



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
. . m. área metropolitana
. l. de Lisboa

1/6
K.

- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Tratando-se de um projeto de urbanização integrado no Plano Estratégico de Almada Poente, localizado numa zona de media densidade, junto de área de reabilitação urbana e de património cultural relevante, a operação tem como objetivo para além da resposta ao nível da habitação, a regeneração urbana da área onde se insere. Acresce que introduz dinâmica social em território deprimido e envelhecido. Salienta-se ainda as potencialidades ao nível da mobilidade, estando próximo de rede de equipamentos educativos, culturais, desportivos e sociais.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

117
kg

** Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.*



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

118

de.

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Camara Municipal de Almada.

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes - 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: Quinta de Stº António - Sobreda

2.2 Localização: Sobreda

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

Terreno expropriado pelo IHRU (IGAPHE) para construção no âmbito do Programa PER. Projeto de loteamento apresentado pelo IGAPHE em 2002, decorrente de um esboço urbanístico apresentado em 15/06/1993 à CMA. O projeto foi apresentado para uma propriedade de cerca de 57.280 m2. Integrando o protocolo de cooperação para a elaboração do plano de urbanização de Almada Poente, aprovado por unanimidade em 21/7/2004 pela CMA. O plano de urbanização de Almada Poente foi aprovado em 2009.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

Retomar o protocolo de 2009 entre a CMA e o IHRU para a construção de 252 fogos para arrendamento apoiado, acessível e a custos controlados entre outras modalidades possíveis (Medidas 2 e 9 da Estratégia Local de Habitação).

Tendo chegado ao conhecimento da Câmara a existência de sentença relativa a ação judicial interposta pelo proprietário contra o IGAPHE e tendo este demonstrado interesse em vender o terreno ao IHRU, ou em alternativa ao município, considera a CMA que no âmbito do PRR esta questão poderá ser de uma vez por todas dirimida com o objetivo de concretizar o plano aprovado.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

119
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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 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 | 47 | 47 | | |
| 2026 | 252 | 252 | | |

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 | 3.000.000,00 | 52,00 | | | | | 28.800.000,00 | 31.800.000,00 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | 3.000.000,00 | | | | | | 28.800.000,00 | 31.800.000,00 |
| 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

120

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> | | | 31.800.000,00 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | 4.800.000,00 | 4.800.000,00 |
| 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> | | | |

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 <i>(quando aplicável)</i> | | | | | | | (somatório da linha) | |
| 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:

IHRU

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

121
k.
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

Não

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

Inserido num plano de urbanização aprovado com operação de loteamento urbano.

Existência de sentença relativa a ação judicial interposta pelo proprietário contra o IGAPHE com interesse do proprietário em vender o terreno ao IHRU, ou em alternativa ao município.

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: SOCIEDADE AGRICOLA E COMERCIAL
PIANO LDA

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.)

Inserido num plano de urbanização aprovado com operação de loteamento urbano.

Com sentença relativa a ação judicial interposta pelo proprietário contra o IGAPHE e interesse em vender o terreno ao IHRU, ou em alternativa ao município.

Construção de 23 lotes com 3 e 4 pisos, de 6 a 12 fogos por lote, para um total de 252 fogos, com a seguinte distribuição:

3 lotes de 6 fogos

3 lotes de 9 fogos

1 lote de 11 fogos

1 lote de 16 fogos

15 lotes de 12 fogos

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

122
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) | Para formalização da aquisição do terreno junho 2021 |
| 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 | 4.440.000,00 | 4.710.000,00 | 5.370.000,00 | 7.200.000,00 | 7.200.000,00 | 2.880.000,00 | 31.800.000,00 | |
| 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

123
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 ser 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 á 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.)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

124
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Tratando-se de um projeto de urbanização integrado no Plano Estratégico de Almada Poente, localizado numa zona de media densidade, junto de área de reabilitação urbana e de património cultural relevante, a operação tem como objetivo para além da resposta ao nível da habitação, a regeneração urbana da área onde se insere. Acresce que introduz dinâmica social em território deprimido e envelhecido. Salienta-se ainda as potencialidades ao nível da mobilidade, estando próximo de rede de equipamentos educativos, culturais, desportivos e sociais.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

125
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de lisboa

** Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.*



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m. área metropolitana de Lisboa
 . l. .

1. Identificação do proponente

1.1 Câmara Municipal de Almada (CMA).
 Autarquia: _____

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes; 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: RE-VS-C2-i1 – Operação Terras da Costa,
 2.2 Localização: Concelho de Almada
 2.3 Fotografias: _____
(opcional)



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

Esta proposta pretende dar resposta à Estratégia Local de Habitação (ELH), através da concretização de uma operação urbanística em parcelas municipais, situadas na freguesia da Costa de Caparica, e abrangidas pelo PP4- Plano de Pormenor da Frente Urbana e Rural Nascente em fase de revisão para aprovação. A área estando em solo urbano de média densidade no atual PDM, não está, no entanto, dependente da aprovação do referido PP.

A construção deste conjunto de fogos, visa o realojamento e conseqüente erradicação dos núcleos de habitação precária das Terras de Lelo e Abreu na Costa da Caparica, Cova do Vapor e habitação ilegal não regularizável das Terras da Costa (Medidas 2,8 e 9 da Estratégia Local de Habitação).

Para este aglomerado de construções utilizadas para uso habitacional, encontra-se concluído o levantamento efetuado ao território designado de Terras de Lelo e Abreu, incidindo com a detalhada caracterização dos agregados e das construções erigidas entre terrenos agrícolas.

| N.º Fogos | Tipologia | | | | | | |
|---|-----------|----|----|----|----|----|---|
| | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | |
| Necessidades de Realojamento (Bairro Terras Lelo e Abreu) | 51 | - | 14 | 1/ | 11 | 9 | - |

Para as outras situações referidas, está em curso o levantamento detalhado das necessidades e respetivas tipologias.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

127
k.
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

A operação apresentada cruza a urgência do realojamento com os recursos financeiros disponíveis e a capacidade técnica instalada do município para coordenar as múltiplas frentes de intervenção que o setor da habitação exige.

Considerando a escassez de fogos municipais disponíveis e a existência de núcleos de habitação precária onde residem agregados familiares em situação indigna, é intenção do Município de Almada a verter na ELH, a construção de novos fogos de habitação social.

O referido PP4 prevê a construção de edifícios plurifamiliares, de 4 a 7 pisos, para fazer o remate da malha urbana a poente da Rua do Juncal. A construção 330 fogos distribuídos por 19 lotes, numa área bruta de construção de 27.396 m².

Perante a existência de construções precárias indignas no território do Município de Almada, é imperativo o realojamento destes agregados familiares. Para operacionalizar o realojamento destas famílias e face à inexistência de fogos camarários disponíveis, vislumbram-se duas opções para a materialização da operação, já contempladas e/ou a definir na ELH do Município, a aquisição ou a construção de habitação nova. Da análise ao fator custo, pode-se dizer que a vantagem recai sobre a construção de novo edificado. De acordo, com os dados disponibilizados pelo INE (dados do 2º Trimestre de 2020), as transações de imóveis no concelho de Almada rondam os 1.584 €/m² e em conformidade com a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril, o custo de construção para habitação social importa num valor aproximado de 710 €/m². Neste estudo, com a contabilização de custos diretos e indiretos, a totalidade por metro quadrado importa em 1.100 €/m².

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

129
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

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) |
| 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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:

Esta operação recupera parte da estratégia definida no âmbito do programa Polis e no referido plano de pormenor.

Do ponto de vista dos realojamentos, já foram identificadas em detalhe, fazendo parte do Programa Preliminar de Habitação, as necessidades para os núcleos das Terras da Costa, Lelo e Abreu:

| | | TIPOLOGIAS | | | |
|---|------------------|------------|----|-----|-----|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Regulamento Geral das Edificações Urbanas – RGEU (n.º 2 do artigo 67.º) | MIN | 52 | 72 | 91 | 105 |
| Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro (Áreas Brutas de referência para Habitações a Custos Controlados, de acordo com a respetiva tipologia, dispostas no ponto 2.º da Portaria) | MIN | - | - | - | - |
| | MÁX ¹ | 73 | 95 | 117 | 128 |

Previamente à construção de habitação, é necessário elaborar uma operação de loteamento urbano, de iniciativa municipal, que inclui a constituição dos lotes e a execução das obras de urbanização. Posteriormente será elaborado caderno de encargos com a definição da totalidade das tipologias dos fogos e das soluções construtivas associadas. Prevê-se conclusão de todos estes procedimentos preliminares onde se inclui os projetos de arquitetura e especialidades em dezembro de 2022.

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

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

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

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)* 2022

Conclusão dos procedimentos preliminares *(se aplicável)*

Conclusão das aquisições/transações previstas *(se aplicável)*

Conclusão dos projetos *(se aplicável)* 2022

Conclusão das obras 2026

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Prevê-se 2 anos para projetos, 1 ano para obras de urbanização e 3 anos de construção.

A viabilidade dos prazos depende da aprovação do PRR e da candidatura.

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)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

132

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

6.3.3.1 Habitação permanente

| (milhares de euros) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Total |
|---|------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Total de investimento | - | 500 000,00 | 2 635 000,00 | 2 739 000,00 | 8 087 000,00 | 8 087 000,00 | 8 087 000,00 | 30 135 000,00 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 500 000,00 | 2 635 000,00 | 2 739 000,00 | 8 087 000,00 | 8 087 000,00 | 8 087 000,00 | 30 135 000,00 |
| 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

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 ser 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 á 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.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

134
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Esta operação permite o realojamento de população residente em núcleos de construção precária de forma integrada através da sua inclusão em bolsas habitacionais com renda apoiada, acessível e outras modalidades, combatendo assim a guetização, colmatando a malha urbana existente e promovendo o desenvolvimento local através da criação de espaços de usos diversos, bem como a igualdade de oportunidades.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
 Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
 Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

135
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

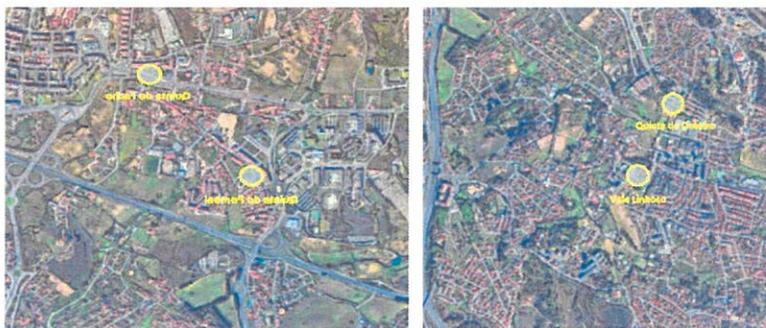
1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes e Manuela Gonçalves
E-mail: cnunes@cma.m-almada.pt; mmgoncalves@cma.m-almada.pt
Telefone: 937 750 055; 937 750 033

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – Operação Vala 2º Torrão.

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcionais)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

Para além das necessidades de construção para resolução dos núcleos de habitação precária nas Traseiras da Escola da Trafaria, 1º Torrão, 2º Torrão na Trafaria, importa estabelecer uma ordem de prioridade sendo que esta operação apresenta **um carácter de urgência**, por envolver realojamentos de população residente do 2º Torrão, em construções erigidas sobre a vala de drenagem existente naquele local.

Nesse sentido foram identificados 11 lotes municipais provenientes de 4 urbanizações para construção de um total de 95 fogos sendo que do levantamento efetuado apenas serão necessários 71.

Atenta a premissa de maximização de potencial de construção de cada lote dentro dos parâmetros urbanísticos, coadjuvando a necessidade inicial das tipologias para realojamento (que estão necessariamente ligadas às composições dos agregados familiares), estudou-se e quantificou-se a distribuição de habitações que o lote comportaria, e respetivas conjugações de tipologias. A conjugação destes quatro loteamentos dá resposta quantitativa às necessidades, em termos de tipologias. O excedente, irá dar resposta a situações igualmente precárias como a identificadas como núcleo Casal Ramos (10 fogos), Quinta Raiva (3 fogos) e manter uma bolsa para novas situações de urgência (Medidas 2, 8 e 9 da Estratégia Local de Habitação).

Todos os lotes estão em terreno municipal urbanizado, devidamente infraestruturados, tendo já sido lançados dois concursos para aquisição de serviço de projeto que contemple levantamento topográfico, estudo geológico, arranjos exteriores e programa para as edificações de habitação.

O processo construtivo será em sistema modelar pré-fabricado.

| | N.º Fogos | Tipologia | | | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|----|----|----|----|----|
| | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 |
| Necessidades de Realojamento: | 95 | - | 17 | 30 | 33 | 15 | - |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

136

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

Para esta fase, o Departamento de Gestão Urbanística disponibilizou o levantamento de lotes municipais destinados a habitação, conforme consta na tabela infra, onde é possível a construção do seguinte número de fogos:

| Designação | N.º Total de Lotes | N.º Total de Fogos | Área Máxima de Construção (m ²) |
|---|--------------------|--------------------|---|
| Alvará de Loteamento 417 – Quinta do Facho, Monte de Caparica | 5 | 52 | 5 317,00 |
| Alvará de Loteamento 493 – Vale Linhoso, Sobreda | 1 | 9 | 1 124,45 |
| Alvará de loteamento 459–Quinta do Pombal, Monte da Caparica | 3 | 18 | 1 944,00 |
| Alvará de loteamento 473–Quinta da Caneira, Sobreda | 2 | 16 | 1 472,00 |
| TOTAL | 11 | 95 | 9 857,45 |

Assim, e de acordo com as características dos lotes disponibilizados e em conformidade com os parâmetros urbanísticos e regulamentos da edificação e de forma a maximizar o potencial de cada lote, apresenta-se de seguida uma distribuição possível, em termos de número de fogos por tipologia:

| DESIGNAÇÃO | N.º FOGOS | TIPOLOGIAS POSSÍVEIS FACE AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--|-----------|---|-----------|-----------|-----------|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Alvará de loteamento 417–Quinta do Facho, Monte de Caparica | 52 | 13 | 22 | 13 | 4 |
| Alvará de loteamento 459–Quinta do Pombal, Monte da Caparica | 18 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| Alvará de loteamento 473–Quinta da Caneira, Sobreda | 16 | 4 | 8 | 2 | 2 |
| Alvará de loteamento 493–Vale Linhoso, Sobreda | 9 | 0 | 0 | 9 | 0 |
| TOTAL | 95 | 17 | 30 | 33 | 15 |

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação apresentada cruza a urgência do realojamento com os recursos financeiros disponíveis recorrendo ao 1º Direito, e a capacidade técnica instalada do município para coordenar as múltiplas frentes de intervenção que o setor da habitação exige. Por outro lado, a operação apresentada irá estar em linha com ELH.

Perante a existência de construções precárias indignas no território do Município de Almada, é imperativo o realojamento destes agregados familiares. Para operacionalizar o realojamento destas famílias e perante a inexistência de fogos camarários disponíveis, vislumbram-se duas opções para a materialização da operação, já contempladas e/ou a definir na ELH do Município, a aquisição ou a construção de habitação nova. Da análise ao fator custo, pode-se dizer que a vantagem recai sobre a construção de novo edificado. De acordo, com os dados disponibilizados pelo INE (dados do 2º Trimestre de 2020), as transações de imóveis no concelho de Almada rondam os 1.584 €/m² e em conformidade com a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril o custo de construção para habitação social importa num valor aproximado de 710 €/m². Neste estudo, com a contabilização de custos diretos e indiretos, a totalidade por metro quadrado importa em 1.100 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

Tendo em consideração, fatores como custo, método construtivo célere e sustentabilidade considera-se optar pela conceção/construção pré-fabricada.

Assim, encontra-se em preparação um caderno de encargos em regime de conceção/construção de habitação social a custos controlados para os lotes supra identificados. Para cada lote, serão preparados os seguintes elementos que farão parte integrante do caderno de encargos:

- Estudo Geológico/Geotécnico caracterizando os solos;
- Levantamento Topográfico do terreno;
- Projetos todas as Infraestruturas até à entrada dos lotes, necessários para garantir o funcionamento dos mesmos (Águas, Esgotos, Eletricidade, Telecomunicações e Gás);
- Definição da implantação e programa das edificações;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

137
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Projeto de Execução de Arranjos Exteriores e Acessibilidades;
- Definição da imagem exterior das edificações em 3D;
- Definição dos termos e condições de execução da empreitada no modelo conceção/construção incluindo a definição das peças a entregar com a submissão de propostas, fachadas, distribuição de áreas em função da dimensão dos apartamentos e as regras em vigor para a habitação social, áreas para respeito à lei das acessibilidades e contra incêndios;
- Plano de conservação e manutenção preventiva.

Dado o carácter urgente desta operação deverá ser equacionada uma resposta de alojamento Urgente e Temporário para retirada dos agregados envolvidos antes da conclusão da construção.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | | | |
|---|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> | Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> | Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> | Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> | Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

138
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

5.3 Indicadores

| | Habitação permanente | | Alojamento Urgente e Temporário | |
|------|---|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitaciones rehabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2023 | 95 | 95 | | |

5.4 Estimativa de investimento

5.4.1 Habitação permanente

(milhares de euros)

| | Aquisição | | | | Obras | | | TOTAIS |
|---|-----------|------|--------|------|--|--|--|---------------|
| | 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 | - | - | - | -- | | | 10.843.195,00 | 10.843.195,00 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | - | | - | | | 10.843.195,00 | 10.843.195,00 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | - | | - | | | - | - |
| 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> | | | | | | | 10.843.195,00 | 10.843.195,00 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | - | 839.854,74 | 839.854,74 |
| 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> | | | | | | | | - |

5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário

(milhares de euros)

| Aquisição | Obras | TOTAIS |
|-----------|-------|--------|
|-----------|-------|--------|



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

| | 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) |
| 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:

Existe a preparação de procedimentos para a construção dos 95 primeiros fogos e a identificação dos lotes municipais para o efeito. Assim, encontram-se reunidas as condições para o lançamento dos primeiros projetos de construção.

Para dar resposta a esta operação, faz parte do Programa Preliminar, as seguintes considerações referentes a cada tipologia, no que a áreas brutas diz respeito, bem como os espaços funcionais que se pretende contemplar em cada habitação e respetivas áreas úteis mínimas.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

140
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

| | | TIPOLOGIAS | | | |
|--|------------------|------------|----|-----|-----|
| | | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Regulamento Geral das Edificações Urbanas – RGEU (n.º 2 do artigo 67.º) | MIN | 52 | 72 | 91 | 105 |
| Áreas Brutas de referência para Habitações a Custos Controlados, de acordo com a respetiva tipologia, dispostas no ponto 2.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro | MIN | - | - | - | - |
| | MÁX ¹ | 73 | 95 | 117 | 128 |

| ÁREAS ÚTEIS MÍNIMAS | TIPOLOGIAS | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Quarto casal | 10,50 m ² | 10,50 m ² | 10,50 m ² | 10,50 m ² |
| <i>Numero de Quartos de Casal</i> | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Quarto duplo | - | 9,00 m ² | 9,00 m ² | 9,00 m ² |
| <i>Numero de Quartos Duplos</i> | - | 1 | 2 | 3 |
| Sala | 10,00 m ² | 12,00 m ² | 12,00 m ² | 12,00 m ² |
| Cozinha | 6,00 m ² | 6,00 m ² | 6,00 m ² | 6,00 m ² |
| Instalação Sanitária Completa | 4,84 m ² | 4,84 m ² | 4,84 m ² | 4,84 m ² |
| <i>N.º de Instalações Sanitárias</i> | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Área de Arrumos (roupeiros e despensas) | 1,50 m ² | 2,50 m ² | 3,00 m ² | 3,00 m ² |
| Suplemento de Área Obrigatório (cf. 3 do Art.º 66º RGEU) | 4,00 m ² | 6,00 m ² | 8,00 m ² | 8,00 m ² |
| ÁREA DE OUTRAS DEPENDÊNCIAS DO FOGO | | | | |
| Varanda | 2,50 m ² | 2,50 m ² | 2,50 m ² | 2,50 m ² |

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 | <input type="checkbox"/> | ID: | _____ |
| De propriedade pública | <input type="checkbox"/> | Entidade: | _____ |
| De propriedade privada | <input type="checkbox"/> | 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

141

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

Todos os terrenos já estão inseridos dentro de operações de loteamento, inclusive nalguns casos já foram feitas obras de urbanização. Na sua maioria, a edificação verte-se numa colmatação da malha urbana existente no sentido da coesão territorial.

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

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)* 2021

Conclusão dos procedimentos preliminares *(se aplicável)* 2020

Conclusão das aquisições/transações previstas *(se aplicável)*

Conclusão dos projetos *(se aplicável)* 2021

Conclusão das obras 2023

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Toda a operação foi concebida no âmbito do 1º Direito e assim continuará até novas definições relativamente ao PRR.

A opção pela construção modular pré-fabricada permite ganhos de tempo consideráveis desde o início do procedimento concursal até à conclusão do edificado e consequente atribuição das habitações.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

142
K.
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

| | | | | | | | | | |
|---|---|--------------|--------------|--------------|--|--|--|--|---------------|
| Total de investimento | - | 4.337.278,00 | 5.421.597,50 | 1.084.319,50 | | | | | 10.843.195,00 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 4.337.278,00 | 4.337.278,00 | 1.084.319,50 | | | | | 10.843.195,00 |
| 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

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 ser 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 á 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
. . m. área metropolitana
. l. de Lisboa

(63)

- 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

144
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

Atendendo à natureza da operação que consiste na construção de edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

O realojamento dos agregados residentes e a demolição deste aglomerado de construções de grande dimensão terá elevados impactos quer ecológicos com a restituição desta área a um uso não habitacional, quer urbanísticos, com a reorganização do território liberto para outras atividades e com deslocalização destas pessoas para outras zonas do concelho, quer sociais com a integração destas pessoas em novas áreas urbanas, reduzindo o estigma associado à residência num bairro degradado, quer económicas quer de saúde pública e individual de cada um dos atuais residentes.

Esta 1ª etapa de realojamento de população atualmente residente no 2º Torrão, visa garantir a segurança das pessoas que residem sob a vala de drenagem de águas e que face ao peso das construções aí erguidas poderá ter impacto na sua integridade estrutural.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade, que permitirá a erradicação de construções indignas com a conseqüente devolução destas áreas a novos projetos urbanos e de usufruto para os Almadenses.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
 Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
 Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

1165
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

1. Identificação do proponente

1.1 Câmara Municipal de Almada (CMA).
Autarquia: _____

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes; Maria 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: RE-VS-C2-i1 – Margueira Nova – Construção de Habitação

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: _____
(opcional)



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

Esta proposta pretende dar resposta à Estratégia Local de Habitação (ELH), através da concretização de uma operação urbanística numa propriedade que virá à posse de Município ao abrigo do Anexo I do DL 82/2020, com a área de 5.900,00m², situada na Margueira Nova, União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Cacilhas e Pragal.

O terreno está parcialmente infraestruturado e integra uma área urbana consolidada, delimitada pelo Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN).

Nesse sentido, propõe-se uma operação urbanística para a construção de 80 fogos a afetar à política municipal de habitação. Para o efeito será desenvolvido uma operação de loteamento urbano, de iniciativa municipal, permitindo a constituição de lotes e a execução de infraestruturas de apoio. Com esta intervenção, prevê-se uma área bruta de construção aproximada de 8.200,00m², em edifícios de tipologia plurifamiliar com 4/5 pisos.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação na sua vertente de renda acessível.

Considerando a escassez de fogos municipais disponíveis e os valores praticados no mercado imobiliário, é intenção do Município de Almada já vertida na ELH, a construção de nova habitação social, destinada a agregados com uma renda mensal média, complementando as restantes linhas de política habitacional (Medidas 2 e 9 da Estratégia Local de Habitação).

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

146

- 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 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 | 32 | 32 | | |
| 2026 | 48 | 48 | | |

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) | |
| | | | | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

147
K.

| | Total | €/m2 | Total | €/m2 | Total | Despesas visando a eficiência energética | Total | |
|---|-------|------|-------|------|-------|--|---------------|---------------|
| Investimento total | - | - | - | -- | | | 10.660.000,00 | 10.660.000,00 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | - | | - | | | 10.660.000,00 | 10.660.000,00 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | - | | - | - | - | - | - |
| 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> | | | | | | | 10.660.000,00 | 10.660.000,00 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | - | 2.460.000,00 | 2.460.000,00 |
| 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> | | | | | | | | - |

5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário

(milhares de euros)

| | Aquisição | | | | Obras | | | TOTAIS |
|---|-----------|------|--------|------|--|--|--|---------------------------------|
| | 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) |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR <i>(total de despesas com obras de reabilitação/construção,</i> | | | | | | | | (somatório dos totais da linha) |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

168
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

| | | | |
|---|--|--|-----------------------------|
| <i>realizadas pós 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)</i> | | | |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | <i>(somatório da linha)</i> |
| 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:

Previamente à construção de habitação, é necessário elaborar uma operação de loteamento urbano, de iniciativa municipal, que inclui a constituição dos lotes e a execução das obras de urbanização.

Posteriormente será elaborado caderno de encargos com a definição da tipologia dos fogos e as soluções construtivas associadas.

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: 21-PC-454

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

169
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

O terreno é do Estado e virá à posse de Município ao abrigo do Anexo I do DL 82/2020. Destina-se à construção numa área consolidada da cidade e remata a malha urbana existente.

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

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)* 2021

Conclusão dos procedimentos preliminares *(se aplicável)*

Conclusão das aquisições/transações previstas *(se aplicável)*

Conclusão dos projetos *(se aplicável)* 2022

Conclusão das obras 2026

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

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

| <i>(milhares de euros)</i> | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Total |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

150
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

| | | | | | | | | |
|---|---|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Total de investimento | - | 500.033,00 | 500.033,00 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 | 1.797.000,00 | 1.797.000,00 | 10.660.000,00 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 500.033,00 | 500.033,00 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 | 1.797.000,00 | 1.797.000,00 | 10.660.000,00 |
| 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

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 ser contratados externamente toda a 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 á 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

- 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 constituídos 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

152
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

Permite criação resposta habitacional acessível a agregados familiares de rendimentos médios, jovens em início de vida ativa, e outros que não de outro modo não conseguiriam aceder na área central da Cidade.

Esta operação permite uma regeneração e rejuvenescimento da população do centro de Almada, estimulando o desenvolvimento económico, cultural e social, assim como colmatar o tecido urbano.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
 Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
 Não

** Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.*



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m. área metropolitana
 . l. . de Lisboa

1. Identificação do proponente

1.1 Câmara Municipal de Almada (CMA).
 Autarquia: _____

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: RE-VS-C2-i1 – Quinta da Morgadinha – Construção de Habitação

2.2 Localização: União de Freguesias Charneca de Caparica e Sobreda

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

Esta proposta pretende dar resposta à Estratégia Local de Habitação (ELH), através da concretização de uma operação urbanística numa propriedade municipal com a área aproximada de 27.800,00m², situada no Lazarim, União de Freguesias Charneca de Caparica e Sobreda.

O terreno está parcialmente infraestruturado e integra uma área urbana do interior do concelho, que se pretende colmatar.

Perante a existência de construções precárias indignas no território do Município de Almada, é imperativo o realojamento desses agregados familiares. Para operacionalizar o realojamento das famílias e perante a inexistência de fogos camarários disponíveis, vislumbram-se duas opções para a materialização da operação, já contempladas na ELH do Município, a aquisição ou a construção de habitação nova. Da análise ao fator custo, pode-se dizer que a vantagem recai sobre a construção de novo edificado.

De acordo, com os dados disponibilizados pelo INE (dados do 2º Trimestre de 2020), as transações de imóveis no concelho de Almada rondam os 1.584 €/m² e em conformidade com a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril o custo de construção para habitação social importa num valor aproximado de 710 €/m². Neste estudo, com a contabilização de custos diretos e indiretos, a totalidade por metro quadrado importa em 1.100 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, e a capacidade técnica instalada do município para coordenar as múltiplas frentes de intervenção que o setor da habitação exige. Por outro lado, a operação apresentada irá estar em linha com ELH.

Considerando a escassez de fogos municipais disponíveis e a existência de núcleos de habitação precária onde residem agregados familiares em situação indigna, é intenção do Município de Almada vertida na ELH, a construção de nova habitação social de forma integrada garantindo a heterogeneização da população residente (Medidas 2, 8 e 9 da Estratégia Local de Habitação).

Assim propomos a construção de bolsas habitacionais com renda apoiada, acessível e outras modalidades para acolhimento de necessidades de realojamento, nomeadamente do 2º Torrão.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

154

Nesse sentido, propõe-se uma operação urbanística para a construção de 126 fogos a afetar à política municipal de habitação. Para o efeito será desenvolvido uma operação de loteamento urbano, de iniciativa municipal, permitindo a constituição de lotes e a execução de infraestruturas de apoio. Com esta intervenção, prevê-se uma área bruta de construção aproximada de 14.000,00m², para edifícios de tipologia plurifamiliar com 4/5 pisos.

Esta operação tem que garantir área de construção afeta a outros usos, nomeadamente comércio e serviços, correspondente a, pelo menos, 10% da área total de construção, aspeto particularmente relevante neste processo.

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 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) |
| 2026 | 126 | 126 | | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

155
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

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 | - | - | - | -- | | | 15.400.000,00 | 15.400.000,00 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | - | | - | | | 15.400.000,00 | 15.400.000,00 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | - | | - | | | - | - |
| 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> | | | | | | | 15.400.000,00 | 15.400.000,00 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | - | 1.400.000,00 | 1.400.000,00 |
| 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> | | | | | | | | - |

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 | | | | | | | | <i>(somatório dos totais da linha)</i> |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

156
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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

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:

Previamente à construção de habitação, é necessário elaborar uma operação de loteamento urbano, de iniciativa municipal, que inclui a constituição dos lotes e a execução das obras de urbanização.

Posteriormente será elaborado caderno de encargos com a definição da tipologia dos fogos e as soluções construtivas associadas.

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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

157
de.

A. Existe terreno/imóvel em vista:

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------|-------|
| Incluído no anexo I do DL 82/2020 | <input type="checkbox"/> | ID: | _____ |
| De propriedade pública | <input type="checkbox"/> | Entidade: | _____ |
| De propriedade privada | <input type="checkbox"/> | 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.)

O terreno é municipal e destina-se à construção, no sentido de estruturar e colmatar a malha urbana existente e promover a coesão territorial.

6.2.3. Situação dos projetos

A. Existem projetos:

| | | | |
|----------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| De arquitetura | <input type="checkbox"/> | De especialidades | <input type="checkbox"/> |
|----------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|

B. Foi dado início ao processo:

| | |
|---|--------------------------|
| Foi lançado o concurso para a realização dos projetos | <input type="checkbox"/> |
| Existe programa preliminar | <input type="checkbox"/> |

C. Não foi dado início ao processo

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 | <input type="checkbox"/> |
| Existem os termos do concurso | <input type="checkbox"/> |

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) | Junho2023 |
| Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) | _____ |
| Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável) | _____ |
| Conclusão dos projetos (se aplicável) | Dezembro 2023 |
| Conclusão das obras | 2026 |

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

158

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 | - | 0,00 | 0,00 | 1.440.000,00 | 6.000.000,00 | 6.000.000,00 | 1.860.000,00 | 15.400.000,00 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 0,00 | 0,00 | 1.440.000,00 | 6.000.000,00 | 6.000.000,00 | 1.860.000,00 | 15.400.000,00 |
| 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

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 ser 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 á conclusão da obra.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

- 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Esta operação permite o realojamento de parte da população residente do 2º Torrão através da sua inclusão em bolsas habitacionais com renda apoiada, acessível e outras modalidades, combatendo a guetização, colmatando a malha urbana existente e promover o desenvolvimento local através da criação de espaços de usos diversos, bem como a igualdade de oportunidades.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

161
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Azinhaga do Rato (Bairro 11)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

No caso concreto dos edifícios de habitação municipal sitos na Azinhaga do Rato, refere-se que data de 1971 (ano de construção). Trata-se de edifícios de habitação multifamiliar com 5 pisos acima da cota de soleira, cada um com 3 frações em média - esquerdo, frente e direito. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada. Estrutura de pilares e vigas em betão armado. Paredes exteriores de alvenaria de tijolo, possivelmente de paramento único, rebocadas a argamassas fracas com grande traço em areia e pintadas a tinta de areia. Cobertura inclinada com duas águas, cumeeira paralela à fachada, revestida a telha cerâmica tipo lusa, com remate em beirado, com corpos salientes por via de chaminés das prumadas de ventilação. Verifica-se que não existe isolamento térmico na envolvente opaca horizontal ou caixas de ar nas paredes exteriores. Vãos originais de caixilharia de madeira, sendo que alguns já foram substituídos. Estores exteriores com réguas de PVC. Capeamentos das varandas e vãos em pedra calcária.

O edifício apresenta ainda embasamento em reboco monomassa, executado posteriormente e cunhais demarcados. A nível do contacto com o solo, as caves terão sido construídas em massame sobre o terreno, sem impermeabilização e sujeita assim a fenómenos de ascensão por capilaridade de águas de lençóis freáticos ou de outras fontes. De uma forma geral, as caves apresentam-se em mau estado de conservação sendo necessária uma reformulação profunda. Em alguns tetos dos últimos pisos, existem focos de infiltrações, principalmente em zonas correspondentes ao encontro entre águas do telhado/corpos salientes de chaminés. Sabe-se igualmente, que a cobertura não tem isolamento térmico, o que constitui anomalias nos requisitos atuais de conforto, e no interior foram inclusive observados padrões de fissuração de origem higrotérmica e patologias associadas também há falta do mesmo.

As paredes exteriores também não terão isolamento térmico, pouca inércia térmica, assim como os elementos estruturais, o que potencia perdas de calor por estes elementos e formação de humidades de condensação e colonizações fúngicas na superfície interior.

Do lado exterior, também se regista fissuração na superfície arquitetónica, que já foram reparadas, mas muitas terão sido causadas também pelas dilatações dos elementos em ferro fixos aos paramentos, ou seja, os estendais.

Em relação à envolvente envidraçada, a grande maioria das caixilharias já foram substituídas por alumínio. As que ainda são de madeira apresentam por vezes envelhecimento, deterioração e falta de estanqueidade. A nível de instalações técnicas refere-se que



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

162

há vários casos de disfunções na rede de drenagem de águas residuais. É comum encontrar ruturas na canalização do esgoto das IS, quer na sanita, ligação entre sanita e prumada vertical, quer na prumada. Em muitos dos fogos, o esgoto da cozinha direto ao pavimento.

Paralelamente aos outros edifícios equivalentes, existem problemas com a instalação de ventilação e as condutas verticais de ventilação das cozinhas apresentam dimensionamento insuficiente e apenas uma saída.

Os espaços comuns as portas de entrada apresentam-se com vidros partidos e/ou em falta, não existe iluminação, as superfícies estão sujas, desgastadas e vandalizadas; revestimento das escadas estão fraturados e lascados, com arestas vivas de corte, em vários lances da mesma.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, com intervenção estrutural para dois edifícios; reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Assim, estima-se um custo médio possa variar entre os 318,26 €/m² e 397,21 €/m², para a reabilitação profunda. Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervir.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m2) | Custo Médio/m2 | N.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------|-------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| 1 | 11 | Azinhaga do Rato Bl. I | 468 704,86 € | 1180,00 | 397,21 € | 16 | 29 294,05 € |
| 2 | 11 | Azinhaga do Rato Bl. J | 359 146,87 € | 980,00 | 366,48 € | 15 | 23 943,12 € |
| 3 | 11 | Azinhaga do Rato Bl. L | 399 052,08 € | 1180,00 | 338,18 € | 17 | 23 473,65 € |
| 4 | 11 | Azinhaga do Rato Bl. M | 327 222,71 € | 980,00 | 333,90 € | 14 | 23 373,05 € |
| 5 | 11 | Azinhaga do Rato Bl. N | 232 328,12 € | 730,00 | 318,26 € | 10 | 23 232,81 € |
| TOTALIS | | | 1 786 454,64 € | 5050,00 | 353,75 € | 72 | 24 811,87 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- aplicação de isolamento térmico pelo exterior do edifício – sistema ETICS
- aplicação de isolamento térmico na cobertura do edifício;
- colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- aplicação de novos peitos em pedra;
- pintura de paredes exteriores onde não será aplicado o sistema ETICS;
- aplicação de novos estendais para roupa;
- aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED, alteração das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus.

Assim, de um modo geral, a solução preconizada passa por:

- Reabilitação das coberturas danificadas/não estanques, incluindo impermeabilização, revestimentos, rede de drenagem de águas pluviais e estrutura de suporte caso esteja danificada;
- Reparação dos troços de parede exterior que apresentam fissuração;
- Reparação e revisão da rede de esgotos domésticos, principalmente a nível das instalações sanitárias e descargas de pias antigas, assim como a reparação dos elementos estruturais, de construção e revestimentos que foram afetados pela infiltração de águas negras e cinzentas;
- Desinfestação e/ou limpeza das Prumadas de Ventilação/Extração do Edifício;
- Estudo de Ventilação dos Edifícios, cujas prumadas apresentam dimensionamento insuficiente. Este estudo permitirá ser mais conclusivo sobre como se pode melhorar a ventilação e renovação do ar dentro dos fogos, tendo ainda em consideração que existem aparelhos de combustão nos espaços;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

163

- Intervenções a nível da envolvente opaca e envidraçada por via a melhorar o desempenho térmico, sempre conjugado com o estudo referido na alínea anterior e após Estudo de Comportamento Térmico;
- Saneamento e reparação e/ou substituição dos revestimentos de pavimentos, tetos e paredes das partes comuns, nomeadamente substituição de lajetas de degraus das escadas cujos fochinhos estão partidos e onde existam arestas vivas cortantes tendo ainda em atenção ao referido na próxima alínea;
- Melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas; sugere-se ainda que se evite superfícies demasiado polidas, sendo previsto a incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus;
- Verificação e resolução dos problemas elétricos da instalação nas partes comuns;
- Melhoria das condições de funcionalidade, habitabilidade e conforto das frações em sede de Projeto de Arquitetura que permitam desenho inteligente do espaço e dos equipamentos fixos, escolha adequada de acabamentos, melhoria das condições de acessibilidade etc.;
- Reparação das palas de entrada incluindo revisão de pendentes e drenagem das mesmas, evitando empoçamentos nestes elementos;
- Desativação de varandas que foram convertidas em marquises, retirando caixilharia, revendo drenagens e reparação dos elementos em consola que poderão ter sido danificados por sobrecargas excessivas de pavimentos ou ação da água;
- Ações de sensibilização dos residentes sobre Manutenção Preventiva das habitações;
- Implementação de Plano de Inspeção e Ações Periódicas.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

164
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

Nova construção

5.3 Indicadores

| | Habitação permanente | | Alojamento Urgente e Temporário | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | - | - | | |
| 2023 | 31 | 31 | | |
| 2024 | 72 | 72 | | |

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 | - | - | - | - | 1.786.454,64 | - | - | 1.786.454,64 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | - | | - | 1.786.454,64 | - | | 1.786.454,64 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | - | | - | - | - | - | - |
| 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> | | | | | 1.786.454,64 | - | | 1.786.454,64 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | - | - | - |
| 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> | | | | | | | | - |

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) | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

165
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

| | 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) |
| 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:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2023 ocorra o início dos trabalhos de execução com conclusão a 2024.

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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

166
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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.)

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

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) 2022

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)

Conclusão dos projetos (se aplicável) 2022

Conclusão das obras 2024

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

167
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2022 ocorra o início dos trabalhos de execução com conclusão a 2024.

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 | - | - | 357.290,93 | 1.071.872,78 | 357.290,93 | - | - | 1.789.454,64 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | - | 357.290,93 | 1.071.872,78 | 357.290,93 | - | - | 1.789.454,64 |
| 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

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 ser 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 á conclusão da obra.

-Criação de mecanismo de adiantamento robusto.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

168
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de lisboa

- 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 constituídos 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

169
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

170
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Rua D. Duarte (Bairro 6)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

No caso concreto do conjunto de edifícios municipais sitos na Rua D. Duarte, importa salientar que se trata de edifícios de habitação multifamiliar com 5 pisos acima da cota de soleira, cada um com 3 frações em média - esquerdo, frente e direito. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada. Estrutura de pilares e vigas em betão armado. Paredes exteriores de alvenaria de tijolo, possivelmente de paramento único, rebocadas a argamassas fracas com grande traço em areia e pintadas a tinta de areia. Não se considera que exista isolamento térmico ou caixas de ar nas paredes exteriores. Cobertura inclinada com duas águas, cumeeira paralela à fachada, revestida a telha cerâmica tipo lusa, com remate em beirado, com corpos salientes por via de chaminés das prumadas de ventilação. Possivelmente não existe isolamento térmico na envolvente opaca horizontal. Vãos originais de caixilharia de madeira, sendo que alguns já foram substituídos. Estores exteriores com régulas de PVC. Capeamentos das varandas e vãos em pedra calcária.

Os edifícios apresentam ainda, embasamento em reboco monomassa, possivelmente executado posteriormente e cunhais demarcados. No entanto sabe-se que não existe isolamento térmico nesta envolvente. Da inspeção à cobertura em terraço que corresponde à cobertura da Escola, observaram-se um conjunto de patologias que propiciam a infiltração de água dentro das construções: pendente insuficiente e não encaminhamento de águas para caleiras, juntas abertas entre ladrilhos com acumulação de água e formação de vegetação infestante, telas de remate com a envolvente vertical (parede exterior das frações do RC dos Blocos X, V e Z) rasgadas e degradação biológica e fúngica dos materiais.

No embasamento, ao longo do contacto do edifício com o solo e do contacto do edifício com a cobertura em terraço, são visíveis manchas de água que sobem por capilaridade e colonizações fúngicas e biológicas. Em tetos dos últimos pisos inspecionado, verifica-se a presença de muitas humidades e fungos numa situação que pode ser a conjugação de fatores relacionados com infiltrações de águas pluviais com condensações resultantes dos fenómenos de transferência de calor e da relação pressão de saturação/pressão real.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

As paredes exteriores dos edifícios, são paredes com coeficientes de transmissão térmica elevados, como era comum na época de construção, e como tal com grandes perdas de calor pela envolvente opaca. Os requisitos atuais de conforto ambiental estão mais exigentes, pelo que uma intervenção integrada nestes elementos será uma mais valia. Nos casos em que as superfícies arquitetónicas exteriores apresentam fendas ou fissuras, estas abrem então caminhos para a água de infiltrar e acabar por degradar outros elementos da construção e com repercussões a nível do interior. Registam-se bastantes focos de infiltração com origem nos equipamentos e/ou canalização de esgoto de instalações sanitárias e cozinhas, nomeadamente em situações de descarga direta ao pavimento. Para além dos constrangimentos relacionados com a habitabilidade dos fogos, a água infiltrada nos elementos construtivos, nomeadamente lajes, acaba por acelerar a degradação dos materiais e derivar noutras anomalias que afetam elementos de estrutura, recobrimento e proteção, e danificar instalações elétricas.

No que diz respeito à envolvente envidraçada, a nível de caixilharia exterior dos fogos, existem várias ainda de madeira, de origem. Quase todas apresentam envelhecimento generalizado, deterioradas, com o esquema de pintura (esmalte) de proteção escamado e com vidros em falta. Para além de comprometer o conforto ambiental dos ocupantes e a qualidade do ar interior, por não se estar a apresentar como elemento estanque, a água da chuva infiltra-se acabando por degradar outros elementos de construção. Os edifícios da CMA que seguirem este modelo construtivo, apresentam problemas nas instalações de ventilação. As condutas de ventilação do edifício terão seção demasiado estreita e/ou estarão obstruídas com detritos.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, com intervenção estrutural para dois edifícios; reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Assim, estima-se um custo médio que varia entre os 312,69 €/m² e 367,87 €/m², onde se considera a reabilitação e impermeabilização de coberturas e pendentes.

Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervir.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m2) | Custo Médio/m2 | n.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| 1 | 6 | Rua Dom Duarte Bl. V | 431 733,27 € | 1080,00 | 399,75 € | 13 | 33 210,25 € |
| 2 | 6 | Rua Dom Duarte Bl. X | 434 755,41 € | 1080,00 | 402,55 € | 14 | 31 053,96 € |
| 3 | 6 | Rua Dom Duarte Bl. Z | 388 991,68 € | 1080,00 | 360,18 € | 14 | 27 785,12 € |
| TOTAIS | | | 1 255 480,36 € | 3240,00 | 387,49 € | 41 | 30 621,47 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- Aplicação de isolamento térmico pelo exterior do edifício – sistema ETICS;
- Aplicação de isolamento térmico na cobertura do edifício;
- Colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- Aplicação de novos peitos em pedra;
- Pintura de paredes exteriores onde não será aplicado o sistema ETICS;
- Aplicação de novos estendais para roupa;
- Aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED. Melhoria das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus.

Assim, de um modo geral, a solução preconizada passa por:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

17a
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Reformulação das partes comuns partilhadas com a escola, em termos de vias de evacuação de incêndios;
- Reabilitação das coberturas danificadas/não estanques, incluindo impermeabilização, revestimentos, rede de drenagem de águas pluviais e estrutura de suporte caso esteja danificada;
- Reabilitação da cobertura da Escola, incluindo revisão de pendentes, rede de drenagem de águas pluviais, revestimentos, aplicação de biocidas e/ou herbicidas, impregnação até à saturação, impermeabilização, com especial cuidado nos pontos singulares nomeadamente entre parede exterior do edifício (em parte habitacional) e cobertura da escola;
- Reparação dos troços de parede exterior que apresentam fissuração;
- Reparação e revisão da rede de esgotos domésticos, principalmente a nível das instalações sanitárias e descargas de pias antigas, assim como a reparação dos elementos estruturais, de construção e revestimentos que foram afetados pela infiltração de águas negras e cinzentas;
- Desinfestação e/ou limpeza das Prumadas de Ventilação/Extração do Edifício;
- Estudo de Ventilação dos Edifícios, cujas prumadas apresentam dimensionamento insuficiente. Este estudo permitirá ser mais conclusivo sobre como se pode melhorar a ventilação e renovação do ar dentro dos fogos, tendo ainda em consideração que existem aparelhos de combustão nos espaços;
- Intervenções a nível da envolvente opaca e envidraçada por via a melhorar o desempenho térmico, sempre conjugado com o estudo referido na alínea anterior e após Estudo de Comportamento Térmico;
- Saneamento e reparação e/ou substituição dos revestimentos de pavimentos, tetos e paredes das partes comuns, nomeadamente substituição de lajetas de degraus das escadas cujos focinhos estão partidos e onde existam arestas vivas cortantes tendo ainda em atenção ao referido na próxima alínea;
- Melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas; sugere-se ainda que se evite superfícies demasiado polidas, sendo previsto a incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos focinhos dos degraus;
- Verificação e resolução dos problemas elétricos da instalação nas partes comuns;
- Melhoria das condições de funcionalidade, habitabilidade e conforto das frações em sede de Projeto de Arquitetura que permitam desenho inteligente do espaço e dos equipamentos fixos, escolha adequada de acabamentos, melhoria das condições de acessibilidade etc.;
- Reparação das palas de entrada incluindo revisão de pendentes e drenagem das mesmas, evitando empoçamentos nestes elementos;
- Desativação de varandas que foram convertidas em marquises, retirando caixilharia, revendo drenagens e reparação dos elementos em consola que poderão ter sido danificados por sobrecargas excessivas de pavimentos ou ação da água;
- Ações de sensibilização dos residentes sobre Manutenção Preventiva das habitações;
- Implementação de Plano de Inspeção e Ações Periódicas.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

173
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Confirmo que enviei para o e-mail 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 | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | - | - | | |
| 2023 | - | - | | |
| 2024 | 41 | 41 | | |

5.4 Estimativa de investimento

5.4.1 Habitação permanente

(milhares de euros)

| | Aquisição | | | | Obras | | | TOTAIS |
|---|-----------|------|--------|------|--|--|--|--------------|
| | 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 | - | - | - | - | 1.255.480,36 | - | - | 1.255.480,36 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | | | | 1.255.480,36 | - | | 1.255.480,36 |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

174
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

| | | | | | | |
|---|--------------|---|---|---|---|--------------|
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | - | - | - | - | - | - |
| 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> | 1.255.480,36 | - | - | - | - | 1.255.480,36 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | - | - | - | - | - | - |
| 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> | - | - | - | - | - | - |

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) |
| 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

175
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da reabilitação as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2022 se dê início aos trabalhos de execução.

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.*)

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

176

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) 2021

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)

Conclusão dos projetos (se aplicável) 2022

Conclusão das obras 2024

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2022 ocorra o início dos trabalhos de execução.

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 | - | - | 564.966,16 | 502.192,14 | 188.322,05 | - | - | 1.255.480,36 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | - | 564.966,16 | 502.192,14 | 188.322,05 | - | - | 1.255.480,36 |
| 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

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

177
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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 ser 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 á 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 constituídos 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.)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

178
K.

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

** Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.*



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Estrada dos Álamos (Bairro 8)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

No caso concreto dos edifícios municipais sitos na Estrada dos Álamos, refere-se que data de 1971 (ano de construção). Caracterizam-se por edifícios de habitação multifamiliar com 5 pisos acima da cota de soleira, cada um com 3 frações em média - esquerdo, frente e direito. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada. Estrutura de pilares e vigas em betão armado. Paredes exteriores de alvenaria de tijolo, possivelmente de paramento único, rebocadas a argamassas fracas com grande traço em areia e pintadas a tinta de areia. Sabe-se que existe isolamento térmico na envolvente ou caixas de ar nas paredes exteriores. Cobertura inclinada com 4 águas, cumeeira paralela à fachada, revestida a telha cerâmica tipo lusa, com remate em platibanda, com corpos salientes por via de chaminés das prumadas de ventilação. Possivelmente não existe isolamento térmico na envolvente opaca horizontal. Vãos originais de caixilharia de madeira, sendo que alguns já foram substituídos. Estores exteriores com régua de PVC. Capeamentos das varandas e vãos em pedra calcária.

O edifício apresenta ainda embasamento em reboco monomassa, possivelmente executado posteriormente e cunhais demarcados. Neste bairro a grande maioria dos tetos das IS e das cozinhas apresenta infiltrações de águas negras ou cinzentas bastante pronunciadas. Em alguns casos há contaminação de elementos estruturais, que podem colocar em causa a capacidade resistente. Face ao observado no interior das frações, haverá rutura e/ou obstrução da canalização do sistema de drenagens de águas residuais e pluviais, principalmente a que corre na prumada das frações direitas do Bloco O.

Pelo exterior, observa-se que a laje do último piso que está projetada em relação ao plano de fachada, apresenta fendilhação perpendicular e com alguma métrica. Também se refere que, existe uma fissura horizontal entre a ligação desta laje e o paramento vertical que compõe a platibanda, na zona que atravessa os tubos ladrão do sistema de drenagem deste elemento, ao longo de toda a platibanda, quer na frente quer a tardoz. Através da observação visual ao desvão do telhado, verifica-se que não tem isolamento térmico, aparentemente tem telhas soltas mas sem deformações nos planos de escoamento.

Os tetos dos últimos pisos inspecionados revelam a presença de muitas humidades numa situação que pode ser a conjugação de fatores relacionados com infiltrações de águas pluviais com condensações resultantes dos fenómenos térmicos. Pelo exterior é possível observar manchas de escorrências de águas, com colonizações biológicas a nível das platibandas e palas salientes do último



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

piso, permitindo afirmar que pelo menos estes elementos não têm pendentes suficientes que permitam escoamento eficaz de águas, nem capeamentos protetores com projeção suficiente e/ou pingadeiras que impeçam a água de escorrer pelos paramentos e, em último, infiltrar nos elementos de construção. No embasamento também foi observado este registo de escorrência.

As patologias relacionadas com a presença de água em paramentos e colonizações biológicas consequentes, têm maior propagação nos paramentos em sombra, Este e Norte, porque a parede se mantém húmida mais tempo.

Também no embasamento mas por oposição, foi encontrada fissuração tipo craquelé do reboco monomassa por retração devido à rápida evaporação da água, aquando da aplicação, num troço de parede com orientação solar a sul e por isso mais quente.

No contato do edifício com o solo, foi observada vegetação infestante, cujo crescimento de raízes pode a longo prazo abrir caminhos para infiltrações de águas e comprometer elementos construtivos a nível de fundações.

As paredes exteriores do edifício, são paredes com coeficientes de transmissão térmica elevados, como era comum na época de construção, e como tal com grandes perdas de calor pela envolvente opaca. Os requisitos atuais de conforto ambiental estão mais exigentes, pelo que uma intervenção integrada neste elemento será uma mais valia.

No que diz respeito à envolvente envidraçada, a nível de caixilharia exterior dos fogos, existem várias ainda de madeira, de origem. Quase todas apresentam envelhecimento generalizado, deterioradas, com o esquema de pintura (esmalte) de proteção escamado e com vidros em falta. Para além de comprometer o conforto ambiental dos ocupantes e a qualidade do ar interior, por não se estar a apresentar como elemento estanque, a água da chuva infiltra-se acabando por degradar outros elementos de construção. Os vidros partidos podem ainda desprender-se dos elementos, cuja queda para a via pública constitui perigo.

Os edifícios da CMA que seguiram este modelo construtivo, apresentam problemas de ventilação. É recorrente observar tubos de exaustão do esquentador a não desembocar nas fugas, muitas vezes por indicação do próprio técnico de gás que faz a instalação, reforçando a ideia que as condutas de ventilação terão dimensionamento insuficiente ou estarão obstruídas com lixo. Foi partilhado que existe infestação de baratas a circular nas condutas.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da reabilitação das infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida e ao nível da substituição da estrutura de suporte da cobertura.

Assim, estima-se um custo médio de 458,29 €/m², para reabilitação integral do edificado. Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a interencionar.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m2) | Custo Médio/m2 | n.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------|-------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| 1 | 8 | Estrada dos Álamos Bl. N | 416 984,22 € | 905,00 | 460,76 € | 14 | 29 784,59 € |
| 2 | 8 | Estrada dos Álamos Bl. O | 412 519,79 € | 905,00 | 455,82 € | 15 | 27 501,32 € |
| TOTALIS | | | 829 504,01 € | 1810,00 | 458,29 € | 29 | 28 603,59 € |

Assim, de um modo geral, a solução preconizada passa por:

- Substituição das cobertura e aligeiramento da estrutura de suporte, incluindo impermeabilização, revestimentos, rede de drenagem de águas pluviais;
- Reparação dos troços de parede exterior que apresentam fissuração;
- Reparação e revisão da rede de esgotos domésticos, principalmente a nível das instalações sanitárias e descargas de pias antigas, assim como a reparação dos elementos estruturais, de construção e revestimentos que foram afetados pela infiltração de águas negras e cinzentas;
- Desinfestação e/ou limpeza das Prumadas de Ventilação/Extração do Edifício;
- Estudo de Ventilação dos Edifícios, cujas prumadas apresentam dimensionamento insuficiente. Este estudo permitirá ser mais conclusivo sobre como se pode melhorar a ventilação e renovação do ar dentro dos fogos, tendo ainda em consideração que existem aparelhos de combustão nos espaços;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

122
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Intervenções a nível da envolvente opaca e envidraçada por via a melhorar o desempenho térmico, sempre conjugado com o estudo referido na alínea anterior e após Estudo de Comportamento Térmico;
- Saneamento e reparação e/ou substituição dos revestimentos de pavimentos, tetos e paredes das partes comuns, nomeadamente substituição de lajetas de degraus das escadas cujos focinhos estão partidos e onde existam arestas vivas cortantes tendo ainda em atenção ao referido na próxima alínea;
- Melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas; sugere-se ainda que se evite superfícies demasiado polidas, sendo previsto a incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos focinhos dos degraus;
- Verificação e resolução dos problemas elétricos da instalação nas partes comuns;
- Melhoria das condições de funcionalidade, habitabilidade e conforto das frações em sede de Projeto de Arquitetura que permitam desenho inteligente do espaço e dos equipamentos fixos, escolha adequada de acabamentos, melhoria das condições de acessibilidade etc.;
- Reparação das palas de entrada incluindo revisão de pendentes e drenagem das mesmas, evitando empoçamentos nestes elementos;
- Desativação de varandas que foram convertidas em marquises, retirando caixilharia, revendo drenagens e reparação dos elementos em consola que poderão ter sido danificados por sobrecargas excessivas de pavimentos ou ação da água;
- Ações de sensibilização dos residentes sobre Manutenção Preventiva das habitações;
- Implementação de Plano de Inspeção e Ações Periódicas. E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED, alteração das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos focinhos dos degraus.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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:

- Confirmando que enviei para o e-mail 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 PRR-AML 21/26

Formulário de operação

- 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 | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | 29 | 29 | | |

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 | - | - | - | - | 829.504,01 | - | - | 829.504,01 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | - | | - | 829.504,01 | - | | 829.504,01 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | - | | - | - | - | - | - |
| 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> | | | | | 829.504,01 | - | | 829.504,01 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | - | - | - |
| 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> | | | | | | | | - |

5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário

(milhares de euros)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

184
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

| | Aquisição | | | | Obras | | | TOTAIS |
|---|-----------|------|--------|------|--|--|--|---------------------------------|
| | 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) |
| 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:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2022 ocorra a abertura e conclusão da execução dos trabalhos.

6.2.2. Situação dos terrenos/imóveis

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

- Sim



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

185

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.)

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

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) 2021

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)

Conclusão dos projetos (se aplicável) 2021

Conclusão das obras 2022



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

126
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2022 ocorra a abertura e conclusão da execução dos trabalhos.

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 | - | 331.801,60 | 497.702,41 | - | - | - | - | 829.504,01 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 331.801,60 | 497.702,41 | - | - | - | - | 829.504,01 |
| 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

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 ser 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 á conclusão da obra.

-Criação de mecanismo de adiantamento robusto.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

187
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

189
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Rua Manuel Azevedo Fortes (Bairro 6)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

Os edifícios de habitação municipal sitos na Rua Manuel Azevedo Fortes constituem edifícios de habitação multifamiliar com 5 pisos acima da cota de soleira, cada um com 3 frações em média - esquerdo, frente e direito. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada. Estrutura de pilares e vigas em betão armado. Paredes exteriores de alvenaria de tijolo, possivelmente de paramento único, rebocadas a argamassas fracas com grande traço em areia e pintadas a tinta de areia. Não se considera que exista isolamento térmico ou caixas de ar nas paredes exteriores. Cobertura inclinada com duas águas, cumeeira paralela à fachada, revestida a telha cerâmica tipo lusa, com remate em beirado, com corpos salientes por via de chaminés das prumadas de ventilação. Vãos originais de caixilharia de madeira, sendo que alguns já foram substituídos. Estores exteriores com réguas de PVC. Capeamentos das varandas e vãos em pedra calcária. Os edifícios apresentam ainda embasamento em reboco monomassa, possivelmente executado posteriormente e cunhais demarcados. Sabe-se, no entanto, que não existe isolamento térmico nesta envolvente.

Sobre anomalias em elementos estruturais, reparou-se que o Bloco P apresentava cenário de assentamento diferencial denunciado pelo seguinte: fraturas a 45º, de lado a lado das paredes, quer interiores quer exteriores. Em alguns pórticos interiores, verificou-se desligamentos entre vigas e paredes interiores, denunciado por fissuração e juntas abertas na horizontal, ao longo da solidarização dos dois elementos. Acrescenta-se ainda, que há fraturas e abatimentos de paramentos verticais em varandas em consola, alguns pisos aparentam não estar de nível e portas interiores que ao fechar friccionam no pavimento num dos lados. O edifício encontra-se implantado na zona de cota menos elevada da rua, onde se infiltra a água que cai a montante e possivelmente não totalmente encaminhada para a rede pública de drenagem de águas pluviais, transportando os finos, acabando por originar lixiviação dos solos e como consequência o descalce de fundações.

O Bloco Q, vizinho, apresenta cenário análogo. Em tetos dos últimos pisos inspecionados, existe por vezes, a presença de muitas humidades e fungos numa situação que pode ser a conjugação de fatores relacionados com infiltrações de águas pluviais com



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

190
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

condensações resultantes dos fenómenos de transferência de calor e da relação pressão de saturação/pressão real. As paredes exteriores do edifício, são paredes com coeficientes de transmissão térmica elevados, como era comum na época de construção, e como tal com grandes perdas de calor pela envolvente opaca.

Os requisitos atuais de conforto ambiental estão mais exigentes, pelo que uma intervenção integrada nestes elementos será uma mais valia. Nos casos em que as superfícies arquitetónicas exteriores apresentam fendas ou fissuras, estas delimitam caminhos para a água se infiltrar e acabar por degradar outros elementos da construção e com repercussões a nível do interior. Registados bastantes focos de infiltração com origem nos equipamentos e/ou canalização de esgoto de instalações sanitárias e cozinhas, nomeadamente em situações de descarga direta ao pavimento.

Para além dos constrangimentos relacionados com a habitabilidade dos fogos, a água infiltrada nos elementos construtivos, nomeadamente lajes, acaba por acelerar a degradação dos materiais e derivar noutras anomalias que afetam elementos de estrutura, recobrimento e proteção, e danificar instalações elétricas.

No que diz respeito à envolvente envidraçada, a nível de caixilharia exterior dos fogos, existem várias ainda de madeira, de origem. Quase todas apresentam envelhecimento generalizado, deterioradas, com o esquema de pintura (esmalte) de proteção escamado e com vidros em falta. Para além de comprometer o conforto ambiental dos ocupantes e a qualidade do ar interior, por não se estar a apresentar como elemento estanque, a água da chuva infiltra-se acabando por degradar outros elementos de construção. Os edifícios da CMA que seguirem este modelo construtivo, apresentam problemas nas instalações de ventilação. As condutas de ventilação do edifício terão seção demasiado estreita e/ou estarão obstruídas com detritos.

Nalguns casos, mais críticos e muitos urgentes, apresentam-se com anomalias a nível estrutural, pelo que, a necessidade de reabilitação passa pela reestruturação integral de infraestruturas (rede de águas e esgotos, instalações elétricas e rede de gás) e reforço estrutural.

Da avaliação visual dos elementos estruturais do Bloco P e Q percebe-se a necessidade de uma intervenção de reforço estrutural pelo deficiente comportamento em serviço da estrutura (fendilhação, deformação, vibração, ...), concretizando-se na suspeita de alteração da geometria de elementos de fundação. Esta intervenção visa melhor e corrigir o seu comportamento estrutural ao nível da segurança, da correção de anomalias associadas à deficiência de projeto de execução ou de exploração.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, com intervenção estrutural para dois edifícios; reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Neste âmbito, e delineados os objetivos com a intervenção, entende-se como fundamental um diagnóstico minucioso das causas e avaliação do comportamento estrutural que compreenda análise do nível e tipo de deterioração da obra, fator que justifica a dilatação do prazo de obra, uma vez que estava pensada a necessidade de um projeto de reforço estrutural com ensaios de prospeção ao existente.

Assim, estima-se um custo médio que varia entre os 355,74 €/m² e 450,54 €/m², onde se considera a necessidade de reforço estrutural. Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervir.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m2) | Custo Médio/m2 | n.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| 1 | 6 | Rua Manuel Azevedo Fortes Bl. P | 429 816,69 € | 900,00 | 477,57 € | 15 | 28 654,45 € |
| 2 | 6 | Rua Manuel Azevedo Fortes Bl. Q | 410 241,61 € | 900,00 | 455,82 € | 15 | 27 349,44 € |
| 3 | 6 | Rua Manuel Azevedo Fortes Bl. R | 345 165,22 € | 900,00 | 383,52 € | 15 | 23 011,01 € |
| 4 | 6 | Rua Manuel Azevedo Fortes Bl. S | 363 331,81 € | 900,00 | 403,70 € | 15 | 24 222,12 € |
| 5 | 6 | Rua Manuel Azevedo Fortes Bl. T | 339 379,53 € | 900,00 | 377,09 € | 14 | 24 241,40 € |
| 6 | 6 | Rua Manuel Azevedo Fortes Bl. U | 384 353,03 € | 900,00 | 427,06 € | 14 | 27 453,79 € |
| TOTAIS | | | 2 272 287,89 € | 5400,00 | 420,79 € | 88 | 25 821,45 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

- aplicação de isolamento térmico pelo exterior do edifício – sistema ETICS
- colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- aplicação de novos peitos em pedra;
- pintura de paredes exteriores onde não será aplicado o sistema ETICS;
- aplicação de novos estendais para roupa;
- aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED. Melhoria das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus.

Assim, de um modo geral, a solução preconizada passa por:

- Reabilitação das coberturas danificadas/não estanques, incluindo impermeabilização, revestimentos, rede de drenagem de águas pluviais e estrutura de suporte caso esteja danificada;
- Reparação dos troços de parede exterior que apresentam fissuração;
- Reparação e revisão da rede de esgotos domésticos, principalmente a nível das instalações sanitárias e descargas de pias antigas, assim como a reparação dos elementos estruturais, de construção e revestimentos que foram afetados pela infiltração de águas negras e cinzentas;
- Desinfestação e/ou limpeza das Prumadas de Ventilação/Extração do Edifício;
- Estudo de Ventilação dos Edifícios, cujas prumadas apresentam dimensionamento insuficiente. Este estudo permitirá ser mais conclusivo sobre como se pode melhorar a ventilação e renovação do ar dentro dos fogos, tendo ainda em consideração que existem aparelhos de combustão nos espaços;
- Intervenções a nível da envolvente opaca e envidraçada por via a melhorar o desempenho térmico, sempre conjugado com o estudo referido na alínea anterior e após Estudo de Comportamento Térmico;
- Saneamento e reparação e/ou substituição dos revestimentos de pavimentos, tetos e paredes das partes comuns, nomeadamente substituição de lajetas de degraus das escadas cujos fochinhos estão partidos e onde existam arestas vivas cortantes tendo ainda em atenção ao referido na próxima alínea;
- Melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas; sugere-se ainda que se evite superfícies demasiado polidas, sendo previsto a incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus;
- Verificação e resolução dos problemas elétricos da instalação nas partes comuns;
- Melhoria das condições de funcionalidade, habitabilidade e conforto das frações em sede de Projeto de Arquitetura que permitam desenho inteligente do espaço e dos equipamentos fixos, escolha adequada de acabamentos, melhoria das condições de acessibilidade etc.;
- Reparação das palas de entrada incluindo revisão de pendentes e drenagem das mesmas, evitando empoçamentos nestes elementos;
- Desativação de varandas que foram convertidas em marquises, retirando caixilharia, revendo drenagens e reparação dos elementos em consola que poderão ter sido danificados por sobrecargas excessivas de pavimentos ou ação da água;
- Ações de sensibilização dos residentes sobre Manutenção Preventiva das habitações;
- Implementação de Plano de Inspeção e Ações Periódicas. E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED, alteração das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus.

Em particular, para o Bloco P e Q, acresce:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

192
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Monitorização dos edifícios sinalizados com cenário aparente de assentamento diferencial. O parecer da especialidade de estruturas sobre estes edifícios permitirá averiguar quais as ações de intervenção mais específicas a serem tomadas.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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 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 | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | - | - | | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

193
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

| | | |
|------|----|----|
| 2023 | 45 | 45 |
| 2024 | 88 | 88 |

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 | - | - | - | - | 2.272.287,89 | - | - | 2.272.287,89 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | - | - | - | - | 2.272.287,89 | - | - | 2.272.287,89 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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> | - | - | - | - | 2.272.287,89 | - | - | 2.272.287,89 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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> | - | - | - | - | - | - | - | - |

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) | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

194
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

| | 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) |
| 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:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural alguns dos edifícios, reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2022 se dê início aos trabalhos de execução.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

195
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

Em caso negativo, especificar:

A. Existe terreno/imóvel em vista:

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------|--|
| Incluído no anexo I do DL 82/2020 | <input type="checkbox"/> | ID: | |
| De propriedade pública | <input type="checkbox"/> | Entidade: | |
| De propriedade privada | <input type="checkbox"/> | 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.)

6.2.3. Situação dos projetos

A. Existem projetos:

| | | | |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| De arquitetura | <input checked="" type="checkbox"/> | De especialidades | <input type="checkbox"/> |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|

B. Foi dado início ao processo:

| | |
|---|-------------------------------------|
| Foi lançado o concurso para a realização dos projetos | <input type="checkbox"/> |
| Existe programa preliminar | <input checked="" type="checkbox"/> |

C. Não foi dado início ao processo

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 | <input type="checkbox"/> |
| Existem os termos do concurso | <input type="checkbox"/> |

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) | 2021 |
| Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) | |
| Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável) | |
| Conclusão dos projetos (se aplicável) | 2021 |
| Conclusão das obras | 2024 |

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

Estima-se que durante o ano de 2021 se dê como concluída a fase de projetos o que permitirá que no início do ano de 2022 tenha início os trabalhos de execução, tendo como horizonte temporal para conclusão o ano de 2024.

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 | - | 113.614,39 | 908.915,16 | 908.915,16 | 340.843,18 | - | - | 2.272.287,89 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 113.614,39 | 908.915,16 | 908.915,16 | 340.843,18 | - | - | 2.272.287,89 |
| 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

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 ser 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

198
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes e Manuela Gonçalves

E-mail: cnunes@cma.m-almada.pt; mmgoncalves@cma.m-almada.pt

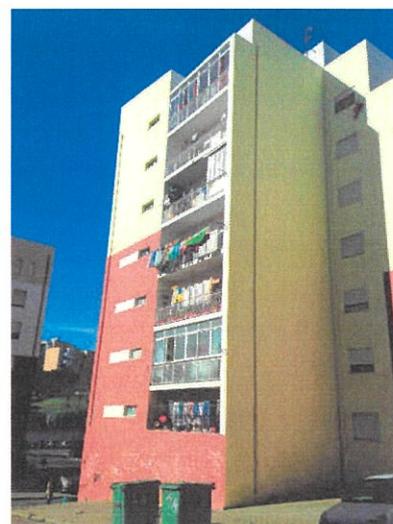
Telefone: 937 750 055; 937 750 033

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Praceta Adriano Correia de Oliveira (Bairro 11)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

No caso concreto dos edifícios de habitação municipal sitos na Praceta Adriano Correia de Oliveira, refere-se que data de 1971 (ano de construção). Trata-se de edifícios de habitação multifamiliar com 5 pisos acima da cota de soleira, cada um com 3 frações em média - esquerdo, frente e direito. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada. Estrutura de pilares e vigas em betão armado. Paredes exteriores de alvenaria de tijolo, possivelmente de paramento único, rebocadas a argamassas fracas com grande traço em areia e pintadas a tinta de areia. Cobertura inclinada com duas águas, cumeeira paralela à fachada, revestida a telha cerâmica tipo lusa, com remate em beirado, com corpos salientes por via de chaminés das prumadas de ventilação. Sem isolamento térmico na envolvente opaca horizontal ou caixas de ar nas paredes exteriores. Vãos originais de caixilharia de madeira, sendo que alguns já foram substituídos. Estores exteriores com réguas de PVC. Capeamentos das varandas e vãos em pedra calcária.

O edifício apresenta ainda embasamento em reboco monomassa, executado posteriormente e cunhais demarcados. Contudo, em alguns tetos dos últimos pisos, existem focos de infiltrações, principalmente em zonas correspondentes ao encontro entre águas do telhado/corpos salientes de chaminés. A cobertura não possui isolamento térmico, o que constitui anomalias nos requisitos atuais de conforto, e no interior foram inclusive observados padrões de fissuração de origem higrótérmica e patologias associadas também há falta do mesmo. As paredes exteriores apresentam pouca inércia térmica, assim como os elementos estruturais, o que potencia perdas de calor por estes elementos e formação de humidades de condensação e colonizações fúngicas na superfície interior.

Do lado exterior, regista-se fissuração na superfície arquitetónica, algumas reparadas, mas muitas terão sido causadas também pelas dilatações dos elementos em ferro fixos aos paramentos, ou seja, os estendais. Em relação à envolvente envidraçada, a grande maioria das caixilharias já foram substituídas por alumínio. As que ainda são de madeira apresentam por vezes envelhecimento, deterioração



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

200
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

e falta de estanqueidade. A nível de instalações técnicas refere-se que há vários casos de disfunções na rede de drenagem de águas residuais. É comum encontrar ruturas na canalização do esgoto das IS, quer na sanita, ligação entre sanita e prumada vertical, quer na própria prumada. Também existem fogos com o esgoto da cozinha direto ao pavimento.

Paralelamente aos outros edifícios equivalentes, existem problemas com a instalação de ventilação e as condutas verticais de ventilação das cozinhas apresentam dimensionamento insuficiente e apenas uma saída. No Bloco F, a grande maioria dos fogos está em mau estado de conservação.

Os espaços comuns apresentavam porta de entrada com vidros partidos e em falta, não existe iluminação, as superfícies estão sujas, desgastadas e vandalizadas. Os revestimentos das escadas estão fraturados e lascados, com arestas vivas de corte, em vários lances da mesma.

Por último, mencionar a falta de arruamentos a tardoz deste aglomerado de edificado.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, com intervenção estrutural para dois edifícios; reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Assim, estima-se um custo médio possa variar entre os 334,39 €/m² e 351,99 €/m², para a reabilitação intergral. Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervir.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m ²) | Custo Médio/m ² | n.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------------|-------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------|------------------|
| 1 | 11 | Praceta Adriano Correia de Oliveira Bloco F | 340 967,82 € | 980,00 | 347,93 € | 14 | 24 354,84 € |
| 2 | 11 | Praceta Adriano Correia de Oliveira Bloco G | 327 702,79 € | 980,00 | 334,39 € | 15 | 21 846,85 € |
| 3 | 11 | Praceta Adriano Correia de Oliveira Bloco H | 344 950,31 € | 980,00 | 351,99 € | 14 | 24 639,31 € |
| TOTAIS | | | 1 013 620,92 € | 2940,00 | 344,77 € | 43 | 23 572,58 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- aplicação de isolamento térmico pelo exterior do edifício – sistema ETICS
- aplicação de isolamento térmico na cobertura do edifício;
- colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- aplicação de novos peitos em pedra;
- pintura de paredes exteriores onde não será aplicado o sistema ETICS;
- aplicação de novos estendais para roupa;
- aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED, alteração das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos fochinhos dos degraus.

Assim, de um modo geral, a solução preconizada passa por:

- Reabilitação das coberturas danificadas/não estanques, incluindo impermeabilização, revestimentos, rede de drenagem de águas pluviais e estrutura de suporte caso esteja danificada;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

201
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

- Reparação dos troços de parede exterior que apresentam fissuração;
- Reparação e revisão da rede de esgotos domésticos, principalmente a nível das instalações sanitárias e descargas de pias antigas, assim como a reparação dos elementos estruturais, de construção e revestimentos que foram afetados pela infiltração de águas negras e cinzentas;
- Desinfestação e/ou limpeza das Prumadas de Ventilação/Extração do Edifício;
- Estudo de Ventilação dos Edifícios, cujas prumadas apresentam dimensionamento insuficiente. Este estudo permitirá ser mais conclusivo sobre como se pode melhorar a ventilação e renovação do ar dentro dos fogos, tendo ainda em consideração que existem aparelhos de combustão nos espaços;
- Intervenções a nível da envolvente opaca e envidraçada por via a melhorar o desempenho térmico, sempre conjugado com o estudo referido na alínea anterior e após Estudo de Comportamento Térmico;
- Saneamento e reparação e/ou substituição dos revestimentos de pavimentos, tetos e paredes das partes comuns, nomeadamente substituição de lajetas de degraus das escadas cujos focinhos estão partidos e onde existam arestas vivas cortantes tendo ainda em atenção ao referido na próxima alínea;
- Melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas; sugere-se ainda que se evite superfícies demasiado polidas, sendo previsto a incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos focinhos dos degraus;
- Verificação e resolução dos problemas elétricos da instalação nas partes comuns;
- Melhoria das condições de funcionalidade, habitabilidade e conforto das frações em sede de Projeto de Arquitetura que permitam desenho inteligente do espaço e dos equipamentos fixos, escolha adequada de acabamentos, melhoria das condições de acessibilidade etc.;
- Reparação das palas de entrada incluindo revisão de pendentes e drenagem das mesmas, evitando empoçamentos nestes elementos;
- Desativação de varandas que foram convertidas em marquises, retirando caixilharia, revendo drenagens e reparação dos elementos em consola que poderão ter sido danificados por sobrecargas excessivas de pavimentos ou ação da água;
- Ações de sensibilização dos residentes sobre Manutenção Preventiva das habitações;
- Implementação de Plano de Inspeção e Ações Periódicas.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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:

- Confirmando que enviei para o e-mail 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*)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | - | - | | |
| 2023 | - | - | | |
| 2024 | - | - | | |
| 2025 | 43 | 43 | | |

5.4 Estimativa de investimento

5.4.1 Habitação permanente

(milhares de euros)

| | Aquisição | | | | Obras | | | TOTAIS |
|---|-----------|------|--------|------|--|--|--|--------------|
| | 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 | - | - | - | - | 1.013.620,92 | - | - | 1.013.620,92 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | | | | 1.013.620,92 | - | | 1.013.620,92 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | | | | - | - | - | - |
| 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> | | | | | 1.013.620,92 | - | | 1.013.620,92 |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

203

a. . .
 . . m. área metropolitana de Lisboa
 . l. .

| | | | |
|--|---|---|---|
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | - | - | - |
| 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> | | | - |

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 | | | | | | | | <i>(somatório dos totais da linha)</i> |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | | | | | | | <i>(somatório da linha)</i> |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 <i>(quando aplicável)</i> | | | | | | | | <i>(somatório da linha)</i> |
| 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> | | | | | | | | <i>(somatório dos totais da linha)</i> |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | | | <i>(somatório da linha)</i> |
| 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: _____



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

2024

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da reabilitação das infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2024 ocorra o início dos trabalhos de execução com conclusão a 2025.

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.)

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

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

2025
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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) | 2021 |
| Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) | |
| Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável) | |
| Conclusão dos projetos (se aplicável) | 2022 |
| Conclusão das obras | 2026 |

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2024 ocorra o início dos trabalhos de execução com conclusão a 2025.

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 | - | - | - | - | 658.853,60 | 354.767,32 | - | 1.013.620,92 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | - | - | - | 658.853,60 | 354.767,32 | - | 1.013.620,92 |
| 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

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)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

Estão disponíveis todos os recursos humanos dos serviços municipais envolvidos, deverão ser 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 á 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

dg. 20+

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

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas; conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

208

[Handwritten signature]

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes e Manuela Gonçalves

E-mail: cnunes@cma.m-almada.pt; mmgoncalves@cma.m-almada.pt

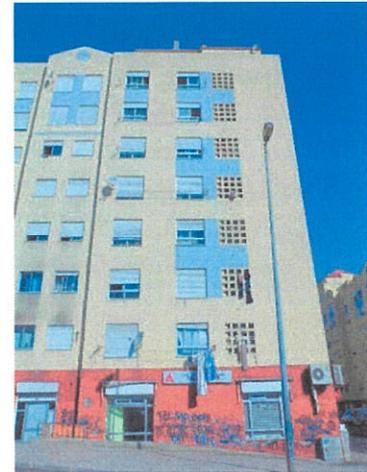
Telefone: 937 750 055; 937 750 033

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – Restruturar o Parque de Habitação Social – Rua Quinta Casadas de Cima (Bairro 24)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

Conjunto de edifícios incluído no Plano Integrado de Almada (PIA). Edifícios de construção idêntica, sendo que os situados nos cantos dos quarteirões possuem uma cerca maior e são divididos por três frações por piso, enquanto os restantes, apenas direito e esquerdo.

Estes edifícios de habitação coletiva de implantação sensivelmente retangular com oito pisos sobre a cota de soleira. A entrada é efetuada através de um pequeno átrio que articula o acesso às frações do rés-do-chão, a escadaria de acesso aos restantes pisos e dois elevadores. Cada piso varia entre três a duas frações, havendo casos em que no último piso existe apenas uma habitação denominada por "Estúdio".

A fachada principal apresenta um desenho simples, complanar e com alguma rigidez e sentido tectónico firme. É rematada em platibanda e coroada elementos de inspiração em frontões, de dimensões reduzidas, ornamentadas com círculo em reboco pintado. A métrica das fachadas encontra-se perfeitamente alinhada entre os edifícios onde a cor predominante é a amarela "casca de ovo", pormenores de azul claro entre vãos e revestimento cerâmico aderido cor de tijolo em embasamento dos edifícios. Os vãos são na maioria de duas folhas de correr em alumínio anodizado à cor natural com estores de PVC branco.

As fachadas de tardo apresentam maior dinamismo com volumes salientes que correspondem a varandas. Os edifícios apresentam coberturas com revestimento a chapa de fibrocimento e cobertura plana. Apesar de serem edifícios de construção mais recente, regra geral, foram aplicados materiais de fraca qualidade, existindo ainda erros de execução da obra. Acresce que, as coberturas são revestidas a chapa de fibrocimento, com amianto, que se considera premente a sua remoção. Além disso, praticamente todos os últimos pisos têm problemas relacionados com infiltrações nos pontos singulares da cobertura e pelas próprias juntas de dilatação entre os edifícios. Pelos menos três dos edifícios apresentam ruturas pronunciadas nos tubos de queda da instalação de drenagem de águas residuais. A instalação de ascensores também apresenta problemas e é comum muitos estarem parados.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Neste âmbito, e delineados os objetivos com a intervenção, entende-se como fundamental um diagnóstico minucioso das causas e avaliação do comportamento estrutural que compreenda análise do nível e tipo de deterioração da obra, fator que justifica a dilatação do prazo de obra, uma vez que estava pensada a necessidade de um projeto de reforço estrutural com ensaios de prospeção ao existente.

Assim, estima-se um custo médio que varia entre os 537,08 €/m² e 567,56 €/m², onde se considera a necessidade de reforço estrutural. Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervir.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m ²) | Custo Médio/m ² | N.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | 24 | Rua António Gião n.º 3 | 1 260 000,00 € | 2520,00 | 500,00 € | 21 | 60 000,00 € |
| 2 | 24 | Rua Quinta Casadas de Cima n.º 1 | 1 260 000,00 € | 2520,00 | 500,00 € | 21 | 60 000,00 € |
| 3 | 24 | Rua Quinta Casadas de Cima n.º 2 | 1 260 000,00 € | 2520,00 | 500,00 € | 24 | 52 500,00 € |
| 4 | 24 | Rua Quinta Casadas de Cima n.º 3 | 808 000,00 € | 1616,00 | 500,00 € | 12 | 67 333,33 € |
| 5 | 24 | Rua Quinta Casadas de Cima n.º 4 | 808 000,00 € | 1616,00 | 500,00 € | 14 | 57 714,29 € |
| 6 | 24 | Rua Quinta Casadas de Cima n.º 5 | 1 260 000,00 € | 2520,00 | 500,00 € | 21 | 60 000,00 € |
| 7 | 24 | Rua Quinta Casadas de Cima n.º 6 | 1 260 000,00 € | 2520,00 | 500,00 € | 24 | 52 500,00 € |
| 8 | 24 | Rua dos Três Vales n.º 34 | 808 000,00 € | 1616,00 | 500,00 € | 14 | 57 714,29 € |
| 9 | 24 | Rua dos Três Vales n.º 36 | 808 000,00 € | 1616,00 | 500,00 € | 16 | 50 500,00 € |
| 10 | 24 | Rua dos Três Vales n.º 42 | 1 260 000,00 € | 2520,00 | 500,00 € | 21 | 60 000,00 € |
| TOTAIS | | | 10 792 000,00 € | 21584,00 | 500,00 € | 188 | 57 404,26 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- a remoção de revestimento de placas de fibrocimento com amianto e de todos os constituintes da cobertura que possam estar contaminados, bem como a execução de novo sistema de cobertura com materiais não carcinogénicos;
- a incorporar novos isolamentos térmicos e novos sistemas de impermeabilização de pontos singulares, passando pelo tratamento e impermeabilização de juntas de dilatação;
- a conservação de fachadas, incluindo tratamento de fissuras;
- a substituição do embasamento em revestimento cerâmico aderido e execução de novo soco em reboco monomassa;
- a substituição de rede de esgotos predial, nomeadamente tubos de queda;
- a reabilitação térmica das envolventes opacas e envidraçadas através da aplicação de isolamento térmico pelo interior;
- a substituição das caixilharias por perfilaria de PVC e vidro duplo;
- a substituição de caixilharias de portas interior, incluindo retificação dos vãos com prumos/sarrafos de madeira, ou outras soluções que permitam menores espessuras de espumas de materiais inflamáveis de enchimento;
- a substituição pontual dos equipamentos fixos de cozinha e instalação sanitárias;
- a intervenção a nível dos elevadores, podendo ter que contemplar a sua substituição do sistema de elevação integral.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

211

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 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 | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | - | - | | |
| 2023 | - | - | | |
| 2024 | - | - | | |
| 2025 | - | - | | |
| 2026 | 188 | 188 | | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

212

de.

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 | - | - | - | - | 10.792.000,00 | - | - | 10.792.000,00 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | | - | | - | 10.792.000,00 | - | | 10.792.000,00 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | | - | | - | - | - | - | - |
| 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> | | | | | 10.792.000,00 | - | | 10.792.000,00 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | | | | | | - | - | - |
| 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> | | | | | | | | - |

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 | | | | | | | | <i>(somatório dos totais da linha)</i> |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m. área metropolitana de Lisboa
 . l. .

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|---------------------------------|
| 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) |
| 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:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança dos edifícios, da reabilitação das infraestruturas e ainda a promoção de medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2023 se possam iniciar os trabalhos de execução.

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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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.)

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

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) 2022

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)

Conclusão dos projetos (se aplicável) 2023

Conclusão das obras 2026

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

215

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

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2023 se possam iniciar os trabalhos de execução.

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 | - | - | - | 2.158.400,00 | 3.237.600,00 | 3.237.600,00 | 2.158.400,00 | 10.792.000,00 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | - | - | 2.158.400,00 | 3.237.600,00 | 3.237.600,00 | 2.158.400,00 | 10.792.000,00 |
| 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

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 podem contribuir para colmatar essa(s) falta(s)

Estão disponíveis todos os recursos humanos dos serviços municipais envolvidos, deverão ser 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de 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 á 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

218
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. . .

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Quinta de Santo António (Bairro 5)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

No caso concreto do Bairro da Quinta de Santo António, refere-se que data de 1973 (ano de construção) e encontra localizado em área consolidada da freguesia do Laranjeiro, Almada, composto por dois blocos de cinco edifícios de características arquitetónicas semelhantes. Edifícios de habitação multifamiliar com 5 pisos acima da cota de soleira, cada um com 3 frações em média - esquerdo, frente e direito e por vezes cave para habitação. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada. Estrutura de pilares e vigas em betão armado. Paredes exteriores de alvenaria de tijolo, possivelmente de paramento único, rebocadas a argamassas fracas com grande traço em areia e pintadas a tinta de areia. Não se considera que exista isolamento térmico ou caixas de ar nas paredes exteriores. Cobertura inclinada com duas águas, cumeeira paralela à fachada, revestida a telha cerâmica tipo lusa, com remate em beirado, com corpos salientes por via de chaminés das prumadas de ventilação. Possivelmente não existe isolamento térmico na envolvente opaca horizontal. Vãos originais de caixilharia de madeira, sendo que alguns já foram substituídos. Estores exteriores com régua de PVC. Capeamentos das varandas e vãos em pedra calcária.

O edifício apresenta ainda embasamento em reboco monomassa, possivelmente executado posteriormente e cunhais demarcados. No entanto sabe-se que não existe isolamento térmico nesta envolvente. Paralelamente, pontualmente e a avaliar pelo observado em tetos de alguns últimos pisos, poderá não garantir estanqueidade, encontrando-se com problemas de impermeabilização e provocando diversas infiltrações. A nível da envolvente opaca vertical, sabe-se que não terá isolamento térmico o que constitui anomalia, com implicações ao nível do conforto ambiental dos fogos. De facto, nas empenas com exposição a quadrantes menos favoráveis em termos solares, foram observados pelo exterior, fenómenos de termoforese. Num outro registo, as fachadas contêm diversos elementos dissonantes como cabelagem de telecomunicações e encerramento de varandas. As paredes exteriores e as paredes interiores dos espaços comuns, apresentam-se ainda vandalizadas com grafitis e com muita sujidade. As palas de entrada apresentam fendas e acumulação de água. Em muitos dos edifícios, as partes comuns não têm eletricidade, as campainhas, não funcionam. Caixas de correio partidas e vandalizadas, algumas sem tampa. Nos átrios de entrada foram observadas infiltrações no teto, bolor e manchas de humidade, que se suspeita que venha da água acumulada nos elementos projetantes de pala, cuja pendente e sistema de drenagem é disfuncional e a água acaba por se infiltrar pelas fissuras referidas anteriormente.

As caixilharias que ainda são de madeira apresentam envelhecimento, deterioração por ação da água e agentes xilófagos, descasque dos esquemas de pintura e proteção, cremonas corroídas e com o sistema de fecho comprometido. Desta avaliação, acredita-se que existam muitas perdas térmicas por estes elementos e ainda que não garantam estanquidade à entrada da chuva. Os edifícios da CMA



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

que seguem este modelo construtivo apresentam problemas com a instalação de ventilação e as condutas verticais de ventilação das cozinhas apresentam dimensionamento insuficiente e apenas uma saída. As instalações elétricas e canalizações das redes de águas e esgotos necessitam de manutenção ou substituição, visto que apresentam diversos problemas (curto-circuitos, fugas de água, obstrução dos esgotos que provocam infiltrações). Refere-se igualmente, que em muitos dos fogos ainda existem as antigas banheiras em cimento pintado (as de origem), fissuradas, com desgaste e perda dos esquemas de pintura de proteção, sendo assim também causa de infiltrações nos elementos construtivos.

Nalguns casos, mais críticos e muitos urgentes, apresentam-se com anomalias a nível estrutural, pelo que, a necessidade de reabilitação passa pela reestruturação integral de infraestruturas (rede de águas e esgotos, instalações elétricas e rede de gás) e reforço estrutural.

Da avaliação visual dos elementos estruturais percebe-se a necessidade de uma intervenção de reforço estrutural pelo deficiente comportamento em serviço da estrutura (fendilhação, deformação, vibração, ...), concretizando-se na suspeita de alteração da geometria de elementos de fundação. Esta intervenção visa melhor e corrigir o seu comportamento estrutural ao nível da segurança, da correção de anomalias associadas à deficiência de projeto de execução ou de exploração.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, com intervenção estrutural para dois edifícios; reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Neste âmbito, e delineados os objetivos com a intervenção, entende-se como fundamental um diagnóstico minucioso das causas e avaliação do comportamento estrutural que compreenda análise do nível e tipo de deterioração da obra, fator que justifica a dilatação do prazo de obra, uma vez que estava pensada a necessidade de um projeto de reforço estrutural com ensaios de prospeção ao existente.

Assim, estima-se um custo médio que varia entre os 537,08 €/m² e 567,56 €/m², onde se considera a necessidade de reforço estrutural. Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervencionar.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m ²) | Custo Médio/m ² | n.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | 5 | Rua Quinta de Santo António B11 | 612 970,00 € | 1080,00 | 567,56 € | 17 | 36 057,06 € |
| 2 | 5 | Rua Quinta de Santo António B12 | 612 970,00 € | 1080,00 | 567,56 € | 16 | 38 310,63 € |
| 3 | 5 | Rua Quinta de Santo António B13 | 612 970,00 € | 1080,00 | 567,56 € | 18 | 34 053,89 € |
| 4 | 5 | Rua Quinta de Santo António B14 | 612 970,00 € | 1080,00 | 567,56 € | 18 | 34 053,89 € |
| 5 | 5 | Rua Quinta de Santo António B15 | 612 970,00 € | 1080,00 | 567,56 € | 18 | 34 053,89 € |
| 6 | 5 | Rua Quinta de Santo António B16 | 483 370,00 € | 900,00 | 537,08 € | 13 | 37 182,31 € |
| 7 | 5 | Rua Quinta de Santo António B17 | 483 370,00 € | 900,00 | 537,08 € | 15 | 32 224,67 € |
| 8 | 5 | Rua Quinta de Santo António B18 | 483 370,00 € | 900,00 | 537,08 € | 14 | 34 526,43 € |
| 9 | 5 | Rua Quinta de Santo António B19 | 604 870,00 € | 900,00 | 672,08 € | 14 | 43 205,00 € |
| 10 | 5 | Rua Quinta de Santo António B110 | 710 170,00 € | 1080,00 | 657,56 € | 13 | 54 628,46 € |
| TOTAIS | | | 5 830 000,00 € | 10080,00 | 578,37 € | 156 | 37 371,79 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- aplicação de isolamento térmico pelo exterior do edifício – sistema ETICS
- aplicação de isolamento térmico na cobertura do edifício;
- colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- aplicação de novos peitos em pedra;
- pintura de paredes exteriores onde não será aplicado o sistema ETICS;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

- aplicação de novos estendais para roupa;

- aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED, alteração das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de cobertor e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos focinhos dos degraus.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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 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 | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

| | | |
|------|-----|-----|
| 2022 | - | - |
| 2023 | - | - |
| 2024 | 27 | 27 |
| 2025 | 69 | 69 |
| 2026 | 156 | 156 |

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 | - | - | - | - | 5 830 000,00 | - | - | 5 830 000,00 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | - | - | - | - | 5 830 000,00 | - | - | 5 830 000,00 |
| Investimento já financiado pelo 1.º Direito de entre as despesas a realizar após fev. 2020 (quando aplicável) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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> | - | - | - | - | 5 830 000,00 | - | - | 5 830 000,00 |
| Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i> | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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> | - | - | - | - | - | - | - | - |

5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário

(milhares de euros)

| Aquisição | Obras | TOTALS |
|-----------|-------|--------|
|-----------|-------|--------|



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m. área metropolitana
 . l. . de Lisboa

| | 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) |
| 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:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2021 se dê início aos trabalhos de prospeção geotécnicas que servirão de base ao projeto de reforço estrutural, que se estima concluído no início de 2022, para ainda no decurso deste ano dar abertura aos trabalhos de execução.

6.2.2. Situação dos terrenos/imóveis



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m. área metropolitana
 . l. . de Lisboa

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 ID: _____
 82/2020

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.)

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

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) 2021 _____

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) _____

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável) _____

Conclusão dos projetos (se aplicável) 2022 _____



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

224

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

Conclusão das obras 2026

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Atendo que se considera necessária uma intervenção de reforço estrutural de alguns dos edifícios do aglomerado identificado, estima-se que o prazo para a conclusão do projeto de reforço estrutural se prolongue para o início do ano 2022, à semelhança do que acontecerá com o projeto das restantes especialidades. Contudo, o arranque da execução terá ainda início, em meados de 2022.

Importa salientar, que está concluída a fase do projeto de execução de arquitetura respeitante às envolventes opacas e envidraçadas medido e orçamentado, perspetivando-se assim, que durante o ano de 2021 se dê início aos trabalhos de prospeção geotécnicas que servirão de base ao projeto de reforço estrutural, que se estima concluído no início de 2022, para ainda no decurso deste ano dar abertura aos trabalhos de execução.

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 | - | 291.500,00 | 874.500,00 | 1.166.000,00 | 1.457.500,00 | 1.166.000,00 | 874.500,00 | 5.830.000,00 |
| Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR | - | 291.500,00 | 874.500,00 | 1.166.000,00 | 1.457.500,00 | 1.166.000,00 | 874.500,00 | 5.830.000,00 |
| 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

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)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

Estão disponíveis todos os recursos humanos dos serviços municipais envolvidos, deverão ser 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 á 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.)
- Precariedade habitacional que coloca em risco a saúde das pessoas (alojamento sem condições mínimas de habitabilidade, pessoas em situação de sem abrigo, etc.)
- Sobrelotação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de alojamentos:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . . .
 . . m. área metropolitana
 . l. . de Lisboa

- Integrados em núcleos degradados ou precários
- Dispersos pela área urbana
- Inexistência de alojamento (pessoas em situação de sem abrigo)

6.6 Impacto

6.6.1 Escala

A operação terá impactos relevantes:

- À escala metropolitana
- Na área urbana em que se localiza
- Na área envolvente ao território intervencionado
- Na população diretamente beneficiária

6.6.2 Natureza dos impactos

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza
- Eliminar polos de insegurança e marginalidade
- Melhorar a eficiência energética, promover a redução das emissões e/ou a economia circular
- Promover o desenvolvimento local e as atividades económicas
- Requalificar a área urbana com impacto na sua atratividade e/ou competitividade
- Reabilitar edifícios, conjuntos ou outras estruturas com valor cultural

6.6.3 Fundamente as respostas a cima quanto à escala e natureza dos impactos da operação proposta

Atendendo à natureza da operação que consiste na reabilitação dos edifícios de habitação municipal, estima-se que o impacto seja relevante, junto dos seus residentes com ganhos na área da saúde, do conforto ambiental, dos consumos energéticos e ainda da segurança.

Estima-se igualmente, que haja impacto na envolvente e nos espaços contíguos, na medida em que se requalifica a imagem da cidade.

7. Articulação com ações integradas para as comunidades desfavorecidas

7.1 O território ou comunidade alvo desta operação constitui um núcleo com especial incidência de pobreza e exclusão social, designadamente, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como elevada densidade populacional, baixos rendimentos, baixas qualificações e habitações degradadas ou sobrelotadas, conjugados muitas vezes com vínculos precários e intensidade laboral reduzida?

- Sim
- Não

7.2 Em caso afirmativo, o município considera que este território ou comunidade é prioritário quanto ao desenvolvimento de ações integradas para as comunidades desfavorecidas?

- Sim*
- Não

* Nos casos em que ambas as respostas sejam positivas, será enviado um questionário complementar específico sobre esta temática na primeira quinzena de janeiro.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

227
a. . . .
. . . m. área metropolitana
. l. . . de lisboa



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: RE-VS-C2-i1 – Reestruturar o Parque de Habitação Social – Rua da Alegria (Bairro 1)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

A CMA tem 2400 fogos de renda social, distribuídos por 200 edifícios, construídos essencialmente entre os anos 70 e 2000. Para além do envelhecimento generalizado, todos os edifícios/fogos municipais carecem de obras de reabilitação que passam pela resolução de anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior, segurança e salubridade.

No caso concreto do edifício de habitação municipal sito na Rua da Alegria, refere-se que data de 1971 (ano de construção). Trata de um edifício isolado com 4 pisos acima da cota de soleira, 3 fogos por piso. O acesso aos fogos dá-se por via de escada central de 4 lanços. O acesso às frações esquerdas dá-se no primeiro patim, enquanto que para as frações frente e direita dá-se a nível do segundo, estando estas a uma cota mais elevada de piso. A iluminação natural é por via de janelas de peito em quartos/salas e janelas de sacada para varandas a tardoz, nas cozinhas, quase todas convertidas em marquises.

Estrutura de pilares e vigas de betão armado, laje maciças (ou de abobadilhas cerâmicas e vigotas). As paredes interiores e exteriores são de alvenaria de tijolo furado, de paramento único, rebocadas e pintadas a tinta de areia. Não se considera que exista isolamento térmico em paredes exteriores. A cobertura é inclinada, 2 águas, com cumeeira paralela à fachada, e revestida a telha cerâmica de aba e canudo (lusa), com remate em platibanda saliente, e que esconde caleiras de drenagem de águas pluviais, encaminhando para os tubos de queda que se encontram atualmente pelo exterior, junto aos cunhais. Os vãos originais eram em caixilharia de madeira e vidro simples, como registado na zona da escada e com sistema de sombreamento exterior de estore em quartos e salas.

Na atualidade, são poucos os fogos que mantêm esta solução, tendo a maioria sido substituída por caixilharia de alumínio com vidro simples. Existem 2 prumadas de ventilação/extração, salientes na cobertura por via de chaminés, que servem as cozinhas e a instalação sanitária interior de algumas frações.

As anomalias mais relevantes são o insuficiente/falta de isolamento térmico da envolvente e deficiente ventilação dos espaços, com maior expressão nas frações frente que se encontram totalmente viradas a tardoz e sem possibilidade de ventilação natural cruzada por via de abertura de janelas, conjugado com a exposição ao quadrante noroeste, solar e termicamente desfavorecido. Face à existência de humidades que se desenvolvem na vertical no troço de parede correspondente, pelo exterior, à zona do tubo de queda, observada no interior dos quartos em pelos menos duas das frações frente, poder-se-á afirmar que existirão ruturas pontuais no



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

229
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

mesmo ou problemas na própria fixação das abraçadeiras, onde haverão brechas para a água se infiltrar. Instalação elétrica das partes comuns disfuncional.

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes (Medida 1 da Estratégia Local de Habitação).

Nesse sentido, pretende-se intervir ao nível da segurança estrutural dos edifícios, com intervenção estrutural para dois edifícios; reabilitar as infraestruturas, promover medidas tendentes à eficiência energética, investindo sobretudo em soluções passivas, reduzindo a pegada ecológica, ampliando a durabilidade dos edifícios e o seu ciclo de vida.

Assim, estima-se um custo médio para a reabilitação deste conjunto de frações que ronda os 620,00 €/m². Na tabela seguinte, apresentam-se estimativas de custo de reabilitação, bem como a quantificação do número de fogos a intervir.

| # | Cod. Bairro | Morada | Custo Estimado Reabilitação | Área de Construção (m2) | Custo Médio/m2 | n.º de Fogos | Custo Médio/fogo |
|---|-------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| 1 | 1 | Rua da Alegria 1 | 297 112,88 € | 620,00 | 479,21 € | 12 | 24 759,41 € |

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- aplicação de isolamento térmico pelo exterior do edifício – sistema ETICS
- aplicação de isolamento térmico na cobertura do edifício;
- colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- aplicação de novos peitos em pedra;
- pintura de paredes exteriores onde não será aplicado o sistema ETICS;
- aplicação de novos estendais para roupa;
- aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considerou-se a substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED, alteração das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão. Está ainda previsto projeto e execução de instalação de rede de gás, substituição de equipamentos fixos de cozinha e instalações sanitárias. Além disso, a substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos e melhoria das condições de acessibilidade das partes comuns introduzindo por exemplo corrimãos nas escadas, introdução de superfícies não polidas para revestimento de coberto e incorporação de elementos com arestas boleadas e faixas de sinalização antiderrapantes encastradas junto aos focinhos dos degraus.

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

4.1 O município tem ELH aprovada:

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input checked="" type="checkbox"/> Integra a presente operação | <input type="checkbox"/> Não integra a presente operação |
| <input type="checkbox"/> Em curso | <input type="checkbox"/> Irá integrar a presente operação | <input type="checkbox"/> Não irá integrar a presente operação |
| <input type="checkbox"/> 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?



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

Sim

Não

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

Confirmando que enviei para o e-mail 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 | |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | Habitações reabilitadas ou construídas (n.º) | Agregados familiares abrangidos (n.º) | Alojamentos criados (n.º) | Pessoas alojadas/ano (n.º) |
| 2021 | - | - | | |
| 2022 | 12 | 12 | | |

5.4 Estimativa de investimento

5.4.1 Habitação permanente

(milhares de euros)

| | Aquisição | | | | Obras | | | TOTAIS |
|---|-----------|------|--------|------|--|--|--|------------|
| | 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 | - | - | - | - | 297.112,88 | - | - | 297.112,88 |
| Total de despesas a realizar após fev. 2020 | - | - | - | - | 297.112,88 | - | - | 297.112,88 |