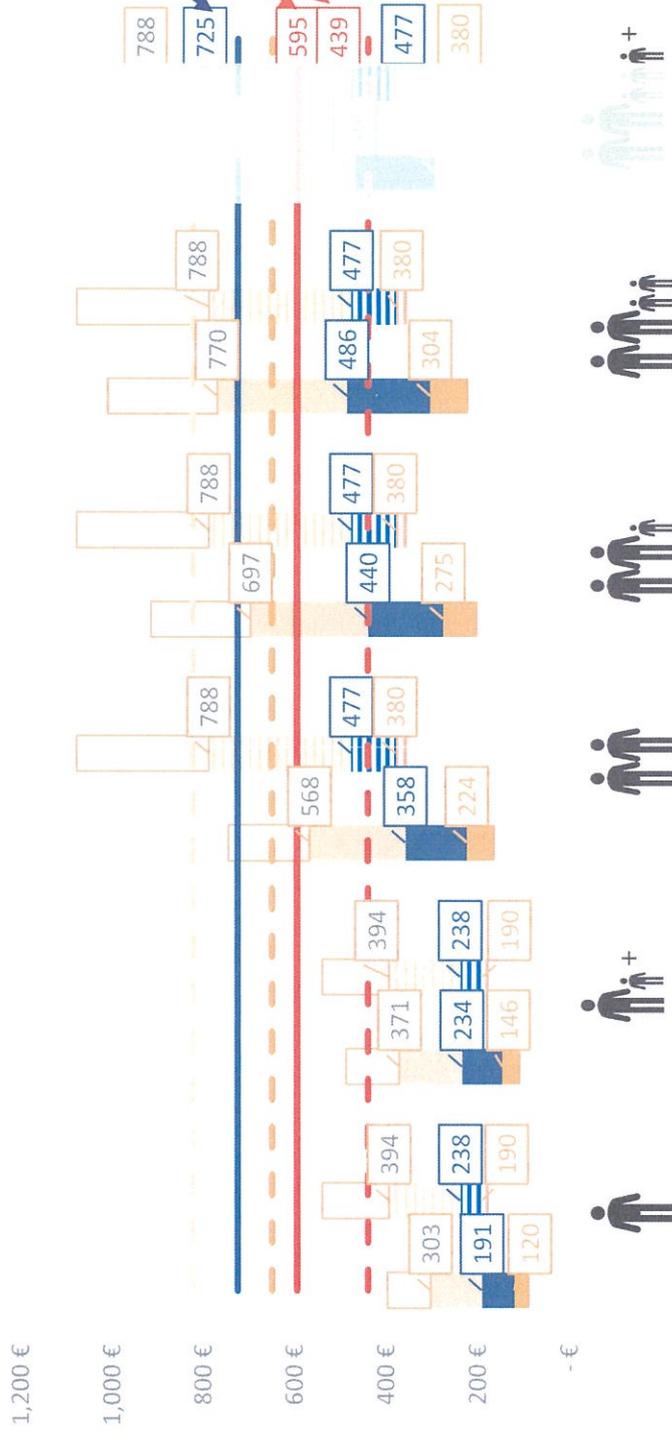
47

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



## Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo

T2

Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

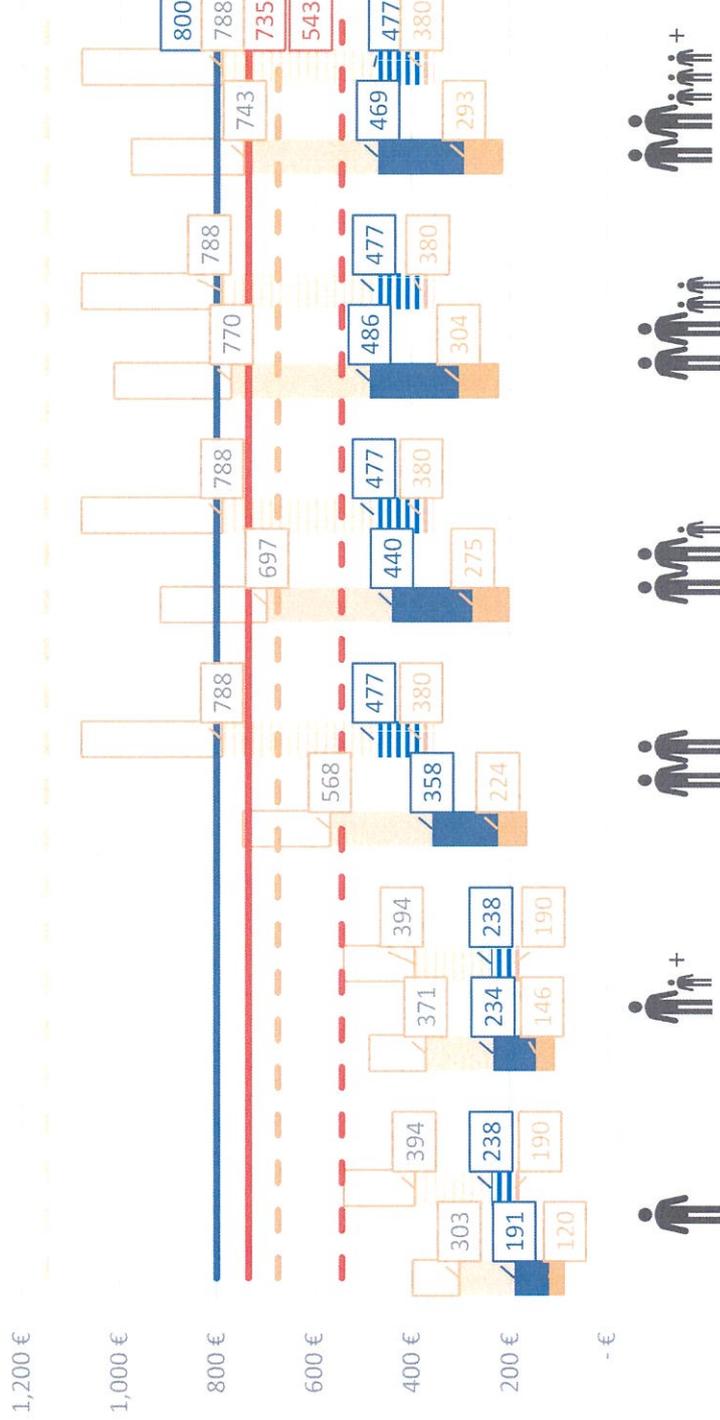
Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEPIMTSSS)

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

Mediana da Freguesia  
(Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho  
(a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata  
(a partir de dados do INE 2018)

A  
c  
e  
s  
s  
í  
v  
e  
l

P90

P80

Mediana

P20

P10

Famílias Portuguesas  
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses  
(Fonte: GEP/MTSSS)

## Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habituação tipo

# T3

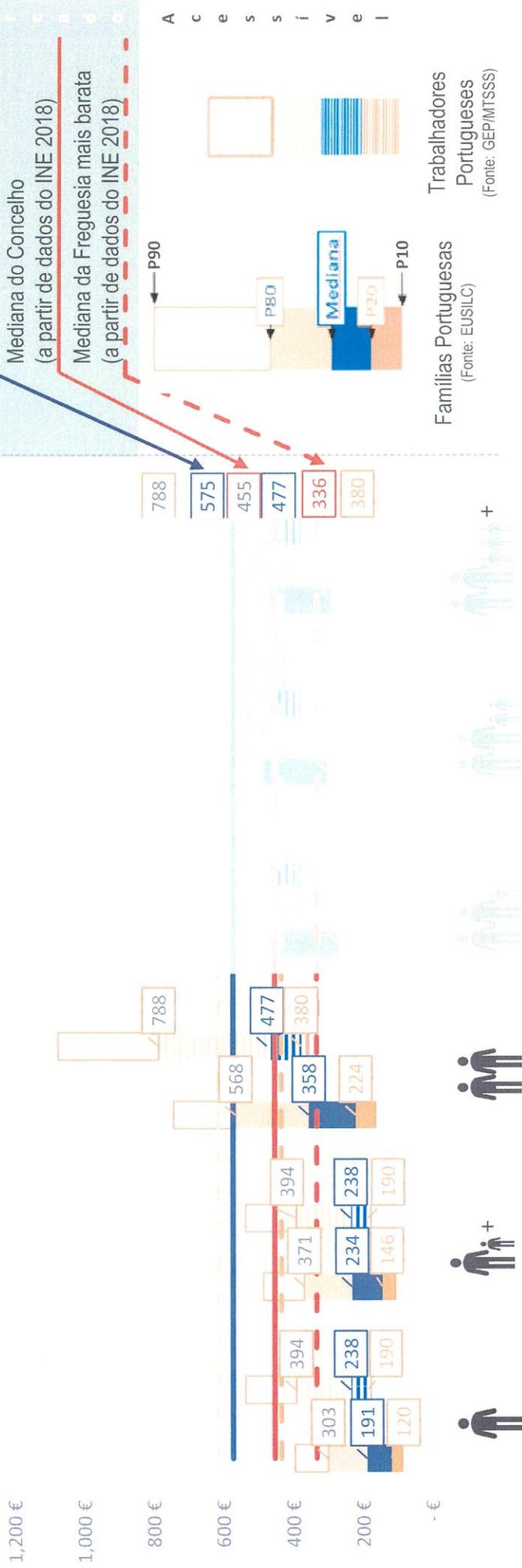
49

- ## Quem não acede ao mercado?
- ▶ 90% dos agregados unipessoais
  - ▶ >80% dos agregados monoparentais
  - ▶ >50% dos agregados com dois adultos

# Caparica e Trafaria

Habitação tipo  
**≤T1**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



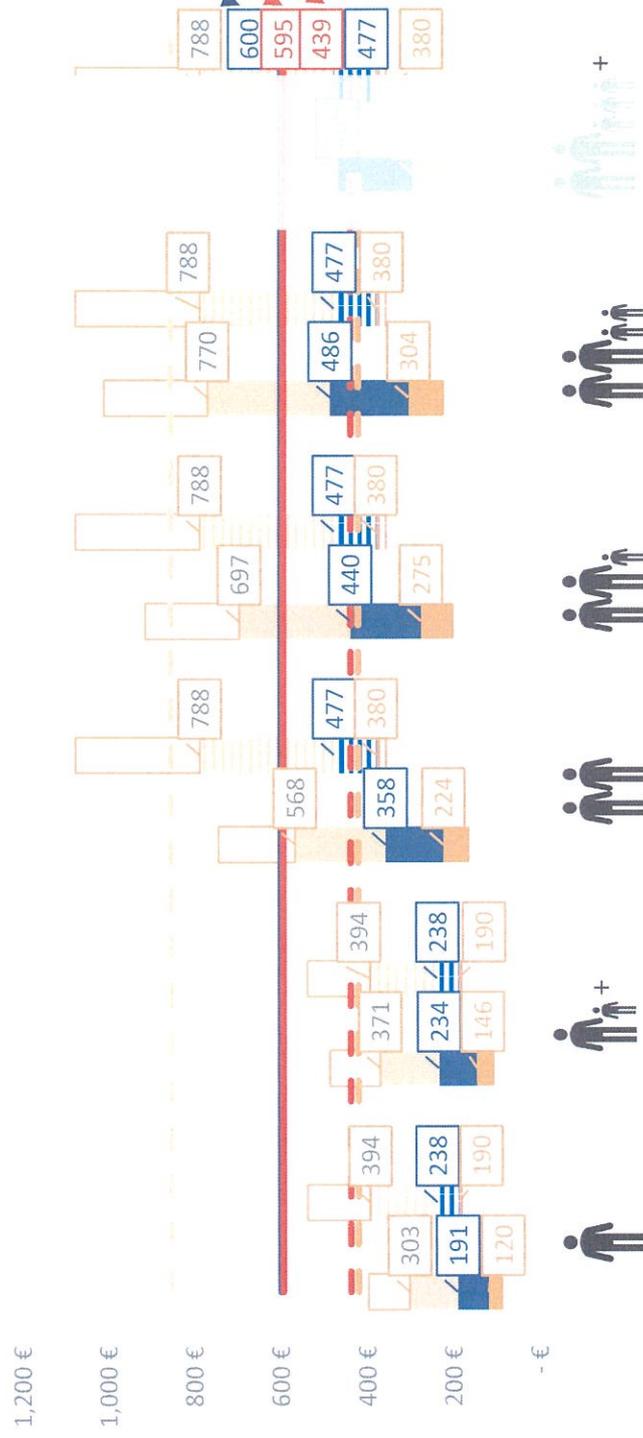
de. 58

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



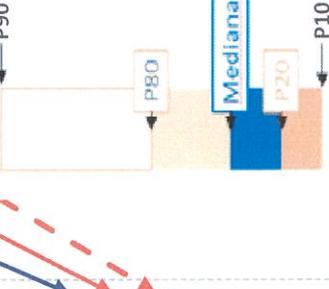
## Caparica e Trafaria

Habitação tipo

T2

Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)  
 Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)  
 Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

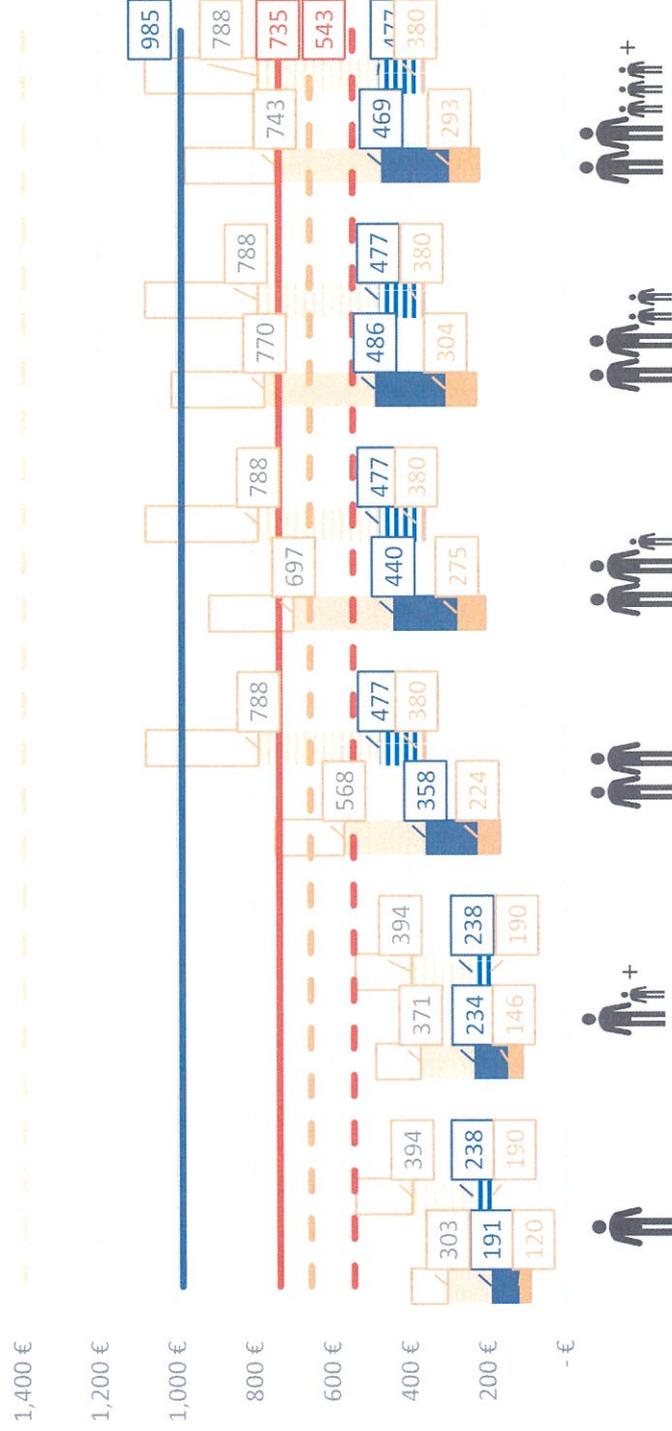
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

## Caparica e Trafaria

Habitação tipo

T3

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

P90

P80

Mediana

P20

P10

Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

52

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

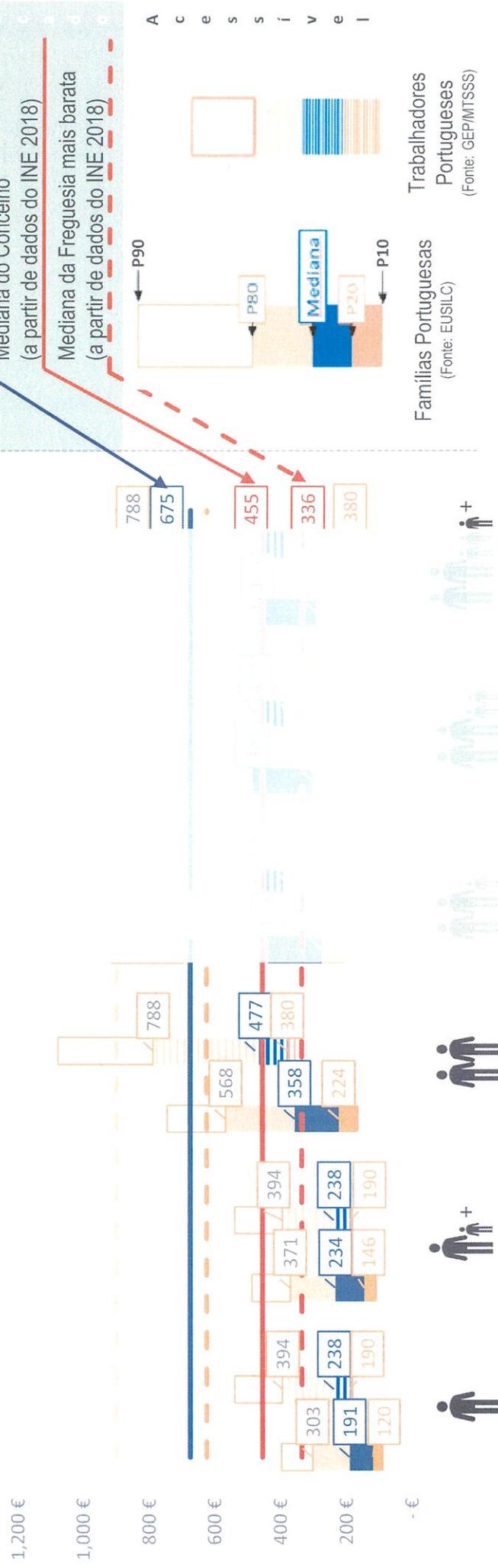
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos

## Costa de Caparica

Habitação tipo

≤T1

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

# Costa de Caparica

Habitação tipo

T2

Legenda:

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

1,400 €

1,200 €

1,000 €

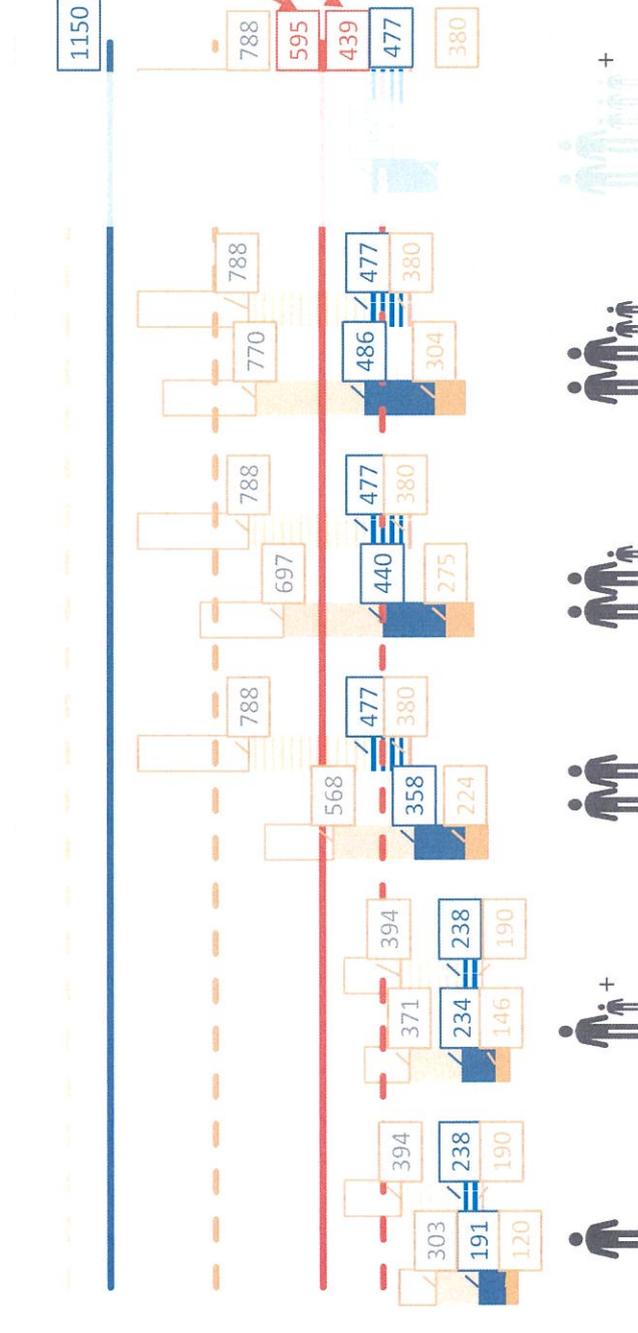
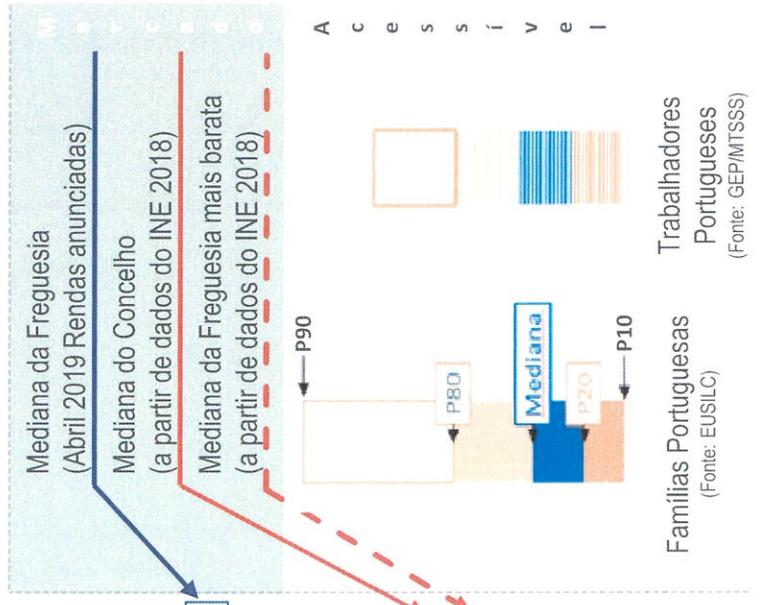
800 €

600 €

400 €

200 €

-€



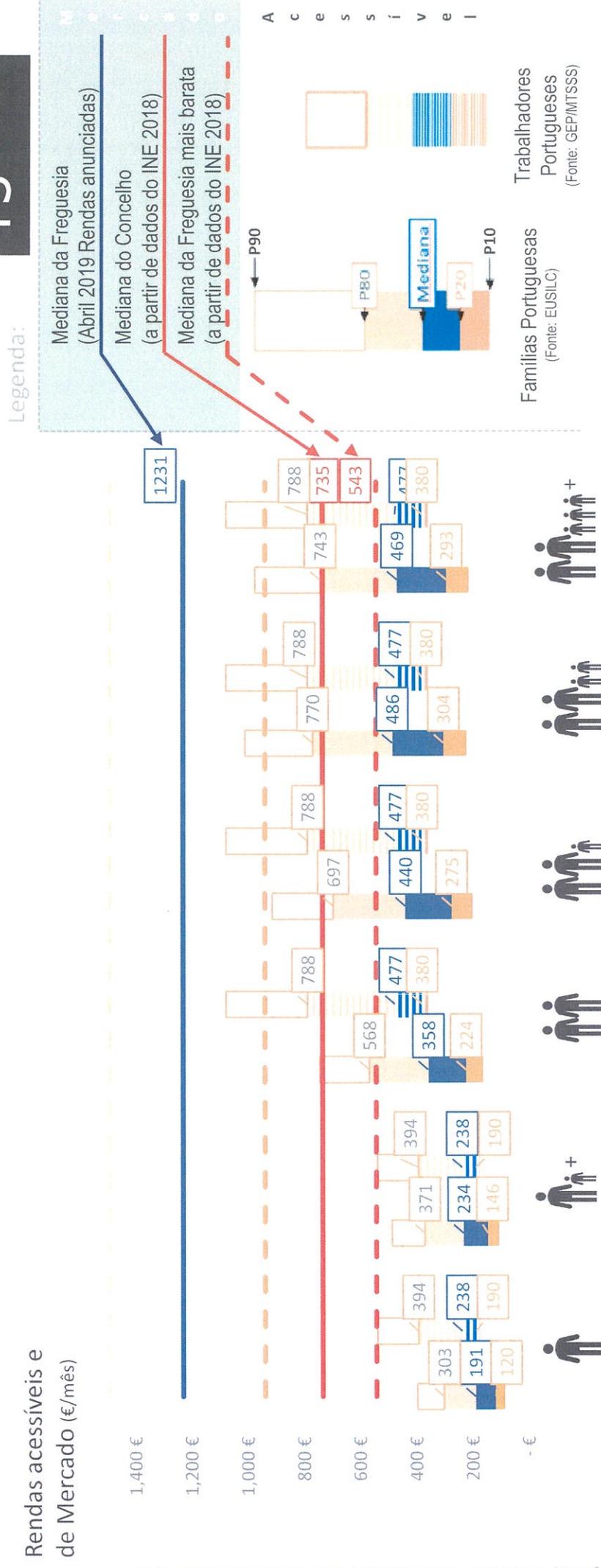
## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

## Costa de Caparica

Habitação tipo  
**T3**



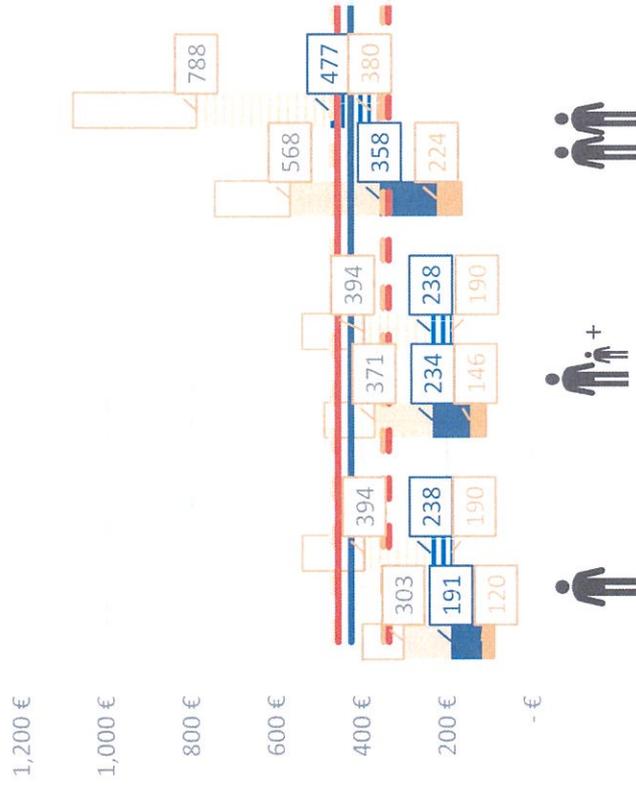
55

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ >80% dos agregados unipessoais
- ▶ >50% dos agregados monoparentais
- ▶ 50% dos agregados com dois adultos

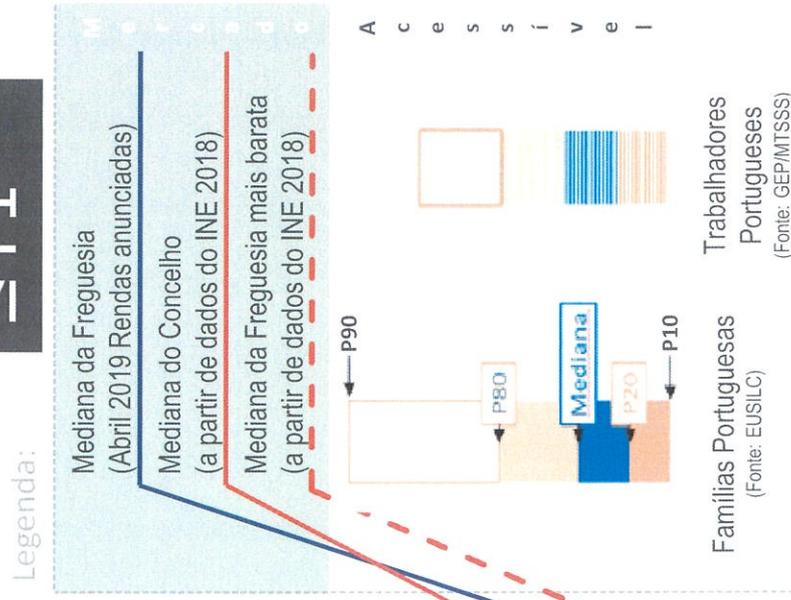
Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



## Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo

≤ T1



de. 56

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais e com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

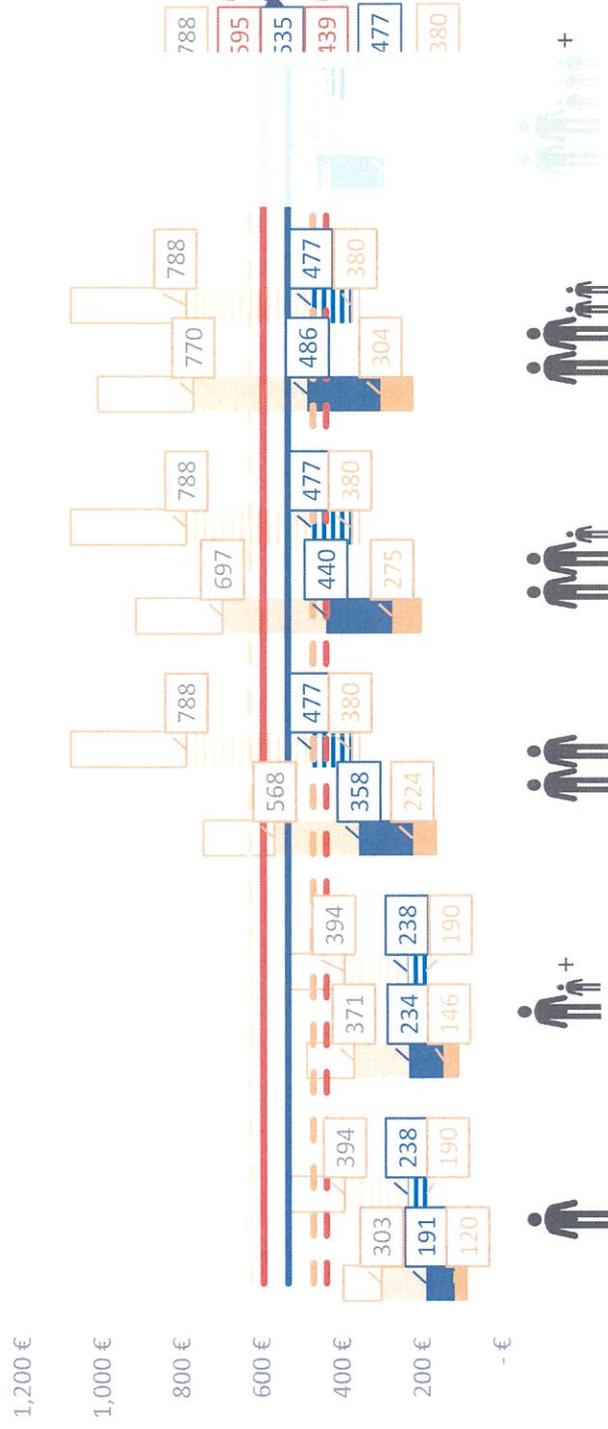
## Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo

T2

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

Copyrights by COREPLAN - Consultora para o Desenvolvimento LDA 2021

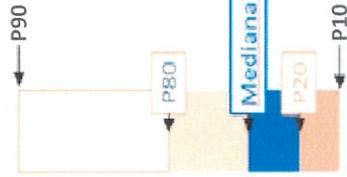


Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

## Laranjeiro e Feijó

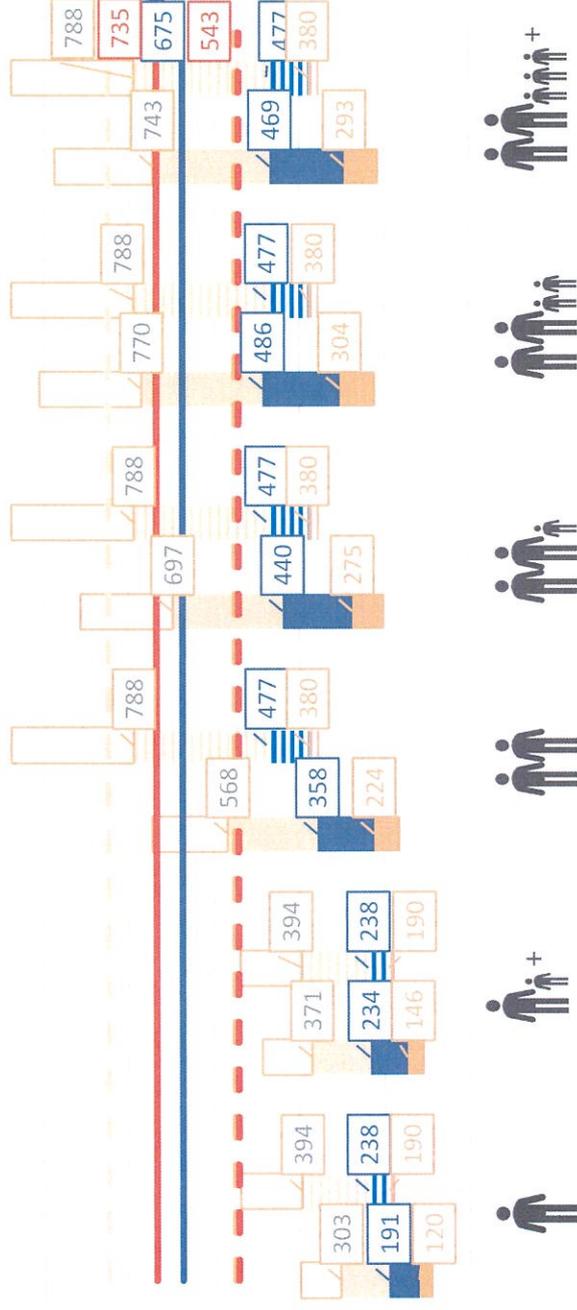
Habitação tipo

### T3

Legenda:

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

1,200 €  
1,000 €  
800 €  
600 €  
400 €  
200 €  
-€

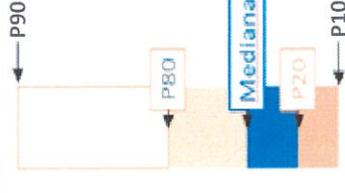


Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

A c e s s í v e i



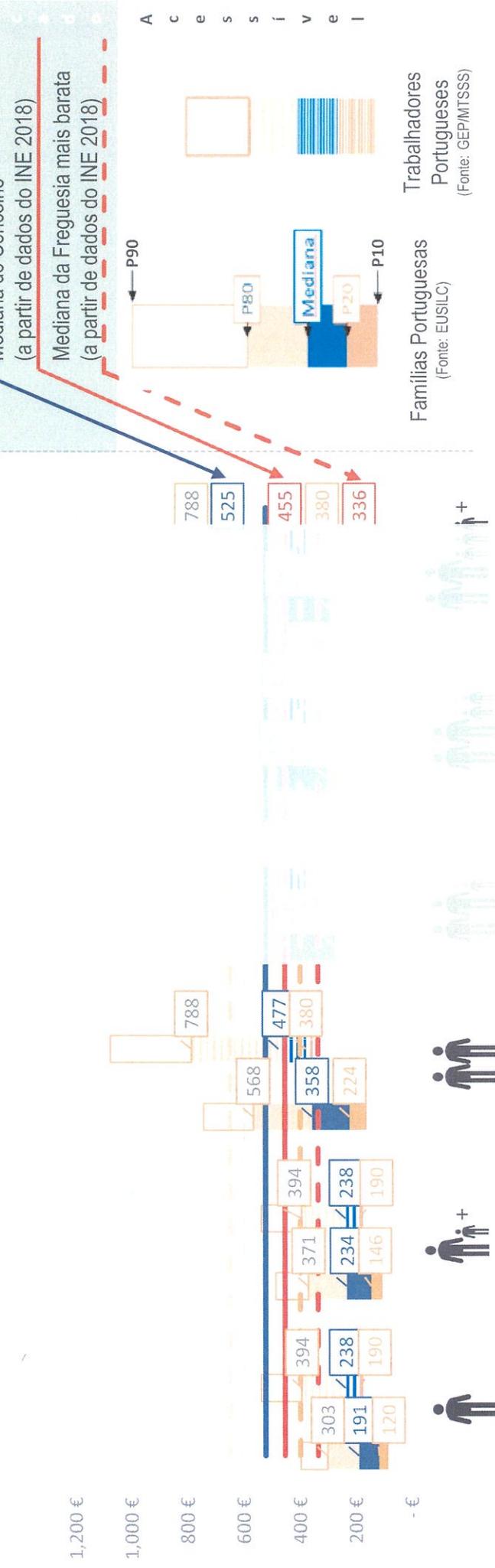
58

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1.º Q oferta anunciada)

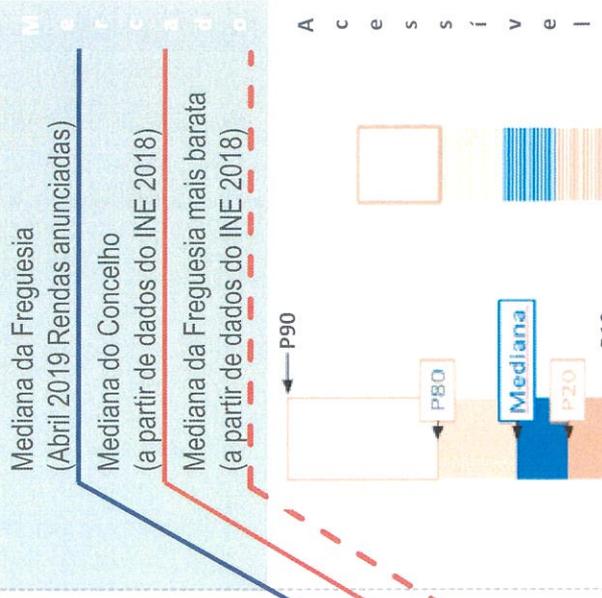
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

## Charneca e Sobreda

Habitação tipo

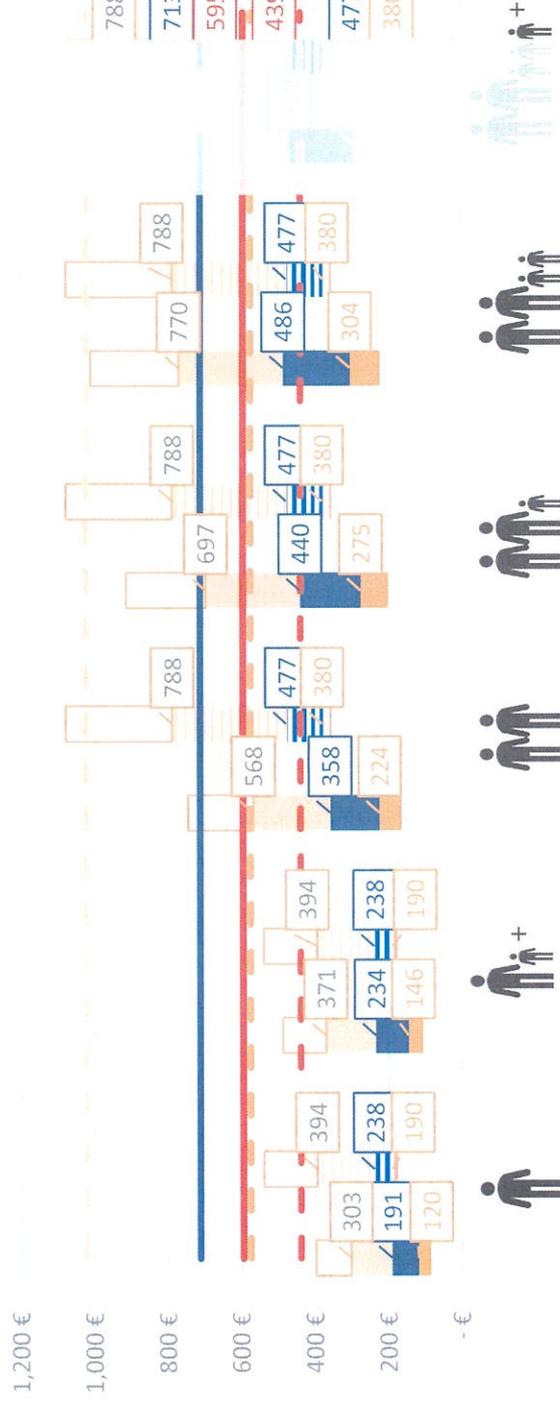
# T2

Legenda:



Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

Copyrights by CORPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA 2021



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

## Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

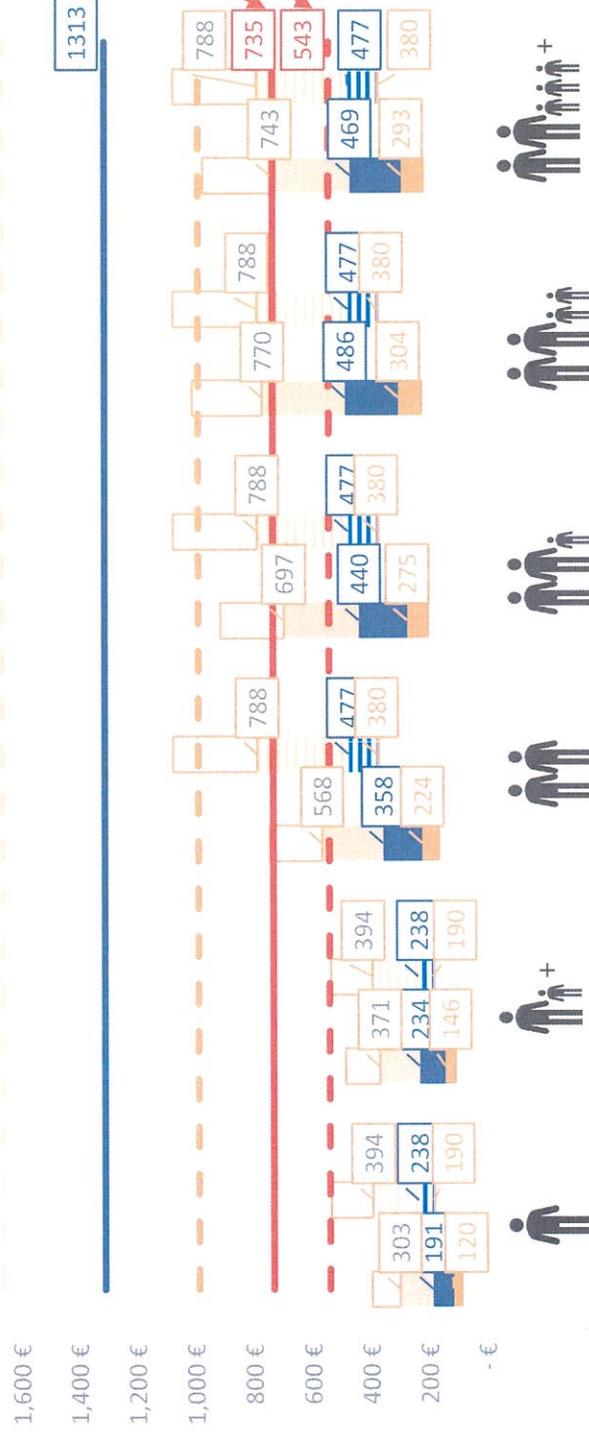
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos e crianças

## Charneca e Sobreda

Habitação tipo

# T3

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)  
 Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)  
 Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

61

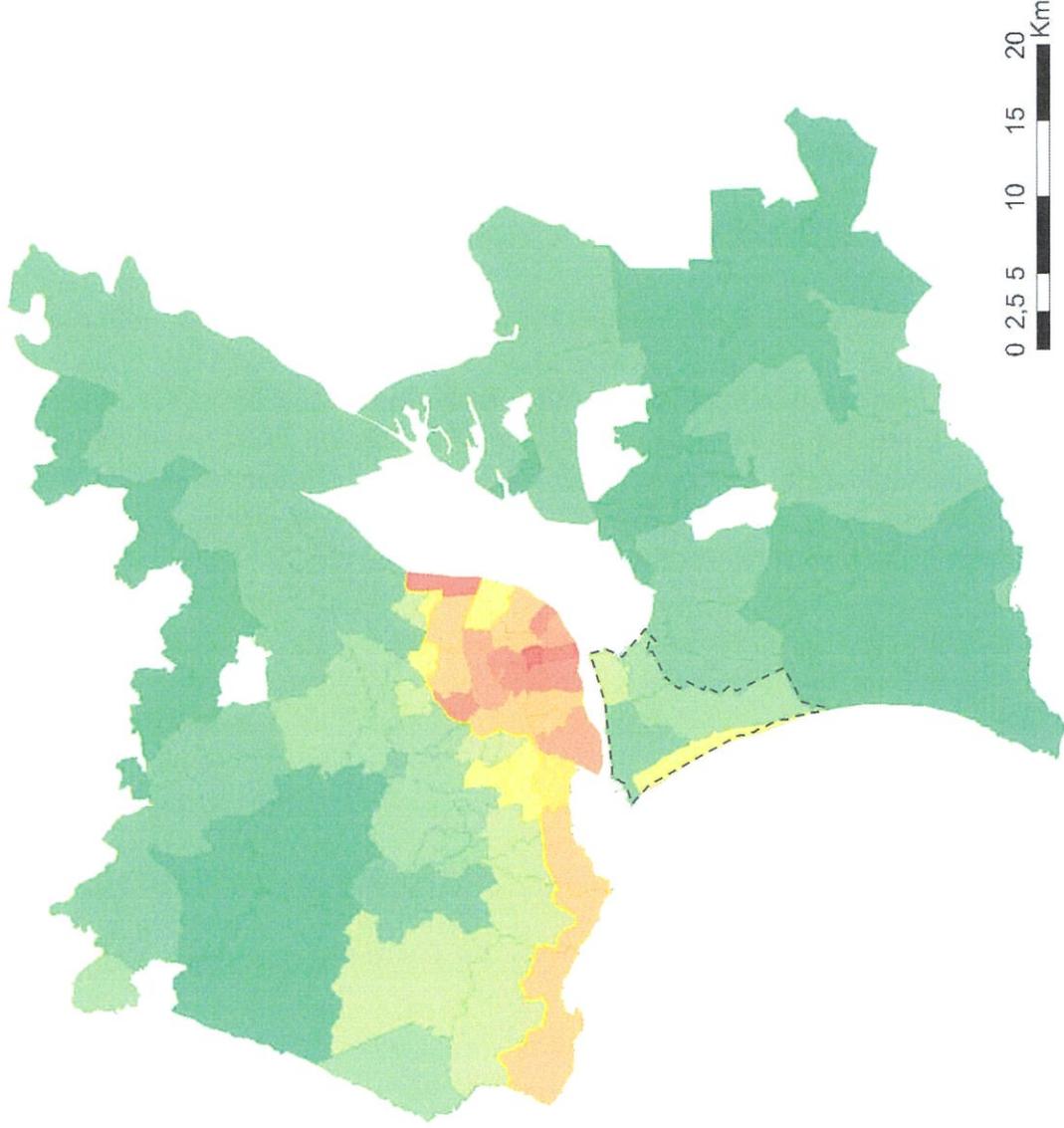
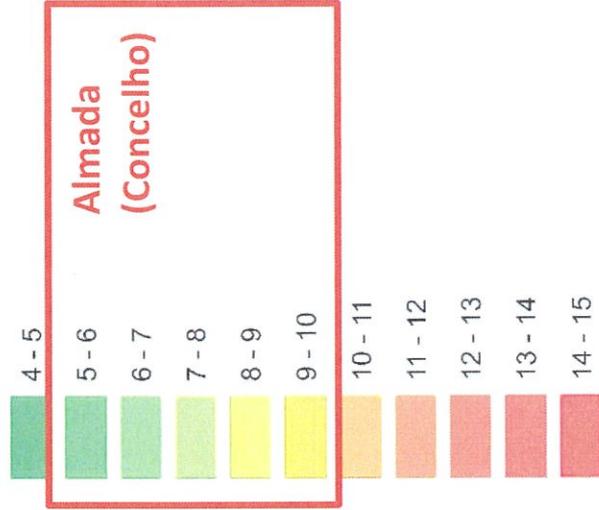
# Gráfico 10: Rendas na AML 2018

**Fonte:** Valor mediano das rendas (€/m<sup>2</sup>) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares - 2018 (INE)

**Exemplo de rendas (€/mês) para um T2 (85m<sup>2</sup>)**

- 341 - 425
- 426 - 510
- 511 - 595
- 596 - 680
- 681 - 765
- 766 - 850
- 851 - 935
- 936 - 1020
- 1021 - 1105
- 1106 - 1190
- 1191 - 1275

**Legenda:**  
(Renda mensal Habitação, €/m<sup>2</sup>)



62  
di.

Gráfico 11: ALMADA, aumento das rendas superior a 10% na maioria das freguesias entre 2017 e 2018.

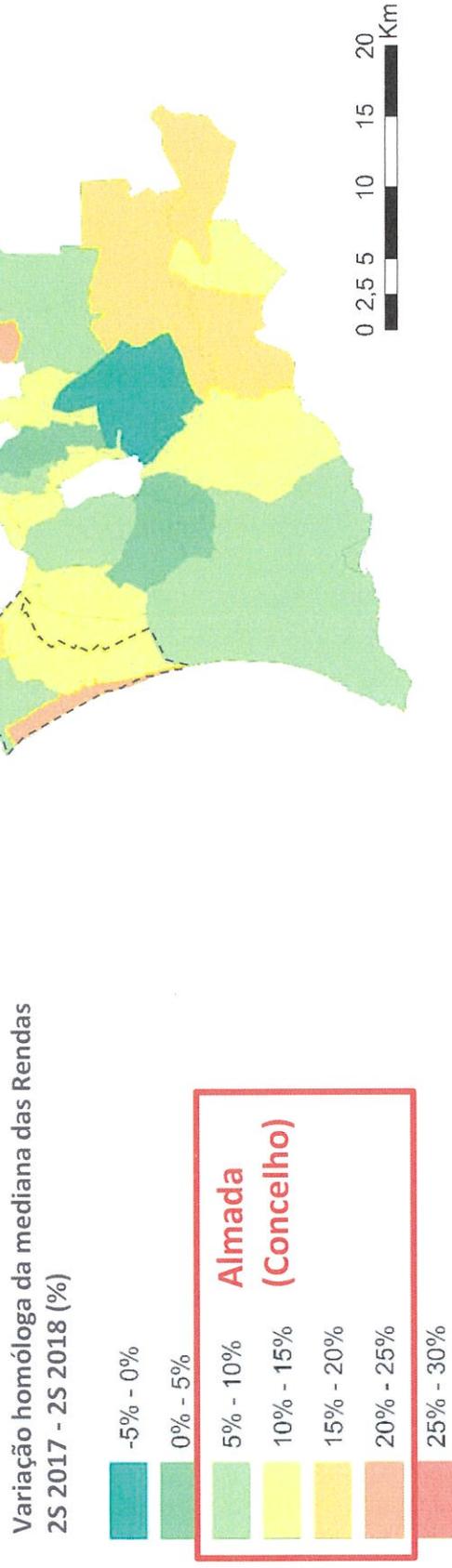
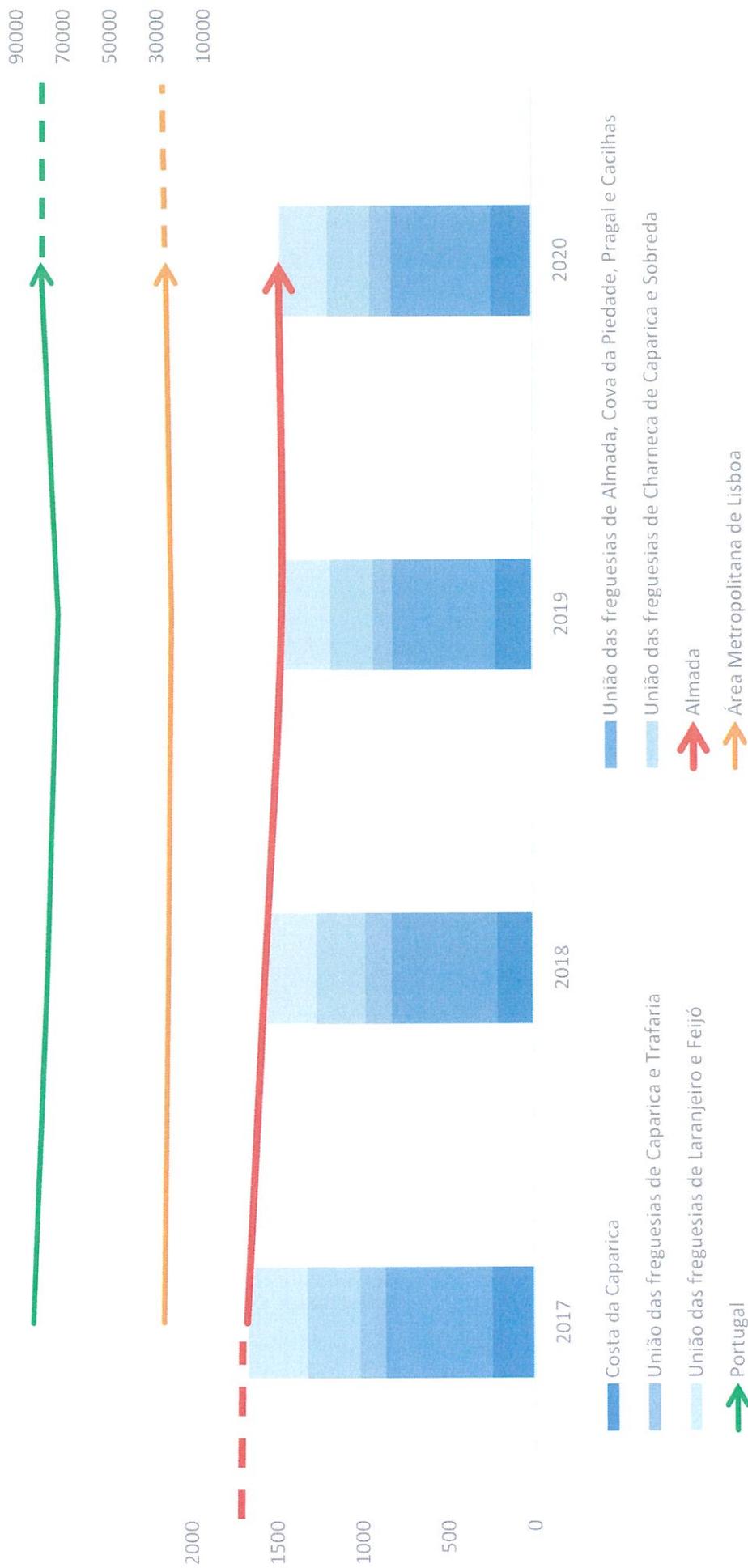


Gráfico 12. Contratos de compra e venda de prédios urbanos (2004-2019)



Fonte: INE - com base em DGPI, Operações sobre imóveis.

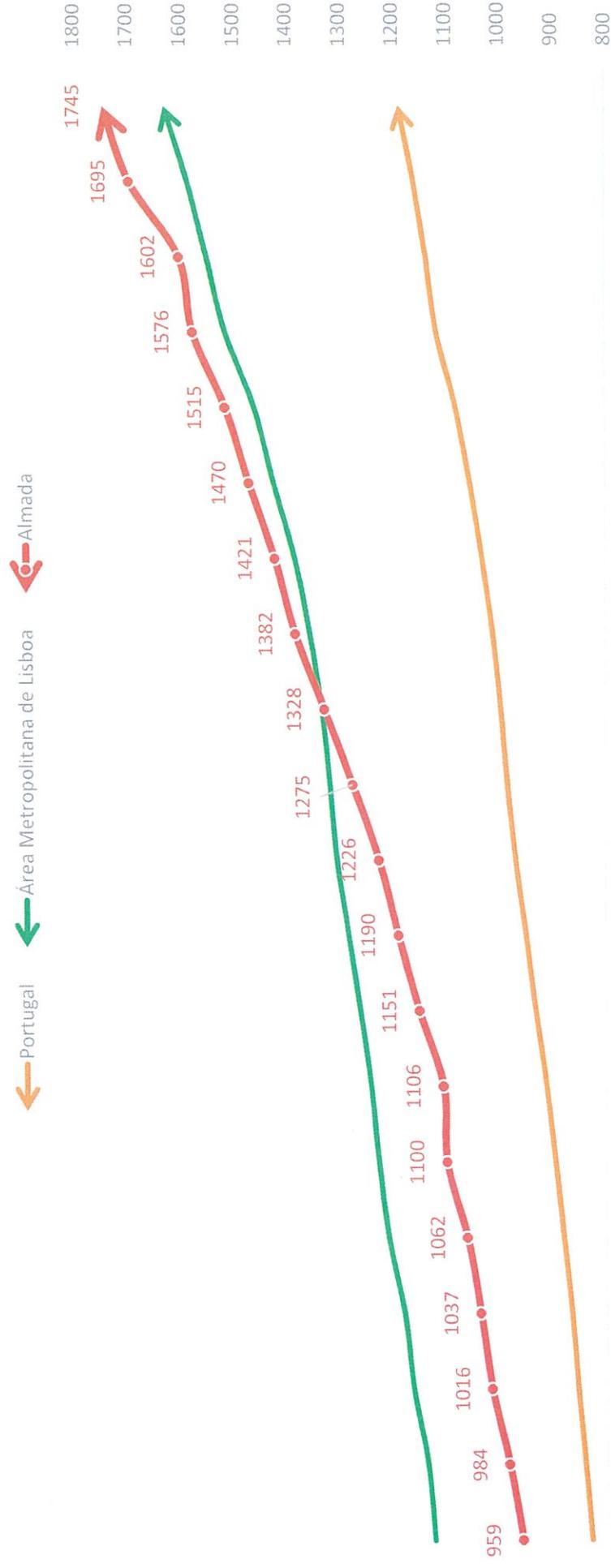
# Gráfico 14. Novos contratos de arrendamento de habitações (2017-2020)



Fonte: INE - Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

65

Gráfico 13. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos (1T 2016 - 4T 2020)



Fonte: INE - Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

1T 2016 2T 2016 3T 2016 4T 2016 1T 2017 2T 2017 3T 2017 4T 2017 1T 2018 2T 2018 3T 2018 4T 2018 1T 2019 2T 2019 3T 2019 4T 2019 1T 2020 2T 2020 3T 2020 4T 2020

### Imagem 3. Referência ao aumento dos preços de acesso à habitação em relatório, de 2018, do Fundo Monetário Internacional (FMI) sobre Portugal

#### 16. Housing prices continue to increase, but there is no significant overvaluation yet.

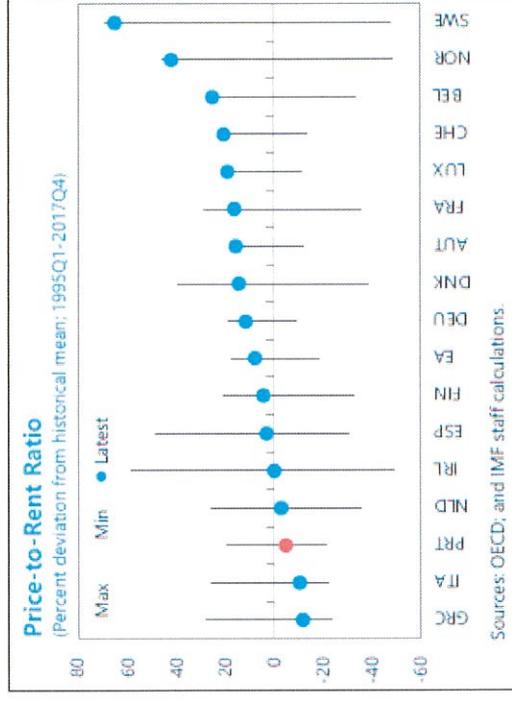
Following a decline of 18 percent in real terms over 2010–13, housing prices have since increased by about 20 percent in real terms (7.9 percent in 2017), especially in Lisbon, Porto and the Algarve region.<sup>7</sup>

While the increases have been driven largely by transactions on existing dwellings by non-residents, the share of housing transactions financed by Portuguese mortgages has been growing since 2015 (reaching 41 percent in the last quarter of 2017).

Estimates in the ECB's May 2018 *Financial Stability*

*Review* suggest that there are incipient signs of

overvaluation in the residential real estate market. The authorities should continue to improve the quality of real estate data and related analytical tools, and to monitor mortgage markets and the evolution of risks to banks from developments in real estate markets.



Sources: OECD; and IMF staff calculations.

Fonte: PORTUGAL 2018 ARTICLE IV CONSULTATION—PRESS RELEASE; STAFF REPORT; AND STATEMENT BY THE EXECUTIVE DIRECTOR FOR PORTUGAL

# 1.3. Síntese de necessidades habitacionais

Estimativas com base em dados agregados e com necessidade de atualização

## Nr de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2019-2029 (diagnóstico Março 2019 / atualizado com candidaturas PRR)

Realojamento de residentes em áreas de risco (1)	Realojamento de residentes em barracas em áreas de risco (1)	Segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Almada (2)	Residentes em conjunto urbano consolidado degradado (1)	Reabilitação de habitação de interesse social (3)	Total
547	812	2,100	496	5,007	9,404

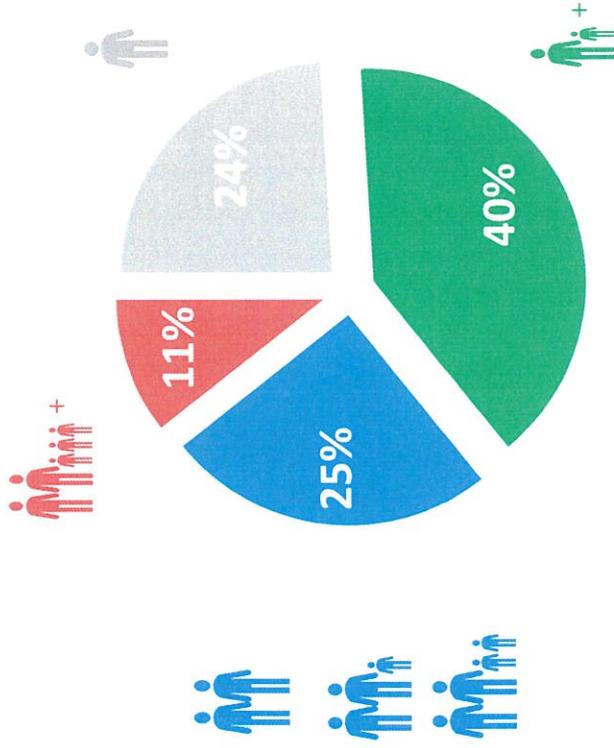
Observações:

- (1) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação e Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial e Planeamento a 7/3/2019 e atualizados com as candidaturas ao PRR.
- (2) Valor a estimar com base na atualização e confirmação de candidaturas a apoios para acesso a habitação em Almada (e.g. no âmbito do regulamento Habit'Almada, no qual já foram recebidas ~1390 candidaturas, referentes ao período de 02/2020 a 06/2021). Foi considerado um valor de 2.000 habitações para 10 anos para assegurar uma provisão de recursos para este efeito. A este valor acrescem 100 (~99) agregados referenciados junto da CMA/ Divisão de Habitação (Julho de 2021), referente a pessoas em situação de sem abrigo.
- (3) Número de habitações de interesse social, de propriedade pública. Relativo ao parque habitacional de propriedade pública não municipal, com informação ainda reduzida sobre necessidades de reabilitação, considerou-se que pelo menos existe necessidade de reabilitação ligeira.

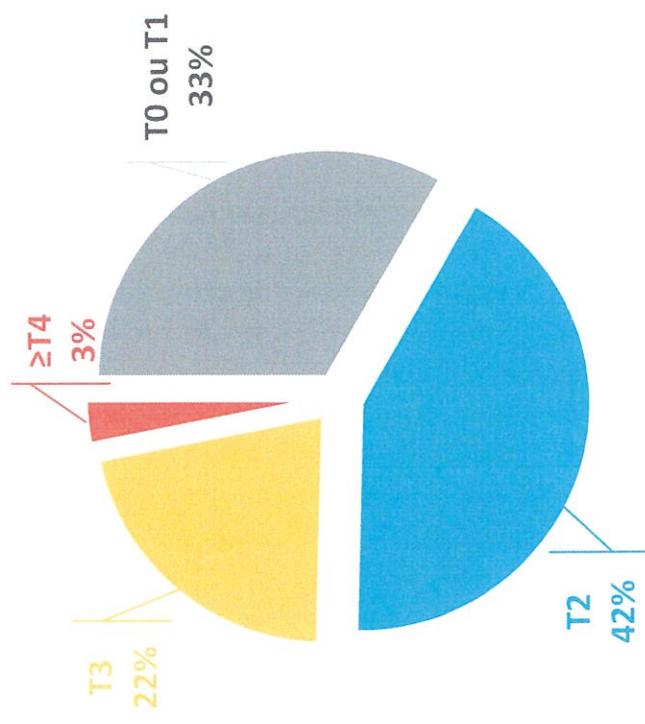
## Regulamento Habit'Almada (1/2)

Estimativas com base em candidaturas referentes ao período de 02/2020 a 06/2021 | **1390** candidaturas

### Tipologias dos agregados familiares (candidatos)



### Tipologia padrão das necessidades de habitação



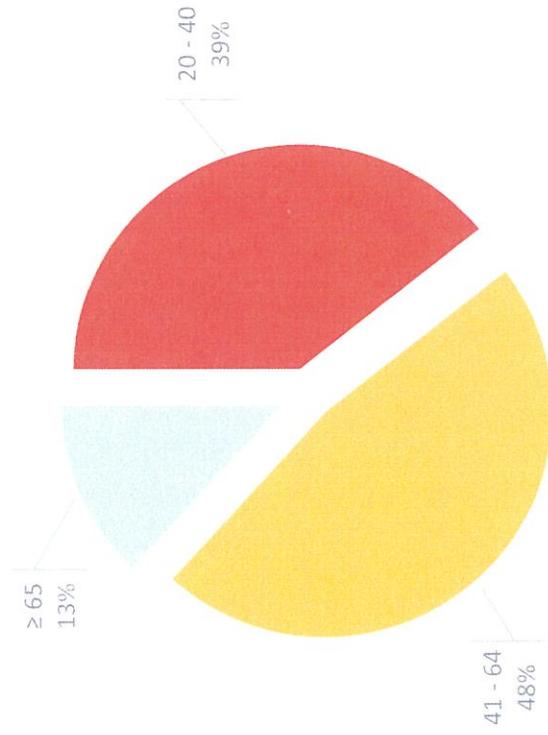
De acordo com as candidaturas ao arrendamento de habitações municipais no âmbito do Habit'Almada:

- (1) Valores calculados de acordo com as respostas (i.e., campos de preenchimento) devidamente preenchidas e analisadas.
- (2) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação a 23/06/2021.

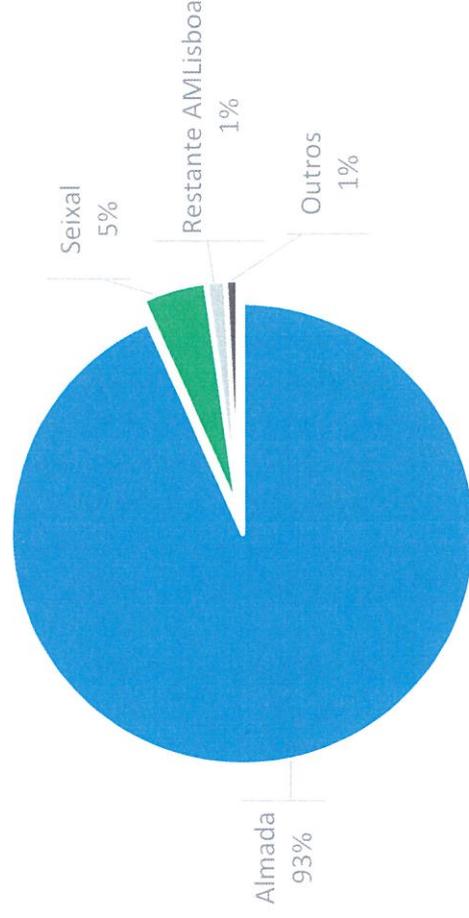
## Regulamento Habit'Almada (2/2)

Estimativas com base em candidaturas referentes ao período de 02/2020 a 06/2021 | **1390** candidaturas

### Faixa etária da(o) candidata(o)



### Local de residência dos candidatos



De acordo com as candidaturas ao arrendamento de habitações municipais no âmbito do Habit'Almada:

- (1) Valores calculados de acordo com as respostas (i.e., campos de preenchimento) devidamente preenchidas e analisadas.
- (2) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação a 23/06/2021.

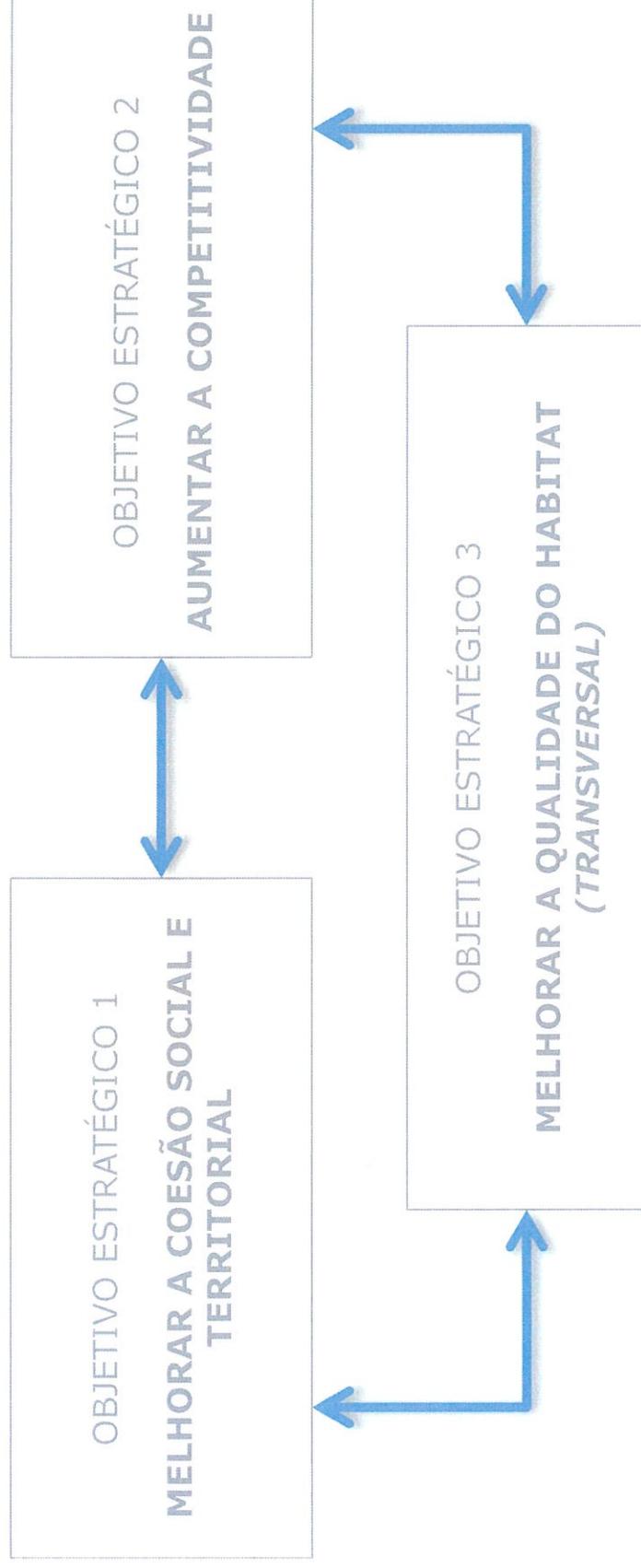
## 2. ESTRATÉGIA 2019-2029

## 2.1. Objetivos

de.

# Objetivos estratégicos

Uma estratégia composta por três objetivos estratégicos, que inclui um conjunto de metas associadas a medidas.



## 2.2. Medidas

# Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal

## Medida. 1 Habitação Municipal

### Ações da M.1:

- Completar levantamentos com vista à preparação de cadernos de encargos, medições e orçamentos de obras (levantamento existente é insuficiente para preparar concursos públicos para obras de reabilitação);
- Reabilitação de todo o património habitacional do Município, melhorando conforto, eficiência energética, segurança contra incêndios e diminuir a vulnerabilidade ao risco sísmico;
- Ampliação do parque habitacional do Município de Almada através de construção nova.

### Territórios de intervenção:

- Bairros Municipais, priorizados em função da concentração de necessidades de intervenção mais graves e urgentes, de acordo com o 'Levantamento do Parque De Habitação Social de Almada' (02/03/2021)

### Fontes de financiamento:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal.

### Entidades executoras:

- Município.

# Oferta complementar de habitação municipal (1/2)

## Medida. 2 Habitação Municipal

### **Territórios de intervenção:**

- Realojamentos de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias ou indicados pelo Conselho Local de Ação Social (CLAS) para Bairros Municipais, habitações a adquirir para o efeito no Concelho.
- Construção de Unidade Residencial Intergeracional em Almada.

### **Ações da M.2.1 - Melhorias de gestão: coerência temporal e disponibilização de habitações municipais**

- Levantamento e atualização geral de informação sobre arrendatários, incluindo a condição de recursos e outras para aferir se cumprem requisitos para beneficiários diretos.
- Implementar ações inerentes às conclusões do levantamento: regularização de contratos de arrendamento, afetação de habitações adequadas a quem precisa, cessar utilizações abusivas.
- Considera-se para efeitos de estimativas que em cada 3 anos é possível ter entre 10% a 15% das habitações disponíveis devido a rotação de arrendatários.
- Atualização do regulamento de alienação de Fogos municipais e a sua implementação, para dar resposta a casos circunstanciais, nomeadamente para coerência com políticas de habitação passadas, presentes e futuras.

### **Ações da M.2.2 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário - Unidade Residencial**

- Aquisição de estudos prévios, projetos e preparação de procedimentos para construção e exploração de Unidade Residencial para dar resposta a pessoas com perda de autonomia (e.g., idosos), com deficiência, jovens, famílias monoparentais, com necessidades de apoio à sua atividade profissional, com processos de reinserção social, entre outros.
- Adjudicação, construção e controle de gestão da exploração. Para efeitos de estimativas considerou-se capacidade para 20 alvéolos, sem aquisição de terreno (IHRU).

# Oferta complementar de habitação municipal (2/2)

## Medida. 2 Habitação Municipal

### **Ações da M.2.3 - Aquisição de habitações e depois arrendar para realojamento de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias, conforme disponibilidade de mercado e nos limites legais**

- As habitações são destinadas nomeadamente a agregados familiares realojados de áreas de risco, de barracas, habitações precárias ou indicados por entidades do CLAS.
- Para efeitos de estimativas considerou-se necessário adquirir o equivalente ao realojamento de 10% por ano dos agregados atualmente residentes em áreas de risco, de barracas, habitações precárias.
- Estimular reabilitação urbana, urbanização e edificação em loteamentos aprovados e não executados.
- Articulação com medidas urbanística de incentivo à promoção privada de habitação com preço acessível.
- Cada realojamento conduz à demolição da habitação prévia nas áreas de risco, de barracas e construções precárias.

### **Fontes de financiamento:**

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal;
- Eventuais outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional.

### **Entidades executoras:**

- Município.

# Oferta de habitação de interesse social

## Medida . 3

Habitação de outras entidades

### Ações da M.3:

- Promover iniciativas de cooperação junto das entidades proprietárias de habitação de interesse social que procedam a avaliação das necessidades de reabilitação dos seus imóveis e que programem as respetivas obras de conservação, podendo incluir medidas de assistência técnica e fiscalização municipal, sem prejuízo da tutela da legalidade urbanística. Não existindo informação de base para estimativas de custos foi considerada reabilitação ligeira de todas as habitações presumindo área de referência de 80m2/fogo.
- Promover a afetação a (construção de) habitação com renda acessível, ou outras modalidades equiparáveis e possíveis, quando existir essa potencialidade. Nomeadamente, o Programa Habitacional de Almada Poente.
- Promover iniciativas que considerem o arrendamento intergeracional.
- Estas ações incidem nomeadamente sobre as seguintes entidades:
  - IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP
  - Santa Casa da Misericórdia de Almada
  - Segurança Social e outras entidades do Estado
  - Cooperativas de Habitação
  - IPSS

### Território:

- Em articulação com as entidades supra referidas.

### Fontes de financiamento:

- Entidades proprietárias;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação.

# Oferta de habitação de outras entidades em áreas a necessitar de intervenção urbana

## Medida.4

Habitação de outras entidades

### Ações da M.4:

- Promover a construção e reabilitação de habitações privadas e de entidades terceiras que estejam sem condições de habitabilidade, a necessitar de reabilitação, ou que sejam objeto de demolição e deem origem a necessidade de realojamento, em especial em conjuntos urbanos consolidados e degradados ou em Áreas Urbanas de Génese Ilegal, habitadas por agregados carenciados, nomeadamente através de:
  - Levantamento do estado de conservação de edificações e respetivas necessidades de intervenção;
  - Divulgação dos apoios do Estado disponíveis para financiar a reabilitação e assistência técnica;
  - Notificação para a realização de obras que sejam necessárias, respetivos prazos e demais medidas de tutela da legalidade urbanística.

### Território:

- Conjuntos urbanos consolidados e degradados.
- Núcleos / centros históricos e áreas de reabilitação urbana.
- AUGIs.

### Fontes de financiamento:

- Entidades proprietárias.
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Programa 1º Direito.
- Orçamento Municipal (levantamentos, ações de divulgação, assistência técnica, tutela da legalidade)

de.

# Apoio financeiro temporário para encargos com habitação (1/2)

## Medida. 5

Habitação de outras entidades

Conceder subvenções a fundo perdido para cofinanciar o pagamento de encargos de habitação (rendas, consumo de energia e água), por determinado prazo, a agregados familiares com contratos de arrendamento que estejam com taxa de esforço superior a 30% do seu rendimento disponível médio mensal (em duodécimos).

### M.5.1 - Realojamento de residentes em áreas de risco, em barracas, construções precárias

- A cada agregado realojado destas áreas corresponde a demolição da habitação anterior, podendo (na medida da sua legalidade) o prazo de apoio ser de maior duração e/ou o montante ser atribuído uma única vez em montante superior (ou no montante global previsto) nos casos de adesão voluntária ao apoio para despovoar estas áreas.

### M.5.2 – Agregados candidatos a habitação municipal e sem acesso ao mercado

- A cada agregado realojado destas áreas corresponde a demolição da habitação anterior, podendo (na medida da sua legalidade) o prazo de apoio ser de maior duração e/ou o montante ser atribuído uma única vez em montante superior (ou no montante global previsto) nos casos de adesão voluntária ao apoio para despovoar estas áreas, em especial segmentos de procura mais vulneráveis e por isso prioritários (e.g., famílias com dependentes, especialmente monoparentais, pessoas com incapacidade).

### M.5.3 – Acesso à primeira habitação

- Aumento do acesso dos jovens de Almada à habitação, dinamizando candidaturas ao Programa Estado Porta 65, e requerendo a adequação da respetiva dotação orçamental e critérios junto do Governo.

# Apoio financeiro temporário para encargos com habitação (2/2)

## Medida. 5

Habitação de outras entidades

### M.5.4 - Alojamento urgente - Linha Emergência Social

- Encaminhamento, seguimento, monitorização e cooperação com Segurança Social e rede social do concelho para atendimento adequado e em tempo útil de situações de urgência e nas situações previstas no art. 14º Lei nº 81/2014, com redação dada pela Lei nº 32/2016. Neste âmbito deverá ser considerada a articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei nº 26/2021), de forma a permitir em complementaridade com a oferta pública de habitação e a ação municipal, assegurar uma resposta temporária de recurso para as situações de emergência.

### Território:

- Concelho.

### Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Programa 1º Direito
- Programa Porta 65
- Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal.

# Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo

## Medida . 6

Habituação de outras entidades

- Estudo aprofundado e monitorização das necessidades quantitativas e qualitativas de pessoas sem abrigo em Almada, quer em termos de alojamento, quer em termos de saúde e social de modo a conduzir à sua reintegração social e autonomia. *Benchmark* de práticas que funcionam a nível nacional e internacional.
- De acordo com informação quantificada pelos Serviços da Divisão de Intervenção Social (DIIS), da Câmara Municipal de Almada, estão referenciadas 99 pessoas em situação de sem abrigo. Entendeu-se que se deveria utilizar como universo 100 pessoas como valor de referência para apoio mensal, a (in)confirmar de acordo com dados atualizados e estratégias de intervenção a adotar (centro especializados com alojamento; residências partilhadas ou não partilhadas com apoio financeiro; em qualquer caso com apoio social, psicológico e de saúde).
- Neste âmbito deverá ser considerada a articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei nº 26/2021), de forma a permitir em complementaridade com a oferta pública de habitação e a ação municipal, assegurar uma resposta temporária de recurso para as situações de emergência.

### **Território:**

- Concelho.

### **Fontes de financiamento (na medida do aplicável):**

- Programa 1º Direito, Programa Porta 65, Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal
- Entidades da rede social de Almada
- Segurança Social
- Estratégia Nacional de Integração de Pessoas em situação de Sem Abrigo;
- Núcleo de Planeamento e Integração de Sem Abrigo de Almada.

# Benefícios Tributários

## Medida . 7

Habitação de outras entidades

- Reembolso de 0,5% da taxa de participação do IRS para famílias (correspondendo a cerca de 1,1 M€/ano a partir de 2019), aumentando o rendimento disponível dos agregados familiares;
- Redução da taxa de IMI para 0,36% em imóveis de habitação destinados a arrendamento com renda abaixo da Portaria 277-A/2010 - efeitos a partir de 2021, sendo uma das mais baixas da Península de Setúbal.

### **Território:**

- Concelho.

### **Fontes de financiamento (perda de receita):**

- Orçamento Municipal

# Melhoria do habitat

## Medida . 8

Habituação de outras entidades

- A habitação é indissociável do habitat, em especial do acesso aos bens e serviços necessários à vida quotidiana, desde logo a comércio e equipamentos de utilização coletiva de proximidade, soluções de mobilidade adequadas e sustentáveis (com prioridade a modos ativos, transporte coletivo e modos de transporte partilhados), espaços de utilização coletiva de qualidade e seguros.
- Em áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) abranger eventuais necessidades de realojamento devido a demolições previstas no âmbito dos processos de reconversão urbanística.
- Neste contexto, as medidas de melhoria do habitat referem-se em especial a territórios e situações prioritárias conforme abaixo indicadas.

### **Território:**

- Demolições em áreas de barracas e de construções precárias (articula com medidas M.2 e M.5);
- Demolições em áreas de risco (articula com medidas M.2 e M.5);
- Reabilitação urbana, sobretudo ao nível de obras de urbanização, equipamentos coletivos, melhoria da soluções de mobilidade, etc em conjuntos urbanos consolidados degradados, bairros municipais e do IHRU.
- AUGIs

### **Fontes de financiamento (na medida do aplicável):**

- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal
- Entidades do Estado.

# Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação (1/2)

## Medida. 9

Habitação de outras  
entidades

- Para além da necessidade atual de um esforço concentrado de intervenções públicas para melhorar de forma significativa o acesso a habitação a todos os segmentos de procura, em especial aos de carência social e económica, e aos de rendimentos intermédios, é necessária uma política de solos, de planeamento e urbanismo coerente e que introduza mecanismos de equilíbrio no desenvolvimento urbano com oferta adequada de habitação para todos os segmentos de rendimento da população, sem colocar em risco a viabilidade das operações urbanísticas.
- É reforçada a necessidade de estudar e implementar mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos, uns obrigatórios, outros de incentivo (benefícios), para os proprietários de imóveis que no âmbito de operações urbanísticas de loteamento ou de edificação, estas com impacto equivalente ao loteamento, afetem uma parte da edificação a habitação com rendas acessíveis para os segmentos de rendimentos intermédios.
- Nesse sentido, é oportuno articular estas iniciativas com as propostas contidas nos trabalhos de revisão do PDM de Almada, nomeadamente as que visam contribuir para a concretização da Estratégia Local de Habitação.

**M.9.1 - Quota obrigatória de habitação com renda acessível:** estudar e introduzir mecanismos jurídicos e de perequação em planos municipais de ordenamento do território (PMOT), como o PDM, considerando os instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial, e.g., em matéria de habitação, como a CMH. Destaca-se no âmbito da revisão do PDM a proposta para a:

- ✓ Cedência obrigatória para o domínio privado do município de 10% da área bruta de construção a destinar à construção de fogos obrigatoriamente afetos ao programa municipal de habitação, nas operações urbanísticas que apresentem uma área bruta de construção para habitação superior a 2000 m<sup>2</sup>.

# Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação (2/2)

## Medida. 9

Habitação de outras entidades

**M.9.2 - Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível:** estudar e introduzir mecanismos jurídicos em regulamentos municipais e ou de perequação em PMOT, como o PDM, considerando os instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial, e.g., em matéria de habitação, como a CMH. Destaca-se no âmbito da revisão do PDM a proposta para a:

- ✓ A criação de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, no quadro da programação e execução do plano, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, entre outras, com vista a promover a implementação da ELH;
- ✓ Um regime de incentivos a projetos com interesse municipal, em que o domínio da habitação constitui um dos eixos estratégicos legíveis para o efeito, mas também a reabilitação urbana e a resolução das Áreas Urbanas de Génese Ilegal;
- ✓ Destaca-se ainda a criação da Área de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica, alargando assim a área de intervenção no âmbito da Reabilitação urbana no concelho, e consequentemente os incentivos à reabilitação e reintrodução de fogos anteriormente devolutos.

### **Território:**

- Concelho.

# Gestão, avaliação e melhoria contínua da Estratégia Local de Habitação

## Medida. 10

Habitação de outras entidades

É condição necessária para o êxito da estratégia assegurar a organização e disponibilidade de recursos adequados à disposição de um grupo de trabalho com a responsabilidade de planear, implementar, monitorizar, avaliar, reportar e melhorar continuamente a estratégia e a sua própria atividade.

**M.10.1 - Estrutura de gestão para implementação de medidas, monitorização, avaliação e reporte:** Grupo de trabalho (preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais, e.g., na qualidade de uma equipa de projeto ou equiparável) com as características funcionais definidas no **Anexo 2**.

**M.10.2 - Laboratório do habitat Almada:** em parceria com entidades externas, nomeadamente de investigação científica / ensino superior e consultores especializados, promover estudos aplicados ao mercado de habitação, mobilidade e habitat e que informem a política pública e a parametrização de instrumentos de regulação do mercado, dando resposta a lacunas de conhecimento nestes domínios, com inovação e contribuição relevante para criar em Almada um território estimulante para viver e investir.

**M.10.3 - Dinamização da participação cívica ativa:** estruturar processos e canais de participação direta da população, assistência técnica, estudos de opinião, de forma a estratégia seja mais adequada, eficaz, eficiente, transparente e estimulante para gerar ambientes colaborativos com pessoas e entidades.

### Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Orçamento Municipal e outras entidades parceiras.

## 2.3. PRR - Metas, estimativa de custos e sua programação

Denominação da operação *	Indicadores		Investimento (milhões de euros)															
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021		2022		2023		2024		2025		2026		Investimento total		
		2023	2026**	Total	Total	Total	PRR**	Despesas com EE	Despesas de urbanização									
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Regeneração Bairro Madame Faber	M.1.3	80	160	0.91	3.64	3.64	4.55	4.55	7.20	7.20	8.09	8.09	18.20	18.20	1.60			
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Quinta de S <sup>te</sup> António - Sobreda	M.1.3	47	252	4.44	4.71	5.37	7.20	7.20	8.09	8.09	30.14	30.14	31.80	31.80	4.80			
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Terras da Costa	M.1.3	330	330	0.50	2.64	2.74	8.09	8.09	8.09	8.09	30.14	30.14	30.14	30.14	2.74			
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Vala 2ª Torrão	M.1.3	95	95	4.34	5.42	1.08					10.84	10.84	10.84	10.84	0.84			
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Margueira Nova	M.1.3	32	48	0.53	0.53	3.00	3.00	3.00	1.80	1.80	10.66	10.66	10.66	10.66	2.46			
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Quinta da Morgadinha	M.1.3		126			1.44	6.00	6.00			15.40	15.40	15.40	15.40	1.40			
(Continua na próxima página...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)			
<b>Totais</b>		<b>425</b>	<b>2276</b>	<b>12.13</b>	<b>23.82</b>	<b>29.34</b>	<b>41.72</b>	<b>41.72</b>	<b>36.35</b>	<b>27.28</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>13.84</b>	<b>17.95</b>			

\* - As intervenções aqui referenciadas estão densificadas no Anexo 4.

\*\* - Em conformidade com as propostas submetidas no âmbito do PRR, os agregados familiares abrangidos é o total de agregados familiares abrangidos, logo inclui os agregados familiares abrangidos em 2023, nos casos em que a intervenção apresenta essa continuidade temporal.

\*\*\* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores		Investimento (milhões de euros)												
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total					
		2023	2026							Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização		
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais da Quinta de Santo António	M.1.2		156	0.29	0.87	1.17	1.46	1.17	0.87						
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Manuel Azevedo Fortes	M.1.2	45	88	0.11	0.91	0.91	0.34								
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Dom Duarte	M.1.2		41		0.56	0.50	0.19								
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua da Alegria	M.1.2	12		0.09	0.21										
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Luis de Camões	M.1.2	20		0.03	0.43	0.20									
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Estradas dos Álamos Bl. N e O	M.1.2	29		0.33	0.50										
(Continua na próxima página...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<b>Totais</b>		<b>425</b>	<b>2276</b>	<b>12.13</b>	<b>23.82</b>	<b>29.34</b>	<b>41.72</b>	<b>36.35</b>	<b>27.28</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>13.84</b>	<b>17.95</b>	

\* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores		Investimento (milhões de euros)														
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)	2021		2022		2023		2024		2025		2026		Investimento total		
			Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização				
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Praceta Adriano Correia de Oliveira	M.1.2	43			0.36	1.07	0.36		0.66	0.35		1.01	1.01	1.01			
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Azinhaga do Rato	M.1.2	72	31		0.44	1.02	0.44	1.02	1.02	0.44		2.92	2.92	1.79	1.79		
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Teófilo de Braga	M.1.2	100	34														
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais do Bairro 24 (PIA Urbanização Três Vales) - Rua Qnta Cassadas de Cima, Rua dos Três Vales 34, 36 e 42 e Rua António Gião 3	M.1.2	188				2.16			3.24	3.24		10.79	10.79	10.79			
(Continua na próxima página...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<b>Totais</b>		<b>2276</b>	<b>425</b>	<b>12.13</b>	<b>23.82</b>	<b>29.34</b>	<b>41.72</b>	<b>36.35</b>	<b>27.28</b>	<b>170.63</b>	<b>13.84</b>	<b>17.95</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>13.84</b>	<b>17.95</b>	

\* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores		Investimento (milhões de euros)														
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)	2021		2022		2023		2024		2025		2026		Investimento total		
			Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização				
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 19 (Praceta Luis Sá e Estrada dos Álamos)	M.1.2	79		0.53	0.53	0.53	0.53	0.26						1.32	1.32	1.32	1.32
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 10 (Rua do Lago)	M.1.2	112		1.00	1.00	1.00	1.00	0.50						2.50	2.50	2.50	2.50
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 16 (António Gião, Praceta António Gião e São Lourenço Poente 14)	M.1.2	147		1.08	1.08	1.08	1.08	0.54						2.70	2.70	2.70	2.70
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 15 (Avenida Professor Rui Luís Gomes 5-7, 11-17 e 21)	M.1.2	112	0.55	0.55	0.55	0.27								1.37	1.37	1.37	1.37
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 18 (Rua de Alcaniça e Rua da Bela Vista)	M.1.2	132					1.13	1.13	0.56					2.82	2.82	2.82	2.82
(Continua na próxima página...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<b>Totais</b>		<b>425</b>	<b>2276</b>	<b>12.13</b>	<b>23.82</b>	<b>29.34</b>	<b>41.72</b>	<b>36.35</b>	<b>27.28</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>13.84</b>	<b>17.95</b>				

\* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1.º Direito.

Denominação da operação	Indicadores		Investimento (milhões de euros)											
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total				
		2023	2026							Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização	
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Jaizinho – Construção de Habitação	M.4		2	0.05	0.05	0.05	0.05	0.03	0.29	0.47	0.47	0.47		0.08
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Caneira – Construção de Habitação	M.4		9	0.18	0.21	0.21	0.21	0.15	1.01	1.76	1.76	1.76		0.28
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Cabeço Verde – Construção de Habitação	M.4		6	0.14	0.24	0.24	0.24	0.15	0.59	1.36	1.36	1.36		0.17
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Rosa – Construção de Habitação	M.4		15	0.29	0.46	0.46	0.46	0.25	1.42	2.88	2.88	2.88		1.03
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Raposeira L868 – Construção de Habitação	M.4		6	0.12	0.22	0.22	0.22	0.10	0.55	1.21	1.21	1.21		0.39
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Guarda-Mor – Construção de Habitação	M.4		22	0.44	0.58	0.58	0.58	0.50	2.32	4.42	4.42	4.42		1.64
RE-VS-C2-i1 – AUGI do Bairro do Foni – Construção de Habitação	M.4		22	0.23	0.31	0.31	0.31	0.10	1.38	2.33	2.33	2.33		0.39
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Pocinho – Construção de Habitação	M.4		8	0.08	0.07	0.07	0.07	0.08	0.49	0.79	0.79	0.79		0.14
<b>Totais</b>		<b>425</b>	<b>2276</b>	<b>12.13</b>	<b>23.82</b>	<b>29.34</b>	<b>41.72</b>	<b>36.35</b>	<b>27.28</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>170.63</b>	<b>13.84</b>	<b>17.95</b>

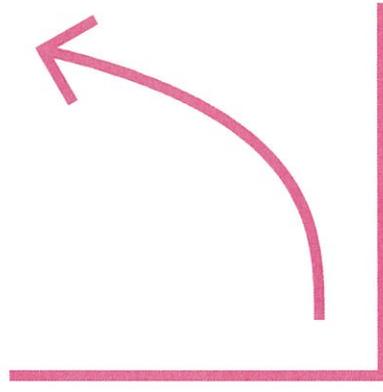
\* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1.º Direito.

### 3. Articulação com os objetivos estratégicos e programas de financiamento

# 3.1. Articulação com os objetivos estratégicos

# Objetivo estratégico 1

- M.1 M.6
  - M.2 M.8
  - M.3 M.9
  - M.10
- ▶ Levantamento e tipificação de situações que contribuam para rotura da coesão: bairros degradados, zonas sem acesso a rede de infraestruturas (como equipamentos sociais)
  - ▶ Hierarquização de áreas e setores prioritários
  - ▶ Apoio social
  - ▶ Cooperação entre diferentes instituições

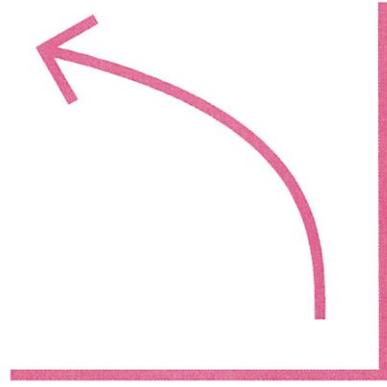


MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA  
MELHORAR A COESÃO SOCIAL E  
TERRITORIAL

- ▶ Identificação de representantes (mesmo que informais) dos interesses e preocupações das comunidades
- ▶ Planeamento Urbano
- ▶ Gestão Urbanística
- ▶ Regeneração urbana (escala do bairro e da rua)
- ▶ Reabilitação do edificado (escala do edifício ou da unidade)
- ▶ Implementação generalizada do mecanismo de perequação
- ▶ Acessibilidade universal
- ▶ Envolvimento das comunidades e do Conselho Municipal de Habitação na decisão

de.

# Objetivo estratégico 2



M.4

M.9

M.6

M.10

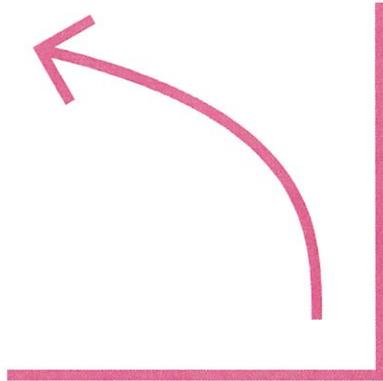
M.7

**MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA  
AUMENTAR A COMPETITIVIDADE**

- ▶ Acessibilidade habitacional
- ▶ Incentivos ao arrendamento
- ▶ Estabilidade nos instrumentos de gestão do território
- ▶ Cooperação entre diferentes instituições
- ▶ Planeamento urbano
- ▶ Gestão urbanística
- ▶ Sustentabilidade ambiental

# Objetivo estratégico 3

- ▶ M.1 M.6 Mix de usos/funções (habitação + escritórios + retalho + infraestrutura + lazer)
- ▶ M.2 M.8 Mix de retalho incluindo comércio de proximidade
- ▶ M.4 M.9 Diversidade demográfica e sociocultural favorecendo a inclusão
- ▶ M.5 M.10 Espaço público seguro e apropriado à demografia
- ▶ Estratégia alinhada às alterações climáticas em espaços verdes e outros espaços públicos
- ▶ Estratégia para circulação
  - ▶ Pensar a (im)permeabilidade do espaço
  - ▶ Mobilidade que compatibiliza modos suaves
    - ▶ Ciclovias
    - ▶ Zonas 30 e zonas 20
    - ▶ Espaços partilhados
    - ▶ "Super bairros" (e.g. zonas com restrições ao trânsito para maior uso pedonal)
- ▶ Frentes de rua ativas, pisos térreos com usos comerciais e terciários
- ▶ Reconhecer a identidade dos diferentes bairros
- ▶ Estratégias para a legibilidade da cidade (sistemas de mapas com identidade)
- ▶ 'Usos temporários' - usos para edifícios ou espaços temporariamente desativados
- ▶ Envolvimento das comunidades e de parceria com o Conselho de Habitação no processo de decisão.



MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA MELHORAR A QUALIDADE DO HABITAT

## 3.2. Articulação com o 1º Direito

# Articulação o Programa 1.º Direito

## PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

- **M.1-7, M.9** - Satisfazer carência habitacional com maior urgência social, nomeadamente da população residente a viver em situações habitacionais indignas, em vulnerabilidade e carência financeira

## PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

- **M.8, M.9** - Melhoria do habitat e medidas urbanísticas

## PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL

- **M.1-6, M.8-10** - Promoção de Habitação de interesse social pública e privada e de habitat de qualidade

## PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE

- **M.3-4, M.6, M.9-10** - Cooperação com outras entidades

## PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

- **M.3, M.4, M.6, M.9, M.10** - Diversas medidas que requerem cooperação com entidades terceiras

## PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO

- **M.10** - Dinamização da participação cívica ativa

# Articulação o Programa 1.º Direito

## PRINCÍPIO DA EQUIDADE

- **M.1-7** - Acesso a apoios na medida da necessidade dos beneficiários e da falta de acesso ao mercado de habitação

## PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO

- **M.9** - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação

## PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

- **M.1, M.3-4** - Reabilitação de Habitações
- **M.8-9** - Melhoria do habitat e sustentabilidade urbanística

## PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

- **M.1-6, M.9** - Dinamizar oferta de habitação para arrendar

## PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES

- **M.1-6, M.8-9** - intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas

## PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

- **M.1-6, M.8-9** - intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas

# Anexos

# Anexo 1 - Registo das atualizações à ELH

ELH	Descrição da medida	Estado	ELH - 1ª Atualização	Descrição da medida	Atualização
<b>Intervenções em habitação municipal</b>					
<b>M.1</b>	Reabilitação de habitações municipais (habitação social)	Atualizada	<b>M.1</b>	Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal	Adicionadas iniciativas de construção nova e financiamento no âmbito do PRR.
<b>M.2</b>	Oferta de habitação municipal para arrendamento	Atualizada	<b>M.2</b>	Oferta complementar de habitação municipal	Adicionada a revisão do regulamento de alienação de Fogos municipais e a sua implementação. Foi ajustada a medida referente à Unidade Residencial.
<b>Intervenções em habitação de outras entidades</b>					
<b>M.3</b>	Reabilitação de habitações de interesse social	Atualizada	<b>M.3</b>	Oferta de habitação de interesse social (a cargo dos proprietários)	Incluir iniciativas de construção nova e programa de arrendamento intergeracional. Financiamento no âmbito do PRR.
<b>M.4</b>	Reabilitação de habitações e ou edifícios degradados privados	Atualizada	<b>M.4</b>	Oferta de habitação de outras entidades em áreas a necessitar de intervenção urbana	Generalização para oferta de habitação em áreas a necessitar de intervenção urbana. Possibilidade de financiamento no âmbito PRR.
<b>M.5</b>	Apoio financeiro temporário para encargos com habitação	Atualizada	<b>M.5</b>	Apoio financeiro temporário para encargos com habitação	Possibilidade de, na medida da sua legalidade, extensão do prazo e/ou do montante do apoio. Prevista articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.
<b>M.6</b>	Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo	Atualizada	<b>M.6</b>	Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo	Alojamento Urgente e Temporário.
<b>M.7</b>	Benefícios tributários para habitação	Versão 1 da ELH	<b>M.7</b>	Benefícios tributários para habitação	Prevista articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.
<b>Intervenções no habitat e de gestão</b>					
<b>M.8</b>	Melhoria do habitat	Atualizada	<b>M.8</b>	Melhoria do habitat	--
<b>M.9</b>	Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação	Atualizada	<b>M.9</b>	Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação	Possibilidade de financiamento no âmbito PRR. Reforçada a articulação com as propostas contidas nos trabalhos de revisão do PDM.
<b>M.10</b>	Programa de arrendamento intergeracional	Adaptada e integrada na M.3	<b>M.10</b>	Gestão, avaliação e melhoria contínua	Introduzidas características do Grupo de Trabalho e reforço da sua estrutura de gestão.
<b>M.11</b>	Gestão, avaliação e melhoria contínua	Atualizada			

## Anexo 2 - Características funcionais necessárias ao Grupo de Trabalho para implementação da ELH

Para a implementação da ELH é necessário a constituição de um Grupo de Trabalho que reúna as competências necessárias para planear, implementar, monitorizar, avaliar, reportar e melhorar continuamente a estratégia e a sua própria atividade. Nesse sentido, propõe-se que os seus elementos incluam competências e “relação orgânica” com as seguintes áreas funcionais:

- **Ambiente e Sustentabilidade;**
- **Economia e Desenvolvimento Local;**
- **Gestão Territorial (Georreferenciação);**
- **Gestão Urbanística;**
- **Habitação;**
- **Infraestruturas e Obras Municipais;**
- **Intervenção Social;**
- **Património;**
- **Planeamento Urbanístico;**
- **Fiscalização.**

# Anexo 3 - Comparticipações do Programa 1º Direito a entidades Beneficiárias



## Como é o apoio à promoção por Entidades Beneficiárias?



→ Montante de financiamento

Até **90%** do VRef

Comparticipação não reembolsável

Empréstimo bonificado

\* A comparticipação pode ser acrescida das despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades, até ao máximo de **10%** do valor da empreitada

Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição terrenos
<b>40%*</b>	<b>35%*</b>	<b>30%</b>	<b>30% + 40%*</b>	<b>35%</b>
<b>Valor não compartilhado</b>				

→ Bonificação da taxa de juro do empréstimo

**50%**

# Anexo 3 - Comparticipações do Programa 1º Direito a entidades Beneficiárias



## Como é o apoio ao arrendamento a Entidades Beneficiárias?



→ Despesa elegível

Diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento

→ Comparticipação

**50%** da diferença nos 5 anos iniciais  
**25%** da diferença após 5 anos até 10

→ Limite máximo

Até **40%** do VRef nos 5 anos iniciais  
Até **20%** do VRef após 5 anos e até aos 10 anos

→ Condições especiais

Agregados uni-titulados ou com deficientes	Arrendatários com + 65 anos	Núcleos Degradados
<b>+10%</b>	<b>+30%</b>	Diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo com a reabilitação

# Anexo 3 - Comparticipações do Programa 1º Direito a entidades Beneficiárias



**Como é o apoio financeiro a situações específicas\*1?**



→ Montante de financiamento

Até **100%** do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição terrenos
Comparticipação não reembolsável	<b>50%*</b>	<b>45%*</b>	<b>40%</b>	<b>40% +</b> <b>50%*</b>	<b>45%</b>
Empréstimo bonificado	<b>Valor não participado</b>				

\* A comparticipação pode ser acrescida das despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades, até ao máximo de **10%** do valor da empreitada

→ Bonificação da taxa de juro do empréstimo

**50%**

**\*1 Núcleos precários e Núcleos degradados**

## Anexo 4 - Levantamento de intervenções efetuado no âmbito do PRR



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

109  
a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

### 1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Camara Municipal de Almada.

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes e Manuela Gonçalves  
E-mail: cnunes@cma.m-almada.pt; mmgoncalves@cma.m-almada.pt  
Telefone: 937 750 055; 937 750 033

### 2. Identificação da operação

2.1 Denominação: Regeneração Bairro Madame Faber - Trafaria

2.2 Localização: União de Freguesia Caparica-Trafaria- Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



### 3. Contextualização

#### 3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

Esta operação tem como objetivo criar resposta habitacional para população do atual bairro da Madame Faber, 1º Torrão e núcleo de construções precárias por detrás da EB 2-3 da Trafaria, num total de 160 fogos, e enquadra-se nas Medidas 2 e 8 da Estratégia Local de Habitação.

Esta operação abrange uma área atualmente ocupada de 38.000 m<sup>2</sup>, a integrar numa única operação uma parcela de 17.500 m<sup>2</sup> conhecida por bairro Madame Faber.

No bairro existem atualmente 7 blocos plurifamiliares e 56 moradias unifamiliares.

Deste conjunto de imóveis, 60 são municipais, sendo ocupados por 78 agregados:

- 4 blocos plurifamiliares de 12, 7, 5 e 5 fogos respetivamente,
- 56 moradias das quais 52 estão ocupadas (4 encontram-se emparedadas por razões de segurança).

Trata-se de construções dos anos 40 e 70, em elevado estado de degradação, baixa qualidade e nenhuma eficiência energética, acústica e de conforto mínimo.

Para além dos imóveis municipais existe um prédio da segurança social e mais um da união de freguesia

A parcela está parcialmente infraestruturada, tem equipamentos escolares, desportivo, sociais e comunitários e integra o núcleo urbano da vila da Trafaria.

Para a zona existe já um estudo de enquadramento estratégico aprovado em setembro de 2005, e um plano de pormenor em fase final de elaboração para posterior aprovação (PP2 - Torrão).

#### 3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

Tendo em consideração o estado de degradação e a má qualidade das construções existentes, não compatível com uma simples reabilitação, preconiza-se a demolição integral dos imóveis descritos e a construção de habitação de maior qualidade habitacional e eficiência energética.

A opção por integrar a população residente neste local, garantindo habitação condigna, tem em conta as relações sociais construídas ao longo dos anos por esta comunidade, e liberta a zona de risco do domínio público hídrico (1º Torrão) das construções "informais".

Esta operação permite ainda a libertação de espaço público e de áreas verdes que integrarão o projeto de requalificação da frente ribeirinha Trafaria – São João.



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

110  
dg.

A operação será feita de forma faseada de modo a garantir a permanência da comunidade, sendo que o PP prevê a construção em duas parcelas.

### 4. Relação com a Estratégia Local de Habitação / 1.º Direito

4.1 O município tem ELH aprovada:

- Sim  Integra a presente operação  Não integra a presente operação  
 Em curso  Irá integrar a presente operação  Não irá integrar a presente operação  
 Não

4.2 Nos casos dos municípios com ELH aprovadas ou em curso, o diagnóstico das carências/beneficiários a abranger, a solução habitacional e a estimativa de investimentos previstos na ELH relativamente à presente operação coincidem com os aqui propostos?

- Sim  
 Não

4.3 Em caso negativo, justificar a razão subjacente às diferenças entre a ELH e a presente proposta:

- Confirmo que enviei para o e-mail [PRR\\_AML@aml.pt](mailto:PRR_AML@aml.pt) a ELH do município (*municípios com ELH concluída*) ou a documentação preliminar de preparação da mesma relativa a esta operação (*municípios com ELH em curso*)

### 5. Dados globais da operação

#### 5.1 Finalidade

- Habitação permanente  
 Alojamento urgente e temporário

#### 5.2 Tipologia da operação

A. Reabilitação de habitação/alojamentos existentes

B. Provisão de nova oferta habitacional/alojamentos:

- Reabilitação de edifícios/fogos   
Nova construção

#### 5.3 Indicadores

	Habitação permanente		Alojamento Urgente e Temporário	
	Habitaciones reabilitadas ou construídas (n.º)	Agregados familiares abrangidos (n.º)	Alojamentos criados (n.º)	Pessoas alojadas/ano (n.º)
2023	80	80		
2026	160	160		



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

111

### 5.4 Estimativa de investimento

#### 5.4.1 Habitação permanente

(milhares de euros)

	Aquisição				Obras			TOTALS
	Terreno		Imóvel		Reabilitação (projeto, obras e serviços conexos)		Construção nova (projeto, obra e serviços conexos)	
	Total	€/m2	Total	€/m2	Total	Despesas visando a eficiência energética	Total	
Investimento total		52,00					18 200 000,00	18 200 000,00
Total de despesas a realizar após fev. 2020							18 200 000,00	18 200 000,00
Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável)								(somatório da linha)
<b>Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR</b> <i>(total de despesas com obras de reabilitação/construção, realizadas pós 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)</i>								18 200.000,00
<b>Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores</b> <i>(reabilitação e construção nova)</i>							1.600.000,00	1.600.000,00
<b>Total de despesas passíveis de financiamento complementar pelo 1.º Direito</b> <i>(total de despesas com aquisições pós fev. 2020 quando não tenham sido já alvo de financiamento por esse programa)</i>								

#### 5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário

(milhares de euros)

	Aquisição				Obras			TOTALS
	Terreno		Imóvel		Reabilitação (projeto, obras e serviços conexos)		Construção nova (projeto, obra e serviços conexos)	
	Total	€/m2	Total	€/m2	Total	Despesas visando a eficiência energética	Total	
Investimento total								(somatório dos totais da linha)
Total de despesas a realizar após fev. 2020								(somatório da linha)
Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável)								(somatório da linha)



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

112  
a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR <i>(total de despesas com obras de reabilitação/construção, realizadas pós 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)</i>			(somatório dos totais da linha)
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i>			(somatório da linha)
Total de despesas passíveis de financiamento complementar pelo 1.º Direito <i>(total de despesas com aquisições pós fev. 2020 quando não tenham sido já alvo de financiamento por esse programa)</i>			

### 6. Detalhe da operação

#### 6.1 Entidade responsável pela promoção

Município

Outra

Identificar qual:

#### 6.2 Maturidade da operação

##### 6.2.1 Procedimentos preliminares

Existem procedimentos preliminares necessários executar previamente ao arranque da operação (p. ex., regularização de terrenos, negociação com moradores/proprietários, etc.)?

Sim

Não

Em caso afirmativo, descrever sucintamente a situação concreta e o prazo estimado para a sua resolução:

Demolição e infraestruturização da parcela.

##### 6.2.2. Situação dos terrenos/imóveis

A operação vai desenvolver-se em terreno ou imóvel(eis) integralmente propriedade do promotor ou município?

Sim

Não

Em caso negativo, especificar:

A. Existe terreno/imóvel em vista:

Incluído no anexo I do DL 82/2020

ID:

De propriedade pública

Entidade:

De propriedade privada

Proprietário:

B. Não existe terreno/imóvel em vista

Outra informação relevante sobre a situação dos terrenos/imóveis a adquirir (p. ex., existência de conversações prévias com os proprietários, aferição da sua disponibilidade para a transação, existência de terrenos/imóveis disponíveis no município com as características pretendidas, etc.)



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

113  
K.

a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

### 1º Torrão:

Para este aglomerado de construções utilizadas para uso habitacional, encontra-se concluído o levantamento efetuado ao território designado de 1º Torrão, incidindo com a detalhada caracterização dos agregados e das construções erigidas num território em que configura a expansão natural para poente da Trafaria, ao longo da frente ribeirinha do Tejo.

O faseamento desta intervenção permite articular e programar o realojamento dos 64 agregados ao longo do tempo previsto para a intervenção. Para o efeito, considera-se como meta a atingir a construção de 64 fogos, correspondente ao Bairro do 1º Torrão e cujas tipologias e necessidades estão tipificadas na tabela seguinte, compreendendo o levantamento social efetuado.

	N.º Fogos	Tipologia					
		T0	T1	T2	T3	T4	T5
Necessidades de Realojamento (Bairro do 1º Torrão)	64	-	19	23	13	9	-

### Traseiras EB 2-3 Trafaria.

Para este aglomerado de construções utilizadas para uso habitacional, encontra-se concluído o levantamento efetuado ao núcleo de famílias ai a residir, incidindo na detalhada caracterização dos agregados e das construções erigidas nesse território.

O faseamento desta intervenção permite o realojamento dos agregados ao longo do tempo e programar esta operação com os 13 agregados familiares a realojar. Para o efeito, considera-se como meta a atingir a construção de 13 fogos, correspondente ao núcleo de habitação precária localizado nas Traseiras da Escola da Trafaria e cujas tipologias e necessidades estão tipificadas na tabela seguinte, correspondendo ao levantamento social efetuado:

	N.º Fogos	Tipologia					
		T0	T1	T2	T3	T4	T5
Necessidades de Realojamento (Traseiras da Escola da Trafaria)	13	-	4	4	1	4	-

### Bairro Madame Faber:

O Bairro é contíguo às habitações precárias designadas por 1º Torrão e faz a ligação ao núcleo histórico da Trafaria, sendo limitado, a sul, pela Av. Afonso de Albuquerque, que liga a Costa de Caparica à Trafaria e a oeste por instalações da Santa Casa da Misericórdia de Almada. Verifica-se um universo de 84 edifícios com 132 alojamentos, onde residem 80 famílias, num total de 244 pessoas.

O bairro é constituído por habitações unifamiliares que apresentam elevada vetustez, razão pela qual integraram o PER e um núcleo de edifícios plurifamiliares junto à Av. Afonso de Albuquerque.

Dois dos edifícios possuem 4 pisos acima do solo com um total de 12 fogos cada, de tipologias T1 e T2. O terceiro edifício, possui 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do mesmo, perfazendo 7 fogos de tipologia T2, num total de 31 fogos.

Das 56 habitações unifamiliares, 52 estão ocupadas (4 encontram-se emparedadas por razões de segurança).

Para este aglomerado de construções utilizadas para uso habitacional, encontra-se em fase de conclusão o levantamento detalhado com a caracterização dos agregados.

Para além dos imóveis municipais importa clarificar a existência de um prédio do Instituto de Gestão Financeiro da Segurança Social e outro da União de Freguesias Caparica-Trafaria, que deverão ser incluídos na operação.

### 6.2.3. Situação dos projetos

A. Existem projetos:

De arquitetura

De especialidades

B. Foi dado início ao processo:

Foi lançado o concurso para a realização dos projetos

Existe programa preliminar

C. Não foi dado início ao processo



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

114  
a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

### 6.2.3. Situação das obras (perspetiva-se que só sejam elegíveis obras ainda em curso quando disponibilizado o PRR)

A. Obra em curso

B. Foi dado início ao processo:

Foi lançado o concurso para a realização da empreitada

Existem os termos do concurso

C. Não foi dado início ao processo

### 6.3 Calendarização e prazo de execução

6.3.1 Tendo em conta a maturidade da operação reportada no ponto 6.2, indique os prazos estimados para:

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) Projetos de obras de urbanização e Programa dos edifícios de habitação, dezembro 2021

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) Projetos de arquitetura e especialidades, junho 2022

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)

Conclusão dos projetos (se aplicável) Junho 2022

Conclusão das obras 2026

### 6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

A viabilidade dos prazos depende dos termos finais do PRR e data de aprovação. Os prazos indicados respeitam a lógica da operação pretendida e os prazos do CCP e RJUE.

### 6.3.3 Calendarização do investimento

Preencha os quadros abaixo tendo em conta a calendarização da execução apresentada e a estimativa de investimento (ponto 5.4)

#### 6.3.3.1 Habitação permanente

(milhares de euros)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Total de investimento		910.000,00	3.640.000,00	3.640.000,00	4.550.000,00	910.000,00	910.000,00	18.200.000,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR								
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética								

#### 6.3.3.2 Alojamento urgente e temporário

(milhares de euros)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Total de investimento								
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR								
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética								

### 6.4 Disponibilidade de recursos



# Habitação PRR-AML 21/26

## Formulário de operação

115<sup>+</sup>  
a. . .  
. . m. área metropolitana de lisboa  
. l. .

6.4.1 Estão disponíveis todos os recursos (humanos, técnicos, financeiros/orçamentais, imobiliários) necessários para a execução da operação?

Sim

Não

6.4.2 Em caso negativo, identifique os recursos em falta e aponte as principais medidas/ações que considera poderem contribuir para colmatar essa(s) falta(s)

Estão disponíveis todos os recursos humanos dos serviços municipais envolvidos, deverão contratados externamente toda as aquisições de serviço para projetos, poderão ser lançadas duas empreitadas (infraestruturas e obras de construção) ou apenas uma. Quanto aos meios financeiros só poderão ser calculados com base nos critérios ainda por definir do PRR.

**Conforme solicitado enviamos sugestão de medidas a considerar para agilização dos processos:**

De entre os fatores causadores de entropia, na concretização da operação, destacam-se aqueles, considerados como relevantes para a concretização da calendarização desta operação:

- Flexibilização de normas CCP para operações no âmbito PRR-habitação, dado que qualquer candidatura com fundos comunitários já tem mecanismos de acompanhamento e fiscalização muito exigentes e rigorosos, nomeadamente com a redução dos prazos de apresentação de propostas.
- Financiamento direto e não por reembolso, dado que nenhum município poderá acomodar nos seus orçamentos os montantes envolvidos, até à conclusão da obra.
- Criação de mecanismo de adiantamento robusto.
- Flexibilização de critérios para visto prévio de Tribunal de Contas para operações no âmbito do PRR-Habitação;
- Financiamento para a contratualização de uma empresa para acompanhamento integral da gestão financiada a 100% e fora do âmbito do financiado da operação.
- Para as despesas não elegíveis, possibilidade de financiamento via empréstimo, sem juros e com um eventual período de carência a definir.

## 6.5 Beneficiários

### 6.5.1 Elegibilidade

As soluções habitacionais propostas dirigem-se a pessoas ou agregados em situação de:

- Precaridade: Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem-abrigo
- Sobrelotação: Habitação insuficiente para composição do agregado
- Insalubridade e insegurança: Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural
- Inadequação: Incompatibilidade do fogo com pessoas neste residentes

E, cumulativamente, em todos os casos, com Rendimento Médio Mensal inferior a 1.743,04€

### 6.5.2 Vulnerabilidade social e gravidade das carências

Os beneficiários da operação abrangem:

- Agregados monoparentais com menores dependentes; indivíduos ou agregados integralmente construídos por pessoas com mais de 65 anos ou com deficiência/incapacidade
- Agregados com menores dependentes; agregados com pessoas com mais de 65 anos ou com deficiência/incapacidade
- Agregados com extrema insuficiência económica (rendimentos inferiores ao IAS)

A operação visa dar resposta a situações de:

- Precariedade habitacional que coloca em risco a segurança das pessoas (violência doméstica, insegurança estrutural, etc.)