



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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 (total de despesas com obras de reabilitação/construção, realizadas pós 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)	297.112,88	-	-	-	-	297.112,88
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores (reabilitação e construção nova)	-	-	-	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-

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 (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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

232
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 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 em 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 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

233
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) 2021

Conclusão das obras 2022

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 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, perspetivando-se assim, que em 2022, se dê início 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	-	89.133,87	207.979,02	-	-	-	-	297.112,88
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	89.133,87	207.979,02	-	-	-	-	297.112,88
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

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 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

- 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

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

237
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 Luís de Camões (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 dos edifícios municipais sitos na Rua Luís de Camões, refere-se que data de 1971 (ano de construção). Dois edifícios adjacentes, com cinco pisos acima da cota de soleira, com a fachada principal orientada a norte, duas frações T3 por piso, esquerda e direita, em espelho, com cozinhas orientadas para a fachada principal, sala a tardoz e as instalações sanitárias e meio da profundidade e encostadas às empenas. O acesso às frações de habitação dá-se por via de escada comum de dois lanços paralelos e que ocupa uma posição central no edifício e encostada à fachada principal.

Estrutura de pilares e vigas de BA. Laje maciças. As paredes exteriores são de alvenaria de tijolo furado, paramento único, rebocadas com argamassas fracas de cal hidráulica e areia de rio, e pintadas a tinta de areia. Não se considera que exista isolamento térmico nas paredes exteriores. A cobertura é inclinada, duas águas, com cumeeira paralela à fachada, e revestida a telha cerâmica tipo lusa, com caleira sob platibanda.

Os edifícios apresentam um embasamento em reboco monomassa que não será contemporâneo da data de construção. As paredes interiores são de alvenaria de tijolo furado, rebocadas e/ou estucadas, e pintadas. Os vãos originais seriam com caixilharia de madeira e vidro simples, com sistema de sombreamento exterior de estore.

Na atualidade, são poucos os fogos que mantêm esta solução, tendo a maioria sido substituída por caixilharia de alumínio. Os capeamentos e remates de vãos são em pedra calcária. Existem quatro prumadas de ventilação/extração, salientes na cobertura por via de chaminés, que servem as cozinhas e a instalações sanitárias.

Em relação ao estado de conservação dos edifícios refere-se que poderão existir anomalias em elementos estruturais. No teto e entre teto e parede de empena, a nível do Bloco B, observa-se fissuração e fendilhação nas superfícies, com alguma expressão, podendo ser ou não em profundidade. A fissuração atravessa inclusive a viga do primeiro pórtico paralelo à fachada. Este registo poderá indiciar desligamento entre laje do último piso e paredes, com repercussões na própria laje de esteira, por via dos elementos estarem solidários. Num outro registo, as ruturas da canalização de esgoto da sanita em algumas frações, e consequente infiltração de águas negras, com bastante expansão, também poderá estar a afetar elementos estruturais, o que a longo prazo, poderá resultar no colapso parcial da própria laje por degradação dos materiais de construção e perda de capacidade resistente. Muitas frações apresentam anomalias na instalação de drenagem de águas residuais, tendo sido observadas infiltrações em muitos dos tetos das instalações sanitárias.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

No Bloco C Foram observa-se humidades capilares com cristalizações de sais (eflorescências/criptoeflorescências) a nível dos fogos, cujo pavimento se encontra a uma cota mais próxima da cota da rua. Esta anomalia não tem expressão no lado esquerdo por via da diferença de cota entre fundação e laje de piso.

Quanto à cobertura, face à observação de manchas de água nos tetos dos fogos do último piso, poder-se-á levantar a hipótese que a cobertura não apresenta estanquidade, podendo ser pontual ou não. Conjugado com revisão da rede de drenagem de águas pluviais, o problema de estanquidade da cobertura terá que ser visto de forma cruzada com o descrito em relação à estrutura, ou seja, caso exista de facto desligamentos entre os elementos construtivos expostos, seja devido a alguma oscilação a que a estrutura poderá ter estado sujeita, excesso de carga aquando da substituição da estrutura de suporte do telhado, e visto que os elementos estão solidários entre si, acaba por comprometer a laje de esteira do telhado, e por conseguinte o suporte de telhas, abrindo brechas por onde a água se possa infiltrar. A partir do momento que a água se infiltra, ela própria acaba por acelerar a degradação dos próprios elementos estruturais e/ou de recobrimento e proteção. A cobertura também não apresenta isolamento térmico e observou-se, a nível dos tetos dos fogos do último piso, conjunto de patologias relacionadas com esta condição.

Quanto às paredes exteriores, estas terão 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. Dentro das frações, e ainda em relação ao comportamento da parede exterior, refere-se ainda que existem humidades de condensação na superfície interior de paredes exteriores, mas que em muitos casos são minimizados porque as zonas menos resistentes termicamente do envelope do edifício continuam a ser os caixilhos (muitos ainda de madeira) e as caixas de estore, pelo que as trocas ainda se dão essencialmente por estes elementos mais frágeis. A madeira de muitos caixilhos encontrava-se em estado de putrefação, com ataques xilófagos e caixilhos não calafetadas.

Assinala-se ainda, que a chaminé da prumada de ventilação das instalações sanitárias das frações do lado direito do Bloco B encontra-se obstruída num dos lados pela empena do edifício do Bloco C. Para além de não regulamentar de acordo com RGEU, esta situação dificulta a correta ventilação dos espaços interiores, originando ainda fenómenos de refluxo e a jusante, potenciando o aparecimento de humidades nas superfícies das paredes.

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 dos edifícios e da reabilitação das infraestruturas, promovendo 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 529,89,08 €/m² e 529,89 €/m², para a reabilitação considerada integral dos fogos. 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	2	Rua Luís de Camões Bloco B	357 147,33 €	674,00	529,89 €	10	35 714,73 €
2	2	Rua Luís de Camões Bloco C	308 618,39 €	674,00	457,89 €	10	30 861,84 €
TOTAIS			665 765,73 €	1348,00	493,89 €	20	33 288,29 €

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

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:

- 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 PRR-AML 21/26

Formulário de operação

241
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>	665.765,73	-	665.765,73
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 <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:

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

262
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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 2022 possam ter início 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:

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

244
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

245
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de lisboa

- 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

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*



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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 – Rua Teófilo Braga (Bairro 9)

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 Rua Teófilo Braga, refere-se que data de 1975 (ano de construção). Edifícios habitacionais construídos nos anos 70. Os acessos a edifícios que se encontra recuado em relação à Rua Teófilo Braga, é feito através de um passadiço elevado em betão armado. A entrada do edifício tem um pequeno átrio que articula o acesso ao piso em cave e aos pisos superiores. Tem geralmente 3 fogos por piso e o piso térreo está sobrelevado em relação à cota de soleira. As empenas dos edifícios, quando possível, são rasgadas por vãos de iluminação e ventilação, principalmente das instalações sanitárias. Este modelo arquitetónico foi replicado com adaptações em vários pontos do concelho de Almada.

Construção típica com estrutura em betão armado (pilares, vigas e lajes). Paredes exteriores em Alvenaria de pano simples rebocado, impermeabilizadas pelo exterior em tela asfáltica colada e pintada. Não se considera que exista isolamento térmico na envolvente opaca vertical. As paredes interiores são igualmente em tijolo furado rebocado e pintado. O telhado é de duas águas revestido a telhas cerâmicas de barro vermelho tipo Lusa (aba e canudo). Muito possivelmente não existe isolamento térmico na cobertura. Pavimento térreo executado em massame sobre o terreno, muito possivelmente sem impermeabilização. Os vãos quando originais, são em madeira maciça de vidro simples, e nalguns casos em que se realizaram obras recentemente, os vãos têm caixilharia em alumínio de vidro simples e sombreamento exterior em persianas com régua em PVC. O reboco utilizado é de fraca qualidade com traço mais alto de areia. Existem prumadas de ventilação/extração, salientes na cobertura por via de chaminé que servem as cozinhas e as instalações sanitárias.

Num primeiro ponto refere-se que a envolvente opaca vertical apresenta conjunto de patologias relacionadas com a fraca inércia térmica e perdas de calor por este elemento. Sabe-se que não tem isolamento térmico, como era comum à data de construção, e que nos dias de hoje constitui anomalia. A cobertura também tem fraco desempenho térmico. Em tempos, as paredes exteriores foram impermeabilizadas com telas asfálticas que apresentam sinais de envelhecimento.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

Houve também incidências de disfunções na rede de esgotos, nomeadamente ligação sanita/ramal de esgoto ao pavimento, em estado avançado de contaminação de elementos estruturais de laje e visíveis nos tetos das frações dos pisos imediatamente abaixo. Pontualmente, o mesmo problema ocorre nos casos em que ainda existem as pias antigas nas cozinhas, de descarga direta ao pavimento.

Assinalam-se igualmente, problemas de dimensionamentos das courettes de ventilação/extração dos gases de combustão.

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 ronde os 450 €/m², para reabilitação integral. 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	9	Rua Teófilo de Braga nº 12	486 000,00 €	1080,00	450,00 €	17	28 588,24 €
2	9	Rua Teófilo de Braga nº 14	486 000,00 €	1080,00	450,00 €	17	28 588,24 €
3	9	Rua Teófilo de Braga nº 16	486 000,00 €	1080,00	450,00 €	17	28 588,24 €
4	9	Rua Teófilo de Braga nº 18	486 000,00 €	1080,00	450,00 €	16	30 375,00 €
5	9	Rua Teófilo de Braga nº 20	486 000,00 €	1080,00	450,00 €	17	28 588,24 €
6	9	Rua Teófilo de Braga nº 22	486 000,00 €	1080,00	450,00 €	16	30 375,00 €
TOTAIS			2 916 000,00 €	6480,00	450,00 €	100	29 160,00 €

As estimativas de custos apresentadas contemplam:

- Reparação estrutural do passadiço de acesso aos vários edifícios;
- Impermeabilização dos pavimentos em contacto com o terreno (caves);
- Melhoria das condições de salubridade das caves através de opções de projeto que impliquem aumentar a iluminação natural aumentando o tamanho dos vãos, a ventilação, a impermeabilização e drenagem das paredes enterradas e dos pavimentos térreos;
- Aplicação de novos peitos em pedra;
- Conservação de fachadas e reparação pontual da impermeabilização da mesma;
- Aplicação de isolamento térmico pelo interior;
- Aplicação de isolamento térmico na cobertura do edifício;
- Colocação de nova caixilharia em PVC com vidro duplo;
- Reparação dos revestimentos de telhado;
- Aplicação de novos peitos em pedra;
- Aplicação de novos estendais para roupa;
- Aplicação de caminho de cabos, para organização da cablagem existente em fachada.

E ainda, no interior dos fogos considera-se que deverá ocorrer;

- Substituição da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e ITED;
- Melhoria das condições de ventilação e redimensionamento das prumadas de exaustão;
- Execução de projeto e execução de instalação de rede de gás;
- Substituição de equipamentos fixos de cozinha, instalações sanitárias;
- Substituição de revestimentos de piso que se encontrem envelhecidos;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

- 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;

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	-	-		



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

250
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

2023	34	34
2024	67	67
2025	100	100

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	-	-	-	-	2.916.000,00	-	-	2.916.000,00
Total de despesas a realizar após fev. 2020	-	-	-	-	2.916.000,00	-	-	2.916.000,00
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>	-	-	-	-	2.916.000,00	-	-	2.916.000,00
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)	



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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 (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:

Para esta operação ainda não foi começado o projeto 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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

252
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) 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

253
k.

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	-	-	437.400,00	1.020.600,00	1.020.600,00	437.400,00	-	2.916.00,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	-	437.400,00	1.020.600,00	1.020.600,00	437.400,00	-	2.916.00,00
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:



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

255
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. .

256

dy.

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: TC-EER-C13-i1 – Eficiência Energética em Edifícios – Rua António Gião, Praceta António Gião, Rua S. Lourenço Poente (Bairro 16)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

O Parque de Habitação Social de Almada é composto por aproximadamente 2300 fogos dispostos em cerca de 200 edifícios, construídos essencialmente entre 1970-2000.

De acordo com levantamentos de 2018 em relação ao estado de conservação dos edifícios de habitação social do concelho de Almada, 30 % do edificado apresenta anomalias que afetam o conforto ambiental e a qualidade do ar interior, relacionadas com uma situação conjugada de fraco desempenho térmico das envolventes e ventilação ineficiente. A reabilitação térmica dos edifícios vai permitir diminuir este valor.

Pretende-se intervir nos edifícios de habitação social sitos na Rua António Gião, Praceta António Gião e S. Lourenço Poente, ao nível das superfícies opacas e envidraçadas, com soluções de melhor desempenho térmico e em cumprimento com os requisitos atuais do REH - Regulamento dos Edifícios de Habitação quanto a coeficientes de transmissão térmica U (Decreto-Lei n.º L 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação), resolução das pontes térmicas, de modo a controlar os fluxos e perdas de calor pelo envelope das construções e baixar as necessidades de aquecimento e arrefecimento dos fogos com recurso a métodos passivos. Influenciando assim no balanço total, as medidas permitem ganhos energéticos que contribuem para a redução da pobreza energética das famílias aí residentes, cujos rendimentos económicos são particularmente baixos.

Sobre a caracterização arquitetónica e construtiva pela qual se caracteriza o Bairro 16, importa salientar que se trata de um edificado que data de 1996 (ano de construção). Edifícios de habitação coletiva de implantação retangular com cinco pisos sobre a cota de soleira. Entrada a ser efetuada através de um pequeno átrio que articula o acesso às frações do RC, escadaria de acesso aos restantes pisos e a dois elevadores. Os patamares têm dimensões suficientes para manobra e rotação de pessoa com mobilidade em cadeira de rodas. As escadas são largas com a coluna central aberta/bomba com corrimão em ferro. Cada piso tem duas frações, esquerda e direita. As tipologias tipo são T2 e T3, com exceção das frações direitas da Praceta António Gião e das esquerdas da Rua São Lourenço Poente, que apresentam tipologias T4.

Os edifícios apresentam algum dinamismo no seu desenho e composição, através de justaposição de volumes e saliência de planos, que juntamente com o uso de cor e de outras materialidades e apontamentos de envidraçados com formalização distinta, conferem ritmo próprio e quebram alinhamentos rígidos provenientes dos vãos dos fogos em sobreposição. A fachada é composta por faixas na horizontal pintadas a amarelo claro e a branco onde se situam os vãos de duas folhas de correr em alumínio anodizado à cor natural com estores de PVC branco e as varandas dissimuladas, algumas delas transformadas em marquises através da colocação de caixilharias de alumínio com vidro simples.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

257

Edifícios com embasamento com revestimento em mosaico cerâmico aderido (RCA) cor de tijolo. Construção de estrutura de betão armado composta por pilares, vigas e lajes. O edifício possui desenho com a interação de vários volumes geométricos, onde as paredes exteriores variam a nível de acabamentos, entre pano de alvenaria simples rebocada e pintada na cor branco, aparentemente sem isolamento térmico ou caixa-de-ar, outras pintadas na cor amarelo "casca de ovo" e outras revestidas com mosaico cerâmico cor de tijolo. As paredes interiores em tijolo furado rebocado e pintado. O edifício apresenta cobertura inclinada de 2 águas de acesso limitado, aparentemente revestida a chapa de fibrocimento de acesso limitado. A casa das máquinas dos elevadores aparentemente apresenta uma cobertura plana. A nível de acabamentos de partes comuns, as paredes têm acabamento em reboco areado fino e são pintadas na cor branco. Os pavimentos dos patamares são em mosaico cerâmico na cor cinza claro de 30x30cm, sendo que nas escadas são em mosaico cerâmico na cor de tijolo com as dimensões de 30x20cm. Os vão porta corta fogo dos patamares com a escada são em madeira, assim como os armários técnicos.

O quadro seguinte é ilustrativo das metodologias construtivas, dos coeficientes de transmissão térmica (U) que se pretende atingir, a da variação do mesmo, em relação ao existente. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação.

COEFICIENTES DE TRANSMISSÃO TÉRMICA	REQUISITO ATUAL REH	
U [W/(m ² .°C)]	Umáx [W/(m ² .°C)]	
1,3	0,5	+0,8 que máximo regulamentar
2,6	0,4	+2,2 que máximo regulamentar
4,10 a 5,20 W/m ² .°C	2,8	+1,3 a +2,4 que máximo regulamentar

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação, na sua medida 1, preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido e com vista à melhoria do desempenho energético dos edifícios do Bairro 16, propõe-se intervir na envolvente opaca através de soluções construtivas de isolamento térmico contínuo pelo exterior, com sistema ETICS, permitindo ainda a resolução de pontes térmicas. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação. Isolamento térmico pelo exterior de fachadas, com sistema ETICS, composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 60 mm de espessura, incluindo. Camada de acabamento de argamassa. Janela de PVC, coeficiente de transmissão térmica do aro: $U_{h,m} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{°C)}$ para janelas de batente e $U_{h,m} = 2,3 \text{ W/(m}^2\text{°C)}$. Vidro duplo incolor constituído por vidro laminado de 6mm+caixa de ar de 16mm+laminado de 4mm com capa incluindo persiana enrolável de réguas de PVC, cor branca. Colocação de isolamento térmico pelo exterior composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 100 mm, sobre a laje de cobertura e substituição do revestimento de cobertura por painel sandwich de aço pré-lacado, com alma de poliuretano.

Assim, com as soluções preconizadas, estimam-se os seguintes valores de ΔU [W/(m².°C)]:

ELEMENTO INTERVENCIÓNADO	U DA SOLUÇÃO PROPOSTA [W/(m ² .°C)]	REQUISITO ATUAL REH Umáx [W/(m ² .°C)]	ΔU [W/(m ² .°C)]
ENVOLVENTE OPACA VERTICAL	< 0,34	0,5	Melhoria de pelo menos 0,96
COBERTURAS	< 0,33	0,4	Melhoria de pelo menos 0,96
ENVOLVENTE ENVIDRAÇADA	2,8	2,8	Melhoria de 1,3 a 2,4

Apresentam-se de seguida, para a presente operação, os custos estimados com a intervenção na Envolvente Opaca Horizontal, Envolvente Opaca Vertical e Envolvente envidraçada, com um custo estimado médio por fogo de 18.356,51 €.

O quadro seguinte é ilustrativo dos custos médios por fogo e por elementos intervencionado, para os edifícios municipais sitos na Rua António Gião 4 a 12 (pares) e 11 a 19 (ímpares), Praceta António Gião 1 e Rua de São Lourenço Poente 14:

Custo Estimado Médio/fogo e por Elemento Intervencionado		
Envolvente Opaca Horizontal	Envolvente Opaca Vertical	Envolvente Envidraçada



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

258

			6 538,16 €				5 986,39 €				3 673,47 €		
Total de Edifícios	Número Fogos Beneficiários	Área de Construção Total (m2)	Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Horizontal			Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Vertical			Custos com Intervenção na Envolvente Envidraçada			Custo Médio/m2 de Área de Construção	Custo Estimado Médio/fogo
			Custo-Padrão/m2 da Reabilitação	Custo Estimado/m2 da solução proposta, incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado (3)	Custo-Padrão/m2 da Reabilitação	Custo Estimado/m2 da Solução Proposta incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado	Custo-Padrão/m2 da Reabilitação	Custo Estimado/m2	Investimento Parcial Estimado		
12	147	15000,00	85,00 € (1)	280 €/m2	961 110,00 €	60,00 € (1)	80,00 €	880 000,00 €	260,00 € (2)	360,00 €	540 000,00 €	179,89 €	18 356,51 €

(1) Conforme Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro
(2) Custos-padrão máximos definidos pela Direção-Geral de Energia e Geologia
(3) Inclui Reabilitação profunda das habitações em contacto com envolventes com materiais carcinogénicos

Do universo de 147 fogos, 24 vão beneficiar de uma reabilitação integral uma vez que estiveram em contacto com as coberturas de amianto e os restantes 123 terão intervenções nas paredes exteriores e envidraçados.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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	147	147		

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	-	-	-	-	2.698.406,80	2.269.296,80	-	2.698.406,80
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-	2.698.406,80	2.269.296,80	-	2.698.406,80
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>					2.698.406,80	2.269.296,80	-	2.698.406,80
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 (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:

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

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 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 checked="" 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)	2022
Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)	_____
Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)	_____
Conclusão dos projetos (se aplicável)	2022
Conclusão das obras	2025

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

Baixa complexidade do projeto.

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	-	-	-	1.079.362,72	1.079.362,72	539.681,36	-	2.698.406,80
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	-	-	1.079.362,72	1.079.362,72	539.681,36	-	2.698.406,80
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética	-	-	-	907.718,72	907.718,72	453.859,36	-	2.269.296,80

1.172.561,60

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;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m. área metropolitana
 . I. . de lisboa

- 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

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

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

- 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

Com o leque de medidas de eficiência energética aqui propostas estima-se redução significativa nos consumos energéticos. Porém, os benefícios da intervenção reflete-se igual no prolongamento do ciclo de vida do edificado construído.

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

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

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: TC-EER-C13-i1 – Eficiência Energética em Edifícios – Av. Prof. Rui Luis Gomes (Bairro 15)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

O Parque de Habitação Social de Almada é composto por aproximadamente 2300 fogos dispostos em cerca de 200 edifícios, construídas essencialmente entre 1970-2000.

De acordo com levantamentos de 2018 em relação ao estado de conservação dos edifícios de habitação social do concelho de Almada, 30 % do edificado apresenta anomalias que afetam o conforto ambiental e a qualidade do ar interior, relacionadas com uma situação conjugada de fraco desempenho térmico das envolventes e ventilação ineficiente. A reabilitação térmica dos edifícios vai permitir diminuir este valor.

Pretende-se intervir nos edifícios de habitação social sitos na Av. Prof. Rui Luís Gomes, ao nível das superfícies opacas e envidraçadas, com soluções de melhor desempenho térmico e em cumprimento com os requisitos atuais do REH - Regulamento dos Edifícios de Habitação quanto a coeficientes de transmissão térmica U (Decreto-Lei n.º L 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação), resolução das pontes térmicas, de modo a controlar os fluxos e perdas de calor pelo envelope das construções e baixar as necessidades de aquecimento e arrefecimento dos fogos com recurso a métodos passivos. Influenciando assim no balanço total, as medidas permitem ganhos energéticos que contribuem para a redução da pobreza energética das famílias aí residentes, cujos rendimentos económicos são particularmente baixos.

Sobre a caracterização arquitetónica e construtiva pela qual se caracteriza o Bairro 15, importa salientar que se trata de um edificado que data de 1996 (ano de construção). Edifícios de habitação coletiva de planta retangular com seis andares, com duas frações de tipologia T2 por piso (esquerdo-direito). Fachada principal orientada para a Rua Professor Rui Luís Gomes com quatro vãos de correr por piso, caixilharia de alumínio anodizado e vidros simples e com estores em PVC branco.

Fachada tardoz orientada para a Rua André de Gouveia com varandas salientes, algumas delas transformadas em marquises através da colocação de caixilharias de alumínio com vidro simples. Acabamento exterior em reboco com pintura branca e pintura cor-de-rosa no embasamento, varandas, platibanda e núcleo central. As caixas do correio encontram-se embutidas na fachada e com acesso pelo exterior.

Os espaços comuns são compostos pelo átrio de entrada, átrios de piso e os elementos de comunicação vertical: escadaria central em "U" e dois elevadores.

Existe elevação significativa da cota de soleira com a via pública. O acesso ao átrio dos elevadores é feito através de um lanço de escadas, pelo que se considera que os edifícios não são devidamente acessíveis.

As frações tipo esquerda e direitas são em "espelho" e organizam-se a partir do hall de entrada e de um corredor central que dá acesso a todos os compartimentos. Os dois quartos têm aberturas para a fachada principal, orientada a Norte, enquanto que a sala e a cozinha têm aberturas para a fachada tardoz, orientada a Sul. A cozinha tem uma varanda projetada orientada também a Sul. A instalação sanitária, despensa, corredor e hall de entrada são espaços interiores.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

Construção de estrutura de betão armado composta por pilares, vigas e lajes. Construção tipo túnel com paredes exteriores em painel pré-fabricado de betão armado, rebocadas e pintadas. Sem isolamento térmico ou caixa de ar. Paredes interiores em betão rebocado e pintado. O edifício apresenta cobertura plana de acesso limitado impermeabilizada com telas asfálticas/betuminosas. Não se sabe se existe isolamento térmico na cobertura.

Nas áreas comuns, pavimento e cobertor de escadas em pedra calcária, paredes e tetos rebocados, envidraçado com caixilharia de alumínio e vidro simples.

O quadro seguinte é ilustrativo das metodologias construtivas, dos coeficientes de transmissão térmica (U) que se pretende atingir, a da variação do mesmo, em relação ao existente. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação.

COEFICIENTES DE TRANSMISSÃO TÉRMICA	REQUISITO ATUAL REH	
U [W/(m ² .°C)]	Umáx [W/(m ² .°C)]	
1,3	0,5	+0,8 que máximo regulamentar
2,6	0,4	+2,2 que máximo regulamentar
4,10 a 5,20 W/m ² .°C	2,8	+1,3 a +2,4 que máximo regulamentar

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação, na sua medida 1, preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido e com vista à melhoria do desempenho energético dos edifícios do Bairro 15, propõe-se intervir na envolvente opaca através de soluções construtivas de isolamento térmico contínuo pelo exterior, com sistema ETICS, permitindo ainda a resolução de pontes térmicas. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação. Isolamento térmico pelo exterior de fachadas, com sistema ETICS, composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 60 mm de espessura, incluindo; camada de acabamento de argamassa. anela de PVC, coeficiente de transmissão térmica do aro: $U_{h,m} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{.}^\circ\text{C)}$ para janelas de batente e $U_{h,m} = 2,3 \text{ W/(m}^2\text{.}^\circ\text{C)}$; Vidro duplo incolor constituído por vidro laminado de 6mm+caixa de ar de 16mm+laminado de 4mm com capa incluindo persiana enrolável de réguas de PVC, cor branca; Colocação de isolamento térmico pelo exterior composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 100 mm, sobre a laje de cobertura e substituição dos revestimento de cobertura por painel sandwich de aço pré-lacado, com alma de poliuretano.

Assim, com as soluções preconizadas, estimam-se os seguintes valores de ΔU [W/(m².°C)]:

ELEMENTO INTERVENCIONADO	U DA SOLUÇÃO PROPOSTA [W/(m ² .°C)]	REQUISITO ATUAL REH Umáx [W/(m ² .°C)]	ΔU [W/(m ² .°C)]
ENVOLVENTE OPACA VERTICAL	< 0,34	0,5	Melhoria de pelo menos 0,96
COBERTURAS	< 0,33	0,4	Melhoria de pelo menos 0,96
ENVOLVENTE ENVIDRAÇADA	2,8	2,8	Melhoria de 1,3 a 2,4

Apresentam-se de seguida, para a presente operação, os custos estimados com a intervenção na Envolvente Opaca Horizontal, Envolvente Opaca Vertical e Envolvente envidraçada, com um custo estimado médio por fogo de 12.231,80 €.

O quadro seguinte é ilustrativo dos custos médios por fogo e por elementos intervencionado, para os edifícios municipais sitos na Av. Prof Luis Gomes n.º 5-7, 11-17 e 21 (ímpares):

Custo Estimado Médio/fogo e por Elemento Intervencionado		
Envolvente Opaca Horizontal	Envolvente Opaca Vertical	Envolvente Envidraçada
3 870,00 €	4 300,00 €	2 250,00 €



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

E ainda, através do quadro apresentado de seguida discriminam-se os custos médios por fogo e por elementos intervencionado, para os edifícios municipais sitos na Av. Prof Luis Gomes n.º 5-7, 11-17 e 21 (ímpares):

Custo Estimado Médio/fogo e por Elemento Intervencionado		
Envolvente Opaca Horizontal	Envolvente Opaca Vertical	Envolvente Envidraçada
3 870,00 €	4 300,00 €	2 250,00 €

Total de Edifícios	Número Fogos Beneficiados	Área de Construção Total (m ²)	Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Horizontal			Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Vertical			Custos com Intervenção na Envolvente Envidraçada			Custo Médio/m ² de Área de Construção	Custo Estimado Médio/fogo
			Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ² da solução proposta, incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado (3)	Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ² da Solução Proposta incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado	Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ²	Investimento Parcial Estimado		
7	112	8000,00	85,00 € (1)	280 €/m ²	433 440,00 €	60,00 € (1)	80,00 €	481 600,00 €	260,00 € (2)	360,00 €	252 000,00 €	171,25 €	12 231,80 €

(1) Conforme Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro

(2) Custos-padrão máximos definidos pela Direção-Geral de Energia e Geologia

(3) Inclui Reabilitação profunda das habitações em contacto com envolventes com materiais carcinogénicos

Do universo de 112 fogos, 14 vão beneficiar de uma reabilitação integral uma vez que estiveram em contacto com as coberturas de amianto e os restantes 98 terão intervenções nas paredes exteriores e envidraçados.

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 PRR-AML 21/26

Formulário de operação

268

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

- 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	112	112		

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	-	-	-	--	1.369.961,60	1.172.561,60	-	1.369.961,60
Total de despesas a realizar após fev. 2020	-	-	-	-	1.369.961,60	1.172.561,60	-	1.369.961,60
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>					1.369.961,60	1.172.561,60	-	1.369.961,60
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

(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, 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:

6.2.2. Situação dos terrenos/imóveis



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

270
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

Conclusão das obras 2023

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Baixa complexidade do projeto.

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	-	547.984,64	547.984,64	273.992,23	-	-	-	1.369.961,60
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	547.984,64	547.984,64	273.992,23	-	-	-	1.369.961,60
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética	-	469.024,64	469.024,64	234.512,32	-	-	-	1.172.561,60

1.172.561,60

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 à conclusão da obra.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

212
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

- 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

Com o leque de medidas de eficiência energética aqui propostas estima-se redução significativa nos consumos energéticos. Porém, os benefícios da intervenção refletem-se igual no prolongamento do ciclo de vida do edificado construído.

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

274
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; 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: TC-EER-C13-I1 – Eficiência Energética em Edifícios – Praceta Luis Sá e Estrada dos Álamos (Bairro 19)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

O Parque de Habitação Social de Almada é composto por aproximadamente 2300 fogos dispostos em cerca de 200 edifícios, construídas essencialmente entre 1970-2000.

De acordo com levantamentos de 2018 em relação ao estado de conservação dos edifícios de habitação social do concelho de Almada, 30 % do edificado apresenta anomalias que afetam o conforto ambiental e a qualidade do ar interior, relacionadas com uma situação conjugada de fraco desempenho térmico das envolventes e ventilação ineficiente. A reabilitação térmica dos edifícios vai permitir diminuir este valor.

Pretende-se intervir nos edifícios de habitação social sitos na Praceta Luís Sá e Estrada dos Álamos, ao nível das superfícies opacas e envidraçadas, com soluções de melhor desempenho térmico e em cumprimento com os requisitos atuais do REH - Regulamento dos Edifícios de Habitação quanto a coeficientes de transmissão térmica U (Decreto-Lei n.º L 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação), resolução das pontes térmicas, de modo a controlar os fluxos e perdas de calor pelo envelope das construções e baixar as necessidades de aquecimento e arrefecimento dos fogos com recurso a métodos passivos. Influenciando assim no balanço total, as medidas permitem ganhos energéticos que contribuem para a redução da pobreza energética das famílias aí residentes, cujos rendimentos económicos são particularmente baixos.

Sobre a caracterização arquitetónica e construtiva pela qual se caracteriza o Bairro 19, importa salientar que se trata de um edificado que data de 1998 (ano de construção). Edifícios de habitação multifamiliar, 5 pisos acima da cota de soleira. Na Praceta Luís Sá, 4 pisos para habitação, 1 abaixo para estacionamento do "Continente", 4 frações por piso, num total de 16. A parte correspondente à atividade de retalho estende-se em implantação, onde parte das coberturas (em terraço) são usufruídas por frações do 1º andar. A entrada para o "Continente" dá-se a nível do piso térreo, com entrada pela Praceta Luís Sá. O edifício da Estrada dos Álamos já é todo afeto à habitação, num total de 15 fogos. O acesso aos vários patamares dá-se de e escada comum em compartimento corta-fogo e patamares. Composição com planos de fachada mais salientes que outros. A fachada principal e a fachada de tardoz apresentam alinhamentos com janelas de sacada, janelas de peito e serralharias de proteção de estendal.

Estrutura porticada de pilares e vigas em betão armado. Lajes, possivelmente, maciças ou aligeiradas de vigotas e abobadilhas. As paredes exteriores são de alvenaria dupla de tijolo furado, com caixa de ar, rebocadas com argamassas cimentícias e acabamento por pintura a tinta de areia (exterior) e estucadas (interior). Sem isolamento térmico no interior da parede. O edifício apresenta embasamento até à cota das padeiras dos vãos do 1.º andar, revestido a ladrilho cerâmico aderido (RCA). As paredes interiores são em alvenaria de tijolo furado, rebocadas e estucadas. A cobertura é inclinada, 2 águas, escondida sobre platibanda, e aparentemente revestida a chapa ondulada de fibrocimento que poderá conter amianto. A cobertura tem volume saliente coroadado com claraboia



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

para iluminação zenital da caixa de escadas. Existem prumadas de ventilação, salientes na cobertura por via de chaminés, que servem as cozinhas e as IS. A drenagem das coberturas dá-se por via de caleiras escondida pela platibanda e que encaminham águas para tubos de queda pelo exterior, visíveis da fachada. A cobertura da atividade retalhista é em terraço, com impermeabilização por meio de telas e revestida a mosaico cerâmico. Os vãos são em caixilharia de alumínio lacado na cor castanha, folhas de correr, e vidro simples e sistema de sombreamento exterior de persianas em PVC, e caixas de estore possivelmente sem isolamento. As soleiras e pedras de peito são em pedra mármore. As proteções dos estendais e as guardas dos vãos de sacada são em ferro pintado fixos às paredes exteriores.

O Quadro seguinte é ilustrativo das metodologias construtivas, dos coeficientes de transmissão térmica (U) que se pretende atingir, a da variação do mesmo, em relação ao existente. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação.

COEFICIENTES DE TRANSMISSÃO TÉRMICA	REQUISITO ATUAL REH	
U [W/(m ² .°C)]	Umáx [W/(m ² .°C)]	
1,3	0,5	+0,8 que máximo regulamentar
2,6	0,4	+2,2 que máximo regulamentar
4,10 a 5,20 W/m ² .°C	2,8	+1,3 a +2,4 que máximo regulamentar

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação, na sua medida 1, preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido e com vista à melhoria do desempenho energético dos edifícios do Bairro 19, propõe-se intervir na envolvente opaca através de soluções construtivas de isolamento térmico contínuo pelo exterior, com sistema ETICS, permitindo ainda a resolução de pontes térmicas. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação. Isolamento térmico pelo exterior de fachadas, com sistema ETICS, composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 60 mm de espessura, incluindo. Camada de acabamento de argamassa. Janela de PVC, coeficiente de transmissão térmica do aro: $U_{h,m} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{.}^\circ\text{C)}$ para janelas de batente e $U_{h,m} = 2,3 \text{ W/(m}^2\text{.}^\circ\text{C)}$. Vidro duplo incolor constituído por vidro laminado de 6mm+caixa de ar de 16mm+laminado de 4mm com capa incluindo persiana enrolável de régua de PVC, cor branca; Colocação de isolamento térmico pelo exterior composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 100 mm, sobre a laje de cobertura e substituição dos revestimento de cobertura por painel sandwich de aço pré-lacado, com alma de poliuretano.

Assim, com as soluções preconizadas, estimam-se os seguintes valores de ΔU [W/(m².°C)]:

ELEMENTO INTERVENCIÓNADO	U DA SOLUÇÃO PROPOSTA [W/(m ² .°C)]	REQUISITO ATUAL REH Umáx [W/(m ² .°C)]	ΔU [W/(m ² .°C)]
ENVOLVENTE OPACA VERTICAL	< 0,34	0,5	Melhoria de pelo menos 0,96
COBERTURAS	< 0,33	0,4	Melhoria de pelo menos 0,96
ENVOLVENTE ENVIDRAÇADA	2,8	2,8	Melhoria de 1,3 a 2,4

Apresentam-se de seguida, para a presente operação, os custos estimados com a intervenção na Envolvente Opaca Horizontal, Envolvente Opaca Vertical e Envolvente envidraçada, com um custo estimado médio por fogo de 16.734,88 €.

O quadro seguinte é ilustrativo dos custos médios por fogo e por elementos intervençãoado, para os edifícios municipais sitos na Praceta Luís 2-8 (pares) e Estrada dos Álamos 21:

Custo Estimado Médio/fogo e por Elemento Intervencionado		
Envolvente Opaca Horizontal	Envolvente Opaca Vertical	Envolvente Envidraçada
8 322,23 €	3 965,90 €	2 380,06 €



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

Total de Edifícios	Número Fogos Beneficiários	Área de Construção Total (m ²)	Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Horizontal			Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Vertical			Custos com Intervenção na Envolvente Envidraçada			Custo Médio/m ² de Área de Construção	Custo Estimado Médio/fogo
			Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ² da solução proposta, incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado (3)	Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ² da Solução Proposta incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado	Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ²	Investimento Parcial Estimado		
5	79	11000,00	85,00 € (1)	280 €/m ²	657 456,25 €	60,00 € (1)	80,00 €	313 306,40 €	260,00 € (2)	360,00 €	188 024,40 €	120,19 €	16 734,88 €

(1) Conforme Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro
 (2) Custos-padrão máximos definidos pela Direção-Geral de Energia e Geologia
 (3) Inclui Reabilitação profunda das habitações em contacto com envolventes com materiais carcinogénicos

Do universo de 79 fogos, 19 vão beneficiar de uma reabilitação integral uma vez que estiveram em contacto com as coberturas de amianto e os restantes 60 terão intervenções nas paredes exteriores e envidraçados.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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	79	79		

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	-	-	-	--	1.322.055,67	1.068.079,42	-	1.322.055,67
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-	1.322.055,67	1.068.079,42	-	1.369.961,60
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 (total de despesas com obras de reabilitação/construção, realizadas pós 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)					1.322.055,67	1.068.079,42	-	1.322.055,67
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores (reabilitação e construção nova)							-	-
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)								-

5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

(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 a 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:

6.2.2. Situação dos terrenos/imóveis



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

280
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

Conclusão das obras 2024

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Baixa complexidade do projeto.

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	-	528.822,27	528.822,27	264.411,13	-	-	-	1.369.961,60
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	528.822,27	528.822,27	264.411,13	-	-	-	1.369.961,60
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética	-	427.231,77	427.231,77	213.615,88				1.068.079,42

1.172.561,60

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

281

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

- 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

Com o leque de medidas de eficiência energética aqui propostas estima-se redução significativa nos consumos energéticos. Porém, os benefícios da intervenção reflete-se igual no prolongamento do ciclo de vida do edificado construído.

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).

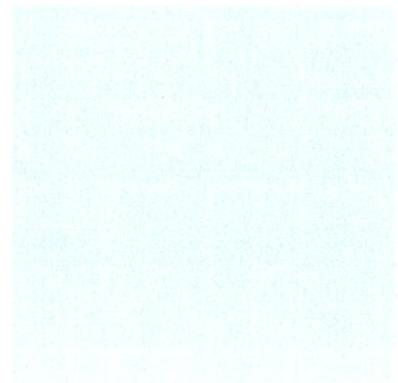
1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Carlos Nunes; Manuela Gonçalves
 E-mail: cnunes@cma.m-almada.pt; mmgoncalves@cma.m-almada.pt
 Telefone: 937 750 055; 937 750 033

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: TC-EER-C13-I1 – Eficiência Energética em Edifícios – Rua da Alcaniça e Rua da Bela Vista (Bairro 18)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

O Parque de Habitação Social de Almada é composto por aproximadamente 2300 fogos dispostos em cerca de 200 edifícios, construídas essencialmente entre 1970-2000.

De acordo com levantamentos de 2018 em relação ao estado de conservação dos edifícios de habitação social do concelho de Almada, 30 % do edificado apresenta anomalias que afetam o conforto ambiental e a qualidade do ar interior, relacionadas com uma situação conjugada de fraco desempenho térmico das envolventes e ventilação ineficiente. A reabilitação térmica dos edifícios vai permitir diminuir este valor.

Pretende-se intervir nos edifícios de habitação social sitos na Rua da Alcaniça e Rua da Bela Vista, ao nível das superfícies opacas e envidraçadas, com soluções de melhor desempenho térmico e em cumprimento com os requisitos atuais do REH - Regulamento dos Edifícios de Habitação quanto a coeficientes de transmissão térmica U (Decreto-Lei n.º L 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação), resolução das pontes térmicas, de modo a controlar os fluxos e perdas de calor pelo envelope das construções e baixar as necessidades de aquecimento e arrefecimento dos fogos com recurso a métodos passivos. Influenciando assim no balanço total, as medidas permitem ganhos energéticos que contribuem para a redução da pobreza energética das famílias aí residentes, cujos rendimentos económicos são particularmente baixos.

O conjunto habitacional da Rua de Alcaniça e Rua da Bela Vista, Monte da Caparica, Lugar de Alcaniça, ano de construção 1997, é composto por 16 edifícios, num total de 132 fogos, implantados em banda formando conjuntos de 2 a 3 edifícios, ao longo de duas ruas. É composto por edifícios de habitação multifamiliar, em regra de 4 pisos (dois edifícios do conjunto têm 5 pisos), 2 frações por piso, de implantação retangular, em banda, com circulações verticais e patamares a eixo central e encostadas à fachada. As frações esquerdas são T2 e as direitas T3. O acesso aos edifícios dá-se por via de troço pavimentado ligando passeio público a porta principal, normalmente através de lanço de escada, ou através de passadiço sobrelevado, no caso da Rua de Alcaniça. As frações do pavimento térreo têm usufruto de pequeno pátio à inglesa, impermeabilizado.

Sob o ponto de vista construtivo, o edifício foi executado com estrutura de pilares e vigas de betão-armado, lajes aligeiradas de vigotas de betão armado e abobadilhas cerâmicas. As paredes exteriores são de alvenaria dupla de tijolo furado, com caixa de ar, rebocadas com argamassas cimentícias e acabamento por pintura a tinta de areia (exterior) e estucadas (interior). Não se sabe se existe isolamento térmico no interior da parede. As paredes interiores são em alvenaria de tijolo furado, rebocadas e estucadas. A cobertura encontra-se escondida sob platibanda, de pequena inclinação, duas águas e revestida a chapa ondulada de fibrocimento possivelmente com amianto, possivelmente sem isolamento térmico e fracamente ventilada.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

284

O Quadro seguinte é ilustrativo das metodologias construtivas, dos coeficientes de transmissão térmica (U) que se pretende atingir, a da variação do mesmo, em relação ao existente. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação.

COEFICIENTES DE TRANSMISSÃO TÉRMICA	REQUISITO ATUAL REH	
U [W/(m ² .°C)]	Umáx [W/(m ² .°C)]	
1,3	0,5	+0,8 que máximo regulamentar
2,6	0,4	+2,2 que máximo regulamentar
4,10 a 5,20 W/m ² .°C	2,8	+1,3 a +2,4 que máximo regulamentar

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação, na sua medida 1, preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido e com vista à melhoria do desempenho energético dos edifícios do Bairro 18, propõe-se intervir na envolvente opaca através de soluções construtivas de isolamento térmico contínuo pelo exterior, com sistema ETICS, permitindo ainda a resolução de pontes térmicas. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação. Isolamento térmico pelo exterior de fachadas, com sistema ETICS, composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 60 mm de espessura, incluindo. Camada de acabamento de argamassa. anela de PVC, coeficiente de transmissão térmica do aro: Uh,m = 1,3 W/(m².°C) para janelas de batente e Uh,m = 2,3 W/(m².°C). Vidro duplo incolor constituído por vidro laminado de 6mm+caixa de ar de 16mm+laminado de 4mm com capa incluindo persiana enrolável de régua de PVC, cor branca. Colocação de isolamento térmico pelo exterior composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 100 mm, sobre a laje de cobertura e substituição do revestimento de cobertura por painel sandwich de aço pré-lacado, com alma de poliuretano.

Assim, com as soluções preconizadas, estimam-se os seguintes valores de ΔU [W/(m².°C)]:

ELEMENTO INTERVENCIÓNADO	U DA SOLUÇÃO PROPOSTA [W/(m ² .°C)]	REQUISITO ATUAL REH Umáx [W/(m ² .°C)]	ΔU [W/(m ² .°C)]
ENVOLVENTE OPACA VERTICAL	< 0,34	0,5	Melhoria de pelo menos 0,96
COBERTURAS	< 0,33	0,4	Melhoria de pelo menos 0,96
ENVOLVENTE ENVIDRAÇADA	2,8	2,8	Melhoria de 1,3 a 2,4

Apresentam-se de seguida, para a presente operação, os custos estimados com a intervenção na Envolvente Opaca Horizontal, Envolvente Opaca Vertical e Envolvente envidraçada, com um custo estimado médio por fogo de 21.343,81 €. No caso concreto da Rua do Lago (Bairro 10), importa salientar uma grande área de envolvente opaca horizontal e envolvente envidraçada, fatores que fazem disparar o custo médio por fogo.

O quadro seguinte é ilustrativo dos custos médios por fogo e por elementos intervencciónado, para os edifícios municipais sitos na Rua da Alcaíça 23-33 (ímpares) e 39-43(ímpares) e Rua da Bela Vista 31 a 43 (ímpares):

Custo Estimado Médio/fogo e por Elemento Intervencionado		
Envolvente Opaca Horizontal	Envolvente Opaca Vertical	Envolvente Envidraçada
11 337,12 €	4 420,57 €	3 258,55 €



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

Total de Edifícios	Número Fogos Beneficiários	Área de Construção Total (m ²)	Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Horizontal			Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Vertical			Custos com Intervenção na Envolvente Envidraçada			Custo Médio/m ² de Área de Construção	Custo Estimado Médio/fogo
			Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ² da solução proposta, incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado (3)	Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ² da Solução Proposta incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado	Custo-Padrão/m ² da Reabilitação	Custo Estimado/m ²	Investimento Parcial Estimado		
16	132	13000,00	85,00 € (1)	280 €/m ²	1 496 500,00 €	60,00 € (1)	80,00 €	583 515,68 €	260,00 € (2)	360,00 €	430 128,00 €	216,72 €	21 343,81 €

(1) Conforme Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro

(2) Custos-padrão máximos definidos pela Direção-Geral de Energia e Geologia

(3) Inclui Reabilitação profunda das habitações em contacto com envolventes com materiais carcinogénicos

Do universo de 132 fogos, 32 vão beneficiar de uma reabilitação integral uma vez que estiveram em contacto com as coberturas de amianto e os restantes 100 terão intervenções nas paredes exteriores e envidraçadas.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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	132	132		

o

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	-	-	-	--	2.817.383,50	2.239.283,50	-	2.817.383,50
Total de despesas a realizar após fev. 2020					1.172.561,60	1.172.561,60	-	1.172.561,60
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 (total de despesas com obras de reabilitação/construção, realizadas pós 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)					2.817.383,50	1.172.561,60	-	2.817.383,50
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores (reabilitação e construção nova)							-	-
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)								-

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 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 (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:

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

288
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

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) 2023

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

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

Baixa complexidade do projeto.

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	-	-	-	-	1.126.953,40	1.126.953,40	563.476,70	2.817.383,50
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	-	-	-	1.126.953,40	1.126.953,40	563.476,70	2.817.383,50
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética	-	-	-	-	895.713,40	895.713,40	447.856,70	2.239.283,50

1.172.561,60

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;



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

- 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

A operação permitirá:

- Promover a inclusão social e o combate à pobreza



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

- 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

Com o leque de medidas de eficiência energética aqui propostas estima-se redução significativa nos consumos energéticos. Porém, os benefícios da intervenção reflete-se igual no prolongamento do ciclo de vida do edificado construído.

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

292
a. . k.
. . 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; 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: TC-EER-C13-i1 – Eficiência Energética em Edifícios – Rua do Lago (Bairro 10)

2.2 Localização: Concelho de Almada

2.3 Fotografias: *(opcional)*



3. Contextualização

3.1 Breve diagnóstico da situação de partida:

O Parque de Habitação Social de Almada é composto por aproximadamente 2300 fogos dispostos em cerca de 200 edifícios, construídos essencialmente entre 1970-2000.

De acordo com levantamentos de 2018 em relação ao estado de conservação dos edifícios de habitação social do concelho de Almada, 30 % do edificado apresenta anomalias que afetam o conforto ambiental e a qualidade do ar interior, relacionadas com uma situação conjugada de fraco desempenho térmico das envolventes e ventilação ineficiente. A reabilitação térmica dos edifícios vai permitir diminuir este valor.

Pretende-se intervir nos edifícios de habitação social sítos na Av. Prof. Rui Luís Gomes, ao nível das superfícies opacas e envidraçadas, com soluções de melhor desempenho térmico e em cumprimento com os requisitos atuais do REH - Regulamento dos Edifícios de Habitação quanto a coeficientes de transmissão térmica U (Decreto-Lei n.º L 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação), resolução das pontes térmicas, de modo a controlar os fluxos e perdas de calor pelo envelope das construções e baixar as necessidades de aquecimento e arrefecimento dos fogos com recurso a métodos passivos. Influenciando assim no balanço total, as medidas permitem ganhos energéticos que contribuem para a redução da pobreza energética das famílias aí residentes, cujos rendimentos económicos são particularmente baixos.

Os edifícios da Rua do Lago, num total de 7 propriedade da Câmara Municipal de Almada, são edifícios de 4 pisos, 4 frações por piso, de implantação isolada, em "H", com 2 alas simétricas, ligadas ao centro por zonas de acesso, patamares e circulações verticais. As tipologias tipo são T2 e T3, uma em cada ala, estando as T2 viradas para a frente dos edifícios e as T3 para as traseiras.

O acesso principal dá-se pelo volume central de ligação, recuado em relação aos planos da parte habitacional, formando uma espécie de adro exterior de entrada, ligado à via pública. O vestíbulo principal encontra-se a meio piso entre as frações do R/C e do 1.º andar, onde é lançada escada ao centro, com 2 lanços, que faz a ligação entre os vários patamares de acesso. A nível do patamar R/C, o edifício tem acesso a zona exterior que liga à via pública por meio de escadaria. Os edifícios têm uma composição formal cúbica e de linhas direitas, enfatizada por palas e planos, sendo quebrada por apontamentos singulares, como por exemplo varandas que se projetam de forma esconso ou boleada, fazendo lembrar mirantes. Nas fachadas laterais, existem rasgos, onde os envidraçados estão recuados em relação aos planos, escondendo zona vazada correspondente a estendais de roupa.

Estrutura de pilares e vigas de betão-armado, lajes aligeiradas de vigotas de betão-armado e abobadilhas cerâmicas. As paredes exteriores são de alvenaria de dois panos de tijolo cerâmico furado, com caixa de ar, rebocadas com argamassas cimentícias e acabamento por pintura a tinta de areia (exterior) e estucadas (interior). Os edifícios apresentam embasamento até à cota dos peitoris do 2.º andar em reboco monomassa na cor terracota, mas originalmente seria em revestimento cerâmico aderido (RCA).



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

As coberturas dos 3 volumes encontram-se escondidas sob platibanda, 2 águas nas alas e de 1 água no corpo que corresponde à circulação vertical, revestida a chapa ondulada de fibrocimento, impermeabilizadas com telas asfálticas e capeadas com rufos metálicos ao longo da platibanda.

Os vãos são em caixilharia de alumínio anodizado, folhas de correr, e vidro simples e sistema de sombreamento exterior de persianas em PVC, e caixas de estore possivelmente sem isolamento.

O quadro seguinte é ilustrativo das metodologias construtivas, dos coeficientes de transmissão térmica (U) que se pretende atingir, a da variação do mesmo, em relação ao existente. Todas as soluções preconizadas estão abaixo dos valores máximos admitidos pelo REH, estando assim em cumprimento com a legislação.

COEFICIENTES DE TRANSMISSÃO TÉRMICA	REQUISITO ATUAL REH	
U [W/(m ² .°C)]	Umáx [W/(m ² .°C)]	
1,3	0,5	+0,8 que máximo regulamentar
2,6	0,4	+2,2 que máximo regulamentar
4,10 a 5,20 W/m ² .°C	2,8	+1,3 a +2,4 que máximo regulamentar

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A Estratégia Local de Habitação, na sua medida 1, preconiza a necessidade de reabilitação do parque habitacional municipal de modo a qualificar as habitações e dignificar as vivências dos seus residentes.

Nesse sentido e com vista à melhoria do desempenho energético dos edifícios do Bairro 10, preconizam-se as seguintes soluções construtivas em paredes:

- paredes com isolamento térmico em revestimento interior direto de placas coladas, formado por painel rígido de poliestireno extrudido XPS de 90 mm de condutibilidade térmica 0,035 W/(m°C)
- janelas de PVC, coeficiente de transmissão térmica do aro: $U_{h,m} = 1,3$ W/(m².°C) para janelas de batente e $U_{h,m} = 2,3$ W/(m².°C);
- vidro duplo incolor constituído por vidro laminado de 6mm+caixa de ar de 16mm+laminado de 4mm com capa incluindo persiana enrolável de régua de PVC, cor branca;
- colocação de isolamento térmico pelo exterior composto por painel rígido de poliestireno expandido (EPS-15-20), de 100 mm, sobre a laje de cobertura;
- substituição dos revestimento de cobertura por painel sandwich de aço pré-lacado, com alma de poliuretano.

Assim, com as soluções preconizadas, estimam-se os seguintes valores de ΔU [W/(m².°C)]:

ELEMENTO INTERVENCIONADO	U DA SOLUÇÃO PROPOSTA [W/(m ² .°C)]	REQUISITO ATUAL REH Umáx [W/(m ² .°C)]	ΔU [W/(m ² .°C)]
ENVOLVENTE OPACA VERTICAL	< 0,34	0,5	Melhoria de pelo menos 0,96
COBERTURAS	< 0,33	0,4	Melhoria de pelo menos 0,96
ENVOLVENTE ENVIDRAÇADA	2,8	2,8	Melhoria de 1,3 a 2,4

O quadro seguinte é ilustrativo dos custos médios por fogo e por elementos intervencionado, para os edifícios municipais sitos na Rua do Lago:

Custo Estimado Médio/fogo e por Elemento Intervencionado		
Envolvente Opaca Horizontal	Envolvente Opaca Vertical	Envolvente Envidraçada
9 705,13 €	5 116,50 €	5 142,86 €

Apresentam-se de seguida, para a presente operação, os custos estimados com a intervenção na Envolvente Opaca Horizontal, Envolvente Opaca Vertical e Envolvente envidraçada, com um custo estimado médio por fogo de 22 348,95 €. No caso concreto da



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

294
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

Rua do Lago (Bairro 10), importa salientar uma grande área de envolvente opaca horizontal e envolvente envidraçada (cerca de 14%), fatores que fazem disparar o custo médio por fogo.

Total de Edifícios	Número Fogos Beneficiados	Área de Construção Total (m2)	Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Horizontal			Custos com a Intervenção na Envolvente Opaca Vertical			Custos com Intervenção na Envolvente Envidraçada			Custo Médio/m2 de Área de Construção	Custo Estimado Médio/fogo
			Custo-Padrão/m2 da Reabilitação	Custo Estimado/m2 da solução proposta, incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado (3)	Custo-Padrão/m2 da Reabilitação	Custo Estimado/m2 da Solução Proposta incluindo trabalhos	Investimento Parcial Estimado	Custo-Padrão/m2 da Reabilitação	Custo Estimado/m2	Investimento Parcial Estimado		
7	112	9000,00	85,00 € (1)	280 €/m2	1 086 974,00 €	50,00 € (1)	90,00 €	573 048,00 €	260,00 € (2)	360,00 €	576 000,00 €	278,12 €	22 348,95 €

(1) Conforme Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro

(2) Custos-padrão máximos definidos pela Direção-Geral de Energia e Geologia

(3) Inclui Reabilitação profunda das habitações em contacto com envolventes com materiais carcinogénicos

Do universo de 112 fogos, 28 vão beneficiar de uma reabilitação integral uma vez que estiveram em contacto com as coberturas de amianto e os restantes 84 terão intervenções nas paredes exteriores e envidraçadas.

Relativamente às Classes Energéticas, e com base nos certificados energéticos e nas auditorias energéticas existentes, estima-se que:

Pisos Térreos	D
Pisos intermédios	C
Últimos pisos	E

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:

- 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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	112	112		

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	-	-	-	-	2.503.082,52	1.974.708,52	-	2.503.082,52
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-	2.503.082,52	1.974.708,52	-	2.503.082,52
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 (total de despesas com obras de reabilitação/construção,					2.503.082,52	1.974.708,52	-	2.503.082,52



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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>		-	-	-
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.)?



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

- Sim
 Não

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

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

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)	2022
Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)	
Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)	
Conclusão dos projetos (se aplicável)	2022
Conclusão das obras	2025

6.3.2 Justificação da viabilidade dos prazos de execução apresentados

Baixa complexidade do projeto.

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	-	1.001.233,01	1.001.233,01	500.616,50	-	-	-	2.503.082,52
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	1.001.233,01	1.001.233,01	500.616,50	-	-	-	2.503.082,52
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética	-	789.888,41	789.888,41	394.941,70				1.974.708,52

1.172.561,60

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

299
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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:

- Integrados em núcleos degradados ou precários



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

- 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

Com o leque de medidas de eficiência energética aqui propostas estima-se redução significativa nos consumos energéticos. Porém, os benefícios da intervenção reflete-se igual no prolongamento do ciclo de vida do edificado construído.

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

301

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

302

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Tânia Camões Fonseca – Chefe de Divisão de Reversão Urbanística de AUGI
E-mail: tcamoes@cma.m-almada.pt
Telefone: 212 724300

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – AUGI do Bairro do Foni – 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 insere-se na Medida 8 Estratégia Local de Habitação (ELH), através da operação de loteamento reversão da área urbana de génese ilegal, situada na Charneca da Caparica, no denominado Bairro do Foni.

A propriedade encontra-se fortemente condicionada na medida em que integra área da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica, área de Reserva Ecológica Nacional e Espaço Canal para uma infraestrutura rodoviária prevista no PDMA.

A operação de loteamento será executada por iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI, ao abrigo do disposto na Lei 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação.

No âmbito do processo de loteamento terão de ser demolidas 22 construções que estão construídas em REN, integrada na paisagem protegida da Arriba Fóssil e em área de elevado risco, considerando a sua proximidade à crista da arriba, bem como em Espaço Canal para uma infraestrutura rodoviária, prevista no PDMA. Com a demolição das suas habitações os proprietários terão direito a construir novas edificações em área não ocupada por servidões e restrições, no interior da operação de loteamento, libertando assim a área de REN e Espaço Canal para os fins públicos a que a mesma se destina, e a possibilitar a requalificação dos espaços degradados. As demais construções existentes na propriedade serão sujeitas a um processo de legalização.

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 1.200 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

Os 22 fogos identificados para demolição representam cerca de 69% do total de fogos a construir (32 comproprietários), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 1.938,20m², relativamente à área total de construção prevista de 2.819,25m².

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

A operação de reconversão permitirá a regularização da transformação fundiária efetuada pelo loteador clandestino, contribuirá para a melhoria do espaço público e resolverá as deficientes condições de acessibilidade viária e pedonal, permitindo ainda a libertação da área com condicionantes de ordenamento, atualmente ocupada com habitações de agregados familiares aí residentes.

A concretização deste projeto regularizará a ocupação habitacional de origem ilegal e redistribuirá, de forma equitativa, os direitos de propriedade entre os atuais comproprietários do terreno e os moradores nas habitações existentes.

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, na medida em que contribui para a melhoria do Habitat e promove habitação adequada para os agregados familiares que vivem em construções localizadas em áreas de restrições de utilidade pública. A operação de loteamento apresentada contribuirá para o cumprimento da ELH.

A regularização das áreas urbanas de génese ilegal, onde residem agregados familiares em situação precária e de risco corresponde a uma intenção municipal, já vertida na ELH, que está alinhada com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística que prevê incentivos à célere resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 22 construções em área de REN e Espaço Canal, para infraestruturas viárias, e a sua reconstrução dentro do perímetro da operação de loteamento, mas fora das áreas de servidão e restrição de utilidade pública. Estes trabalhos estão incluídos numa operação urbanística de reconversão do Bairro do Foni, que prevê a construção de habitação para 32 comproprietários.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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
- Outra Identificar qual: Comissão de Administração da AUGI

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. .

306

Previamente à construção de habitação, é necessário elaborar uma operação de loteamento urbano, de iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI que culminará com a emissão de um alvará de loteamento, emitido ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação que regulará a transformação fundiária e a constituição dos lotes a atribuir a cada proprietário, bem como a cedência ao Município destinados a equipamento e ou a espaços verdes de fruição coletiva. A construção das habitações será ainda precedida da execução das obras de urbanização de infraestruturas, de iniciativa da Comissão de Administração da AUGI e que, após a receção, serão mantidas e conservadas pelo município e fruídas por todos os municípios.

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.)

O terreno é privado, está em regime de compropriedade e destina-se à construção, através de um processo de reconversão urbanística da propriedade e de legalização ou demolição das construções existentes.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

307

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 loteamento e de obras de urbanização - 2022
Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)	Obras de Urbanização - 2024
Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)	
Conclusão dos projetos (se aplicável)	Projetos de arquitetura e especialidades - 2025
Conclusão das obras	Construção e demolição - 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 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	-	0,00	233.433,90	312.391,55	312.391,55	100.000,00	1.376.122,00	2.334.339,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	233.433,90	312.391,55	312.391,55	100.000,00	1.376.122,00	2.334.339,00
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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)

As Comissões de Administração das AUGI necessitarão de contratar um arquiteto, um engenheiro, um advogado e um contabilista para assegurar a conformidade de todo o processo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as previstas na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. Numa fase mais avançada do processo necessitarão de contratar um empreiteiro que execute a obra em conformidade com o projeto que vier a ser aprovado. Necessitarão de verbas para o processo reconversão associadas aos procedimentos burocráticos, à elaboração dos projetos, à concretização das cedências para o domínio público, bem como para assegurar a regularização dos registos prediais e executar as obras de infraestruturas, as demolições e construções que devam ter lugar.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

- 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

Esta operação permite a reconversão urbanística de uma área urbana de génese ilegal (AUGI), a adequação das construções existentes à função de habitar, fora das áreas de risco e de servidão de utilidade pública, permitindo agruparem-se em associações de proprietários para promoverem a reconversão dos territórios que ocupam e a legalização das construções. Esta iniciativa garante a permanência dos agregados familiares no local onde estão fixados, promovendo o sentido de bairro e comunidade e dando origem a novas centralidades.

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

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Tânia Camões Fonseca – Chefe de Divisão de Reversão Urbanística de AUGI
E-mail: tcamoes@cmo.m-almada.pt
Telefone: 212 724300

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Caneira– 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 insere-se na Medida 8 da Estratégia Local de Habitação (ELH), através da operação de loteamento ou plano de pormenor de reconversão da área urbana de génese ilegal, situada na Romeira de Cima, denominada Quinta da Caneira.

A propriedade foi objeto de uma operação física de reparcelamento em avos indivisos, em desconformidade com o regime geral dos loteamentos urbanos. A propriedade a lotear tem 33.040,00m².

A propriedade abrange uma faixa que está afeta à reserva ecológica nacional (REN) e uma área correspondente à faixa de proteção ao IC20, bem como uma área verde de proteção e enquadramento, nos termos do PDMA.

O projeto de reconversão será de iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI, ao abrigo do disposto na Lei 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação.

A proposta visa a construção de 58 fogos e a demolição de 9 construções que estão em REN e em espaço verde de proteção e servidão ao IC20. No âmbito do projeto deverão ser construídas novas habitações, dentro do perímetro do loteamento, de forma a realojar os agregados familiares das construções que, de acordo com o projeto tiverem de ser demolidas.

O acesso até à presente propriedade está parcialmente infraestruturado. No âmbito da concretização da operação urbanística serão executadas as infraestruturas em falta.

As construções existentes em área afeta à REN e ao espaço de servidão serão demolidas e os proprietários terão direito a construir uma nova edificação em área não ocupada por servidões e restrições, no interior da operação de loteamento, libertando assim a área de REN para os fins públicos a que a mesmas se destinam.

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 1.200 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

Os 9 fogos identificados para demolição representam cerca de 16% do total de fogos a construir (58 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 1.423,35m², relativamente à área total de construção prevista de 9.172,80m².



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 operação de reconversão permitirá a regularização da transformação fundiária efetuada pelo loteador clandestino, contribuirá para a melhoria do espaço público e resolverá as deficientes condições de acessibilidade viária e pedonal, permitindo ainda a libertação da área de REN atualmente ocupada com habitações de agregados familiares aí residentes.

A concretização deste projeto regularizará a ocupação habitacional de origem ilegal e redistribuirá, de forma equitativa, os direitos de propriedade entre os atuais proprietários do terreno e os moradores nas habitações existentes.

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, na medida em que contribui para a melhoria do Habitat e promove habitação adequada para os agregados familiares que vivem em construções localizadas em áreas de restrições de utilidade pública. A operação de loteamento apresentada contribuirá para o cumprimento da ELH.

A regularização das áreas urbanas de génese ilegal, onde residem agregados familiares em situação precária e de risco corresponde a uma intenção municipal, já vertida na ELH, que está alinhada com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística que prevê incentivos à célere resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 9 construções em área de REN e servidão do IC20, e a sua reconstrução dentro do perímetro da operação de loteamento, mas fora das servidões e restrições de utilidade pública. Estes trabalhos estão incluídos numa operação urbanística de reconversão da Quinta da Caneira, que prevê a construção de 58 fogos.

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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

312

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)
2026	9*	9*		

*9 construções a demolir e a reconstruir noutra local, integradas numa operação de loteamento prevê a construção de 58 fogos no total.

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	-	-	-	--			1.761.177,60	1.761.177,60
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-			1.761.177,60	1.761.177,60
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>							1.761.177,60	1.761.177,60
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i>					-		284.670,00	284.670,00
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

(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: Comissão de Administração da AUGI

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

Previamente à construção de habitação, é necessário elaborar um projeto, de iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI que culminará com a emissão de um título, emitido ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação que regulará a transformação fundiária e a constituição dos lotes a atribuir a cada proprietário, bem como a cedência ao Município destinados a equipamento e ou a espaços verdes de fruição coletiva. A construção das habitações será ainda precedida da execução das obras de urbanização de infraestruturas, de iniciativa da Comissão de Administração da AUGI e que, após a receção, serão mantidas e conservadas pelo município e fruídas por todos os municípios.

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, oferta da sua disponibilidade para a transação, existência de terrenos/imóveis disponíveis no município com as características pretendidas, etc.)

O terreno é privado, está em regime de compropriedade e destina-se à construção, através de um processo de reconversão urbanística da propriedade e de legalização ou demolição das construções existentes.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

315

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 loteamento e de obras de urbanização - 2022
Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)	Obras de Urbanização - 2024
Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)	
Conclusão dos projetos (se aplicável)	Projetos de arquitetura e especialidades - 2025
Conclusão das obras	Construção e demolição - 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 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	-	0,00	176.117,76	212.240,67	212.240,67	150.000,00	1.010.578,50	1.761.177,60
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	176.117,76	212.240,67	212.240,67	150.000,00	1.010.578,50	1.761.177,60
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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)

As Comissões de Administração das AUGI necessitarão de contratar um arquiteto, um engenheiro, um advogado e um contabilista para assegurar a conformidade de todo o processo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as previstas na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. Numa fase mais avançada do processo necessitarão de contratar um empreiteiro que execute a obra em conformidade com o projeto que vier a ser aprovado. Necessitarão de verbas para o processo reconversão associadas aos procedimentos burocráticos, à elaboração dos projetos, à concretização das cedências para o domínio público, bem como para assegurar a regularização dos registos prediais e executar as obras de infraestruturas, as demolições e construções que devam ter lugar.

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



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

- 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

Esta operação permite a reconversão urbanística de uma área urbana de génese ilegal (AUGI), a adequação das construções existentes à função de habitar, fora das áreas de risco e de servidão de utilidade pública, permitindo agruparem-se em associações de proprietários para promoverem a reconversão dos territórios que ocupam e a legalização das construções. Esta iniciativa garante a permanência dos agregados familiares no local onde estão fixados, promovendo o sentido de bairro e comunidade e dando origem a novas centralidades.

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).

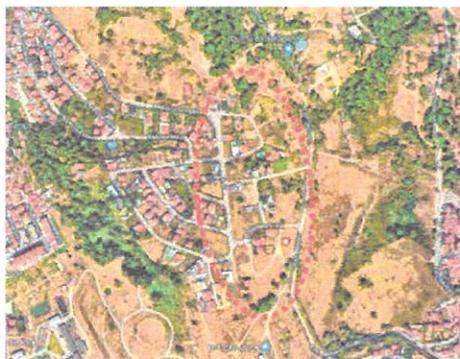
1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Tânia Camões Fonseca – Chefe de Divisão de Reconversão Urbanística de AUGI
 E-mail: tcamoes@cma.m-almada.pt
 Telefone: 212 724300

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Raposeira L868– 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 insere-se na Medida 8 da Estratégia Local de Habitação (ELH), através da operação de loteamento reconversão da área urbana de génese ilegal, situada na Trafaria, na denominada Quinta da Raposeira a que corresponde o processo de loteamento n.º 868/05, e que corresponde a uma Área Urbana de Génese Ilegal. A delimitação da AUGI abrange apenas a área urbanizável da propriedade.

O projeto de loteamento visa a reconversão urbanística da parcela de terreno que foi objeto de uma operação física de reparcelamento em avos indivisos, em desconformidade com o regime geral dos loteamentos urbanos.

A declaração da AUGI abrange apenas a parte urbanizável da propriedade e uma pequena área de REN.

A operação de loteamento será de executada por iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI, ao abrigo do disposto na Lei 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. A propriedade a lotear tem uma área de 35.429,70m².

De acordo com o projeto apresentado e de acordo com a área delimitada como AUGI, a proposta visa a construção de 69 fogos e a demolição de 6 construções que estão em REN. No âmbito da operação de loteamento deverão ser construídas novas habitações, na área do loteamento, de forma a realojar os agregados familiares das construções que, de acordo com o projeto de loteamento, tiverem de ser demolidas.

O acesso à propriedade necessita de infraestruturas que suportem a sobrecarga urbanística associada à presente operação de loteamento. No âmbito da concretização da operação urbanística, a Comissão de Administração da AUGI executará as infraestruturas necessárias.

As construções existentes em área afeta à REN serão demolidas e os proprietários terão direito a construir uma nova edificação, em área não ocupada por servidões, no interior da operação de loteamento, libertando assim a área de REN para os fins públicos a que a mesmas se destinam.

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 1.500 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

Os 6 fogos identificados para demolição representam cerca de 9% do total de fogos a construir (69 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 778,98m², relativamente à área total de construção prevista de 8.958,25m².

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação de reconversão permitirá a regularização da transformação fundiária efetuada pelo loteador clandestino, contribuirá para a melhoria do espaço público e resolverá as deficientes condições de acessibilidade atendendo à inexistência de infraestruturas que suportem os usos previstos. A intervenção permitirá ainda a libertação da área de REN atualmente ocupada com habitações.

A concretização deste projeto regularizará a ocupação habitacional de origem ilegal e redistribuirá, de forma equitativa, os direitos de propriedade entre os atuais comproprietários do terreno e os moradores nas habitações existentes.

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, na medida em que contribui para a melhoria do Habitat e promove habitação adequada para os agregados familiares que vivem em construções localizadas em áreas de restrições de utilidade pública. A operação de loteamento apresentada contribuirá para o cumprimento da ELH.

A regularização das áreas urbanas de génese ilegal, onde residem agregados familiares em situação precária e de risco corresponde a uma intenção municipal, já vertida na ELH, que está alinhada com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística que prevê incentivos à célere resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 6 construções em área de REN, e a sua reconstrução dentro do perímetro da operação de loteamento, mas fora da restrição de utilidade pública. Estes trabalhos estão incluídos numa operação urbanística de reconversão da Quinta da Raposeira, que prevê a construção de 69 fogos.

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 PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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 (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: Comissão de Administração da AUGI

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. . . .

Previamente à construção de habitação, é necessário elaborar uma operação de loteamento urbano, de iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI que culminará com a emissão de um alvará de loteamento, emitido ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação que regulará a transformação fundiária e a constituição dos lotes a atribuir a cada proprietário, bem como a cedência ao Município destinados a equipamento e ou a espaços verdes de fruição coletiva. A construção das habitações será ainda precedida da execução das obras de urbanização de infraestruturas, de iniciativa da Comissão de Administração da AUGI e que, após a receção, serão mantidas e conservadas peço município e fruidas por todos os municípios.

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, oferta da sua disponibilidade para a transação, existência de terrenos/imóveis disponíveis no município com as características pretendidas, etc.)

O terreno é privado, está em regime de compropriedade e destina-se à construção, através de um processo de reconversão urbanística da propriedade e de legalização ou demolição das construções existentes.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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 loteamento e de obras de urbanização - 2022
Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável)	Obras de Urbanização - 2024
Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)	
Conclusão dos projetos (se aplicável)	Projetos de arquitetura e especialidades - 2025
Conclusão das obras	Construção e demolição - 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 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	-	0,00	120.936,38	217.675,785	217.675,785	100.000,00	553.075,80	1.209.363,75
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	120.936,38	217.675,785	217.675,785	100.000,00	553.075,80	1.209.363,75
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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)

As Comissões de Administração das AUGI necessitarão de contratar um arquiteto, um engenheiro, um advogado e um contabilista para assegurar a conformidade de todo o processo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as previstas na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. Numa fase mais avançada do processo necessitarão de contratar um empreiteiro que execute a obra em conformidade com o projeto que vier a ser aprovado. Necessitarão de verbas para o processo reconversão associadas aos procedimentos burocráticos, à elaboração dos projetos, à concretização das cedências para o domínio público, bem como para assegurar a regularização dos registos prediais e executar as obras de infraestruturas, as demolições e construções que devam ter lugar.

6.5 Beneficiários

6.5.1 Elegibilidade

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

- Precariedade: 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

325
a. . .
. . m. área metropolitana
. l. . de Lisboa

- 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

Esta operação permite a reconversão urbanística de uma área urbana de génese ilegal (AUGI), a adequação das construções existentes à função de habitar, fora das áreas de risco e de servidão de utilidade pública, permitindo agruparem-se em associações de proprietários para promoverem a reconversão dos territórios que ocupam e a legalização das construções. Esta iniciativa garante a permanência dos agregados familiares no local onde estão fixados, promovendo o sentido de bairro e comunidade e dando origem a novas centralidades.

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: _____

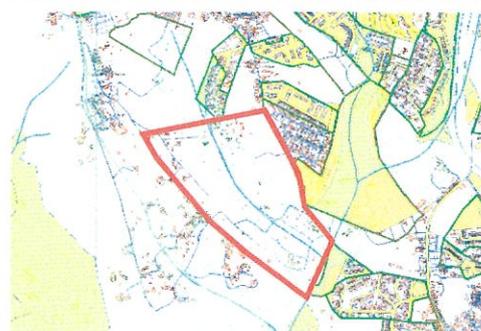
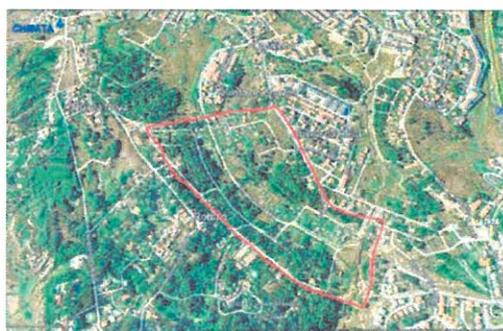
1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Tânia Camões Fonseca – Chefe de Divisão de Reconversão Urbanística de AUGI
 E-mail: tcamoes@cma.m-almada.pt
 Telefone: 212 724300

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Rosa – 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 insere-se na Medida 8 da Estratégia Local de Habitação (ELH), através da operação de loteamento reconversão da área urbana de génese ilegal, situada na Vila Nova da Caparica, na denominada Quinta da Rosa.

A operação de loteamento será de executada por iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI, ao abrigo do disposto na Lei 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. A propriedade a lotear está registada na conservatória do registo predial de Almada com a Matriz n. 18 Seção R como prédio rústico com a área de 246.680,00m².

A proposta visa a construção de 351 fogos e a demolição de 15 construções que estão implantadas em área de REN, e que serão reconstruídas noutra área dentro do perímetro da operação de loteamento, de forma a realojar os agregados familiares das construções que, de acordo com o projeto de loteamento, tiverem de ser demolidas.

O acesso até à presente propriedade está parcialmente infraestruturado. No âmbito da concretização da operação urbanística serão executadas as infraestruturas de ligação às redes gerais municipais que permitirão suportar a sobrecarga resultante da operação urbanística. A proposta será qualificadora do espaço envolvente e contribuirá, através da criação de um parque urbano, que inclui a requalificação de uma linha de água que atravessa a propriedade, para o desenvolvimento mais sustentável, compatível com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais desta área do território.

As construções existentes em área de REN serão demolidas e os proprietários terão direito a construir uma nova construção noutra área deste loteamento, libertando assim a área de REN para os fins públicos a que a mesma se destina.

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 1.500 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

Os 15 fogos identificados para demolição representam cerca de 4% do total de fogos a construir (351 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 2.053,65m², relativamente à área total de construção prevista de 48.058,00m².



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação de reconversão permitirá a regularização da transformação fundiária efetuada pelo loteador clandestino, contribuirá para a melhoria do espaço público e resolverá as deficientes condições de acessibilidade viária e pedonal, permitindo ainda a libertação da área de REN, atualmente ocupada com habitações de agregados familiares aí residentes e permitirá ainda a regularização, limpeza e manutenção da linha de água integrada na Bacia hidrográfica da Ribeira da Foz do Rego.

A concretização deste projeto regularizará a ocupação habitacional de origem ilegal e redistribuirá, de forma equitativa, os direitos de propriedade entre os atuais comproprietários do terreno e os moradores nas habitações existentes.

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, na medida em que contribui para a melhoria do Habitat e promove habitação adequada para os agregados familiares que vivem em construções localizadas em áreas de risco. A operação de loteamento apresentada contribuirá para o cumprimento da ELH.

A regularização das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), onde residem agregados familiares em situação precária e de risco corresponde a uma intenção municipal, já vertida na ELH, que está alinhada com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística que prevê incentivos à célere resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 15 construções em área de REN e a sua reconstrução dentro do perímetro da operação de loteamento, mas fora da servidão de utilidade pública. Estes trabalhos estão incluídos numa operação urbanística de reconversão da Quinta da Rosa, que prevê a construção de 351 fogos.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

328

B. Provisão de nova oferta habitacional/alojamentos:

Reabilitação de edifícios/fogos

Nova construção

5.3 Indicadores

	Habitação permanente		Alojamento Urgente e Temporário	
	Habitacões reabilitadas ou construídas (n.º)	Agregados familiares abrangidos (n.º)	Alojamentos criados (n.º)	Pessoas alojadas/ano (n.º)
2026	15*	15*		

*15 construções a demolir e a reconstruir noutra local, integradas numa operação de loteamento prevê a construção de 351 fogos no total.

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	-	-	-	-			2.883.480,00	2.883.480,00
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-			2.883.480,00	2.883.480,00
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>							2.883.480,00	2.883.480,00
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i>						-	1.026.825,00	1.026.825,00
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

329
a. . .
. . . m. área metropolitana de lisboa
. l. . .

(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, 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: Comissão de Administração da AUGI

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. .

330

Previamente à construção das habitações, é necessário elaborar uma operação de loteamento urbano, de iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI que culminará com a emissão de um alvará de loteamento, emitido ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação que regulará a transformação fundiária e a constituição dos lotes a atribuir a cada proprietário, bem como a cedência ao Município destinados a equipamento e ou a espaços verdes de fruição coletiva.

A construção das habitações será ainda precedida da execução das obras de urbanização de infraestruturas, de iniciativa da Comissão de Administração da AUGI que, após a sua conclusão e receção, serão mantidas e conservadas pelo município e fruídas por todos os municípios.

As obras de urbanização terão que ser faseadas, de forma a permitir alguma construção prévia à demolição das construções identificadas, permitindo assim a permanência dos agregados familiares no local.

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.)

O terreno é privado, está em regime de compropriedade e destina-se à construção, através de um processo de reconversão urbanística da propriedade e de legalização ou demolição das construções existentes, bem como de construção de novas edificações.

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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

331
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

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 loteamento e de obras de urbanização - 2022

Conclusão dos procedimentos preliminares (se aplicável) Obras de Urbanização - 2024

Conclusão das aquisições/transações previstas (se aplicável)

Conclusão dos projetos (se aplicável) Projetos de arquitetura e especialidades - 2025

Conclusão das obras Construção e demolição - 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 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	-	0,00	288.348,00	463.520,25	463.520,25	250.000,00	1.418.091,50	2.883.480,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	288.348,00	463.520,25	463.520,25	250.000,00	1.418.091,50	2.883.480,00
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?



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de 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)

As Comissões de Administração das AUGI necessitarão de contratar um arquiteto, um engenheiro, um advogado e um contabilista para assegurar a conformidade de todo o processo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as previstas na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. Numa fase mais avançada do processo necessitarão de contratar um empreiteiro que execute a obra em conformidade com o projeto que vier a ser aprovado. Necessitarão de verbas para o processo reconversão associadas aos procedimentos burocráticos, à elaboração dos projetos, à concretização das cedências para o domínio público, bem como para assegurar a regularização dos registos prediais e executar as obras de infraestruturas, as demolições e construções que devam ter lugar.

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



Habitação PRR–AML 21/26

Formulário de operação

- 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

Esta operação permite a reconversão urbanística de uma área urbana de génese ilegal (AUGI), a adequação das construções existentes à função de habitar, fora das áreas de risco e de servidão de utilidade pública, permitindo agruparem-se em associações de proprietários para promoverem a reconversão dos territórios que ocupam e a legalização das construções. Esta iniciativa garante a permanência dos agregados familiares no local onde estão fixados, promovendo o sentido de bairro e comunidade e dando origem a novas centralidades.

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

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

1.2 Ponto focal do projeto: Nome: Tânia Camões Fonseca – Chefe de Divisão de Reconversão Urbanística de AUGI

E-mail: tcamoes@cma.m-almada.pt

Telefone: 212 724300

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Cabeço Verde – 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 insere-se na Medida 8 Estratégia Local de Habitação (ELH), através da operação de loteamento reconversão da área urbana de génese ilegal, situada na Charneca da Caparica, na denominada Quinta do Cabeço Verde.

A propriedade situa-se no limite da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica e abrange parcialmente um espaço canal previsto no Plano Diretor Municipal, destinado a infraestruturas viárias.

A operação de loteamento será de executada por iniciativa da Comissão de Administração Conjunta da AUGI, ao abrigo do disposto na Lei 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. A propriedade a lotear tem uma área de 27.077.00m².

A proposta visa a construção de 49 fogos e a demolição de 6 construções que estão em Espaço Canal reservado a infraestruturas rodoviárias. No âmbito da operação de loteamento deverão ser construídas novas habitações, dentro do perímetro do loteamento, de forma a realojar os agregados familiares das construções que, de acordo com o projeto de loteamento, tiverem de ser demolidas.

O acesso até à presente propriedade está parcialmente infraestruturado. No âmbito da concretização da operação urbanística serão executadas as infraestruturas em falta.

As construções existentes em área afeta ao Espaço Canal previsto no Plano Diretor Municipal serão demolidas e os proprietários terão direito a construir uma nova edificação em área não ocupada por restrições, no interior da operação de loteamento, libertando assim a área de Espaço Canal para os fins públicos a que a mesma se destina.

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 1.200 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

Os 6 fogos identificados para demolição representam cerca de 12% do total de fogos a construir (49 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 1.160,46m², relativamente à área total de construção prevista de 9.476,95m².



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

335

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação de reconversão permitirá a regularização da transformação fundiária efetuada pelo loteador clandestino, contribuirá para a melhoria do espaço público e resolverá as deficientes condições de acessibilidade viária e pedonal, permitindo ainda a libertação da área do Espaço Canal, atualmente ocupada com habitações de agregados familiares ai residentes.

A concretização deste projeto regularizará a ocupação habitacional de origem ilegal e redistribuirá, de forma equitativa, os direitos de propriedade entre os atuais comproprietários do terreno e os moradores nas habitações existentes.

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, na medida em que contribui para a melhoria do Habitat e promove habitação adequada para os agregados familiares que vivem em construções localizadas em áreas de restrições de utilidade pública. A operação de loteamento apresentada contribuirá para o cumprimento da ELH.

A regularização das áreas urbanas de génese ilegal, onde residem agregados familiares em situação precária e de risco corresponde a uma intenção municipal, já vertida na ELH, que está alinhada com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística que prevê incentivos à célere resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 6 construções em área de Espaço Canal, para infraestruturas viárias, e a sua reconstrução dentro do perímetro da operação de loteamento, mas fora da restrição de utilidade pública. Estes trabalhos estão incluídos numa operação urbanística de reconversão da Quinta do Cabeço Verde, que prevê a construção de 49 fogos.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de 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)
2026	6*	6*		

*6 construções a demolir e a reconstruir noutra local, integradas numa operação de loteamento prevê a construção de 49 fogos no total.

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	-	-	-	--			1.364.680,80	1.364.680,80
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-			1.364.680,80	1.364.680,80
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>							1.364.680,80	1.364.680,80
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i>						-	167.292,00	167.292,00
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

337

(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, 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: Comissão de Administração da AUGI

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 da Comissão de Administração Conjunta da AUGI que culminará com a emissão de um alvará de loteamento, emitido ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação que regulará a transformação fundiária e a constituição dos lotes a atribuir a cada proprietário, bem como a cedência ao Município destinados a equipamento e ou a espaços verdes de fruição coletiva. A construção das habitações



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

338

será ainda precedida da execução das obras de urbanização de infraestruturas, de iniciativa da Comissão de Administração da AUGI e que, após a receção, serão mantidas e conservadas peço município e fruídas por todos os municípios.

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.)

O terreno é privado, está em regime de compropriedade e destina-se à construção, através de um processo de reconversão urbanística da propriedade e de legalização ou demolição das construções existentes.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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 <i>(se aplicável)</i>	Projetos de loteamento e de obras de urbanização - 2022
Conclusão dos procedimentos preliminares <i>(se aplicável)</i>	Obras de Urbanização - 2024
Conclusão das aquisições/transações previstas <i>(se aplicável)</i>	
Conclusão dos projetos <i>(se aplicável)</i>	Projetos de arquitetura e especialidades - 2025
Conclusão das obras	Construção e demolição - 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 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

<i>(milhares de euros)</i>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Total de investimento	-	0,00	136.468,08	242.163,06	242.163,06	150.000,00	593.886,60	1.364.680,80
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	136.468,08	242.163,06	242.163,06	150.000,00	593.886,60	1.364.680,80
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

<i>(milhares de euros)</i>	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

360
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. .

As Comissões de Administração das AUGI necessitarão de contratar um arquiteto, um engenheiro, um advogado e um contabilista para assegurar a conformidade de todo o processo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as previstas na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação. Numa fase mais avançada do processo necessitarão de contratar um empreiteiro que execute a obra em conformidade com o projeto que vier a ser aprovado. Necessitarão de verbas para o processo reconversão associadas aos procedimentos burocráticos, à elaboração dos projetos, à concretização das cedências para o domínio público, bem como para assegurar a regularização dos registos prediais e executar as obras de infraestruturas, as demolições e construções que devam ter lugar.

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 a reconversão urbanística de uma área urbana de génese ilegal (AUGI), a adequação das construções existentes à função de habitar, fora das áreas de risco e de servidão de utilidade pública, permitindo agruparem-se em associações de proprietários para promoverem a reconversão dos territórios que ocupam e a legalização das construções. Esta iniciativa garante a permanência dos agregados familiares no local onde estão fixados, promovendo o sentido de bairro e comunidade e dando origem a novas centralidades.

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

342

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: Tânia Camões Fonseca – Chefe de Divisão de Reconversão Urbanística de AUGI
E-mail: tcamoes@cma.m-almada.pt
Telefone: 212 724300

2. Identificação da operação

2.1 Denominação: RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Guarda-Mor – 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 insere-se na Medida 8 da Estratégia Local de Habitação (ELH), através da execução do plano de pormenor de reconversão da Quinta do Guarda-Mor, já aprovado e em vigor.

Este plano corresponde ao perímetro da área urbana de génese ilegal da designada Quinta do Guarda-Mor e situa-se na zona da Sobreda, abrangendo uma área de aproximadamente 16 ha.

Os objetivos do plano visam a reconversão da propriedade fracionada ilegalmente, a requalificação e recuperação ambiental e urbana, reordenando a ocupação habitacional existente, demolindo as construções, algumas das quais em REN, que inclui uma linha de água, de forma a reafectar esse território aos fins públicos salvaguardados com o regime jurídico da REN e promovendo o realojamento das habitações existentes numa outra área dentro desta propriedade.

A execução do plano, implica a demolição de 22 de habitações existentes e a construção nova habitação para essas famílias em área que se destina ao uso habitacional para realojamento destas famílias, no interior da área que integra o plano de pormenor.

A execução das obras preconizadas pelo Plano, nomeadamente a execução das infraestruturas de serviços públicos essenciais e os arruamentos, compete à Comissão de Administração Conjunta. No âmbito da execução do plano, compete aos proprietários, a execução da demolição das suas habitações que forem incompatíveis com o Plano e que tenham de ser demolidas. Será ainda da responsabilidade dos particulares, a construção de novas habitações para realojamento das suas famílias nos lotes de terreno que lhes for destinado no âmbito da execução do Plano.

O plano prevê a constituição de 330 de fogos e a demolição 22 de habitações existentes.

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 1.500 €/m². Assim, fica claro que do ponto de vista de honorários, torna-se vantajoso optar por construir.

Os 22 fogos identificados para demolição representam cerca de 6% do total de fogos a construir (330 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 3.272,28m², relativamente à área total de construção prevista de 49.085,00m².



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:

A operação de reconversão permitirá a regularização da transformação fundiária efetuada pelo loteador clandestino, contribuirá para a melhoria do espaço público e resolverá as deficientes condições de acessibilidade viária e pedonal, permitindo ainda a libertação da área de REN, atualmente ocupada com habitações de agregados familiares aí residentes e permitirá ainda a regularização, limpeza e manutenção da linha de água existente.

A concretização deste projeto regularizará a ocupação habitacional de origem ilegal e redistribuirá, de forma equitativa, os direitos de propriedade entre os atuais comproprietários do terreno e os moradores nas habitações existentes.

A operação apresentada responde à Política Municipal de Habitação, na medida em que contribui para a melhoria do Habitat e promove habitação adequada para os agregados familiares que vivem em construções localizadas em áreas de restrições de utilidade pública. A operação de loteamento apresentada contribuirá para o cumprimento da ELH.

A regularização das áreas urbanas de génese ilegal, onde residem agregados familiares em situação precária e de risco corresponde a uma intenção municipal, já vertida na ELH, que está alinhada com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística que prevê incentivos à célere resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 22 construções em área de REN, que inclui uma linha de água, e a sua reconstrução dentro do perímetro do plano de pormenor, mas fora da servidão de utilidade pública. Estes trabalhos estão incluídos numa operação urbanística de reconversão da Quinta do Guarda-Mor, que prevê a construção de 330 fogos.

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

366
a. . .
. . m. área metropolitana de lisboa
. l. . .

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)
2026	22*	22*		

*22 construções a demolir e a reconstruir noutra local, integradas numa operação de loteamento prevê a construção de 330 fogos no total.

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	-	-	-	--			4.417.650,00	4.417.650,00
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-			4.417.650,00	4.417.650,00
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>							4.417.650,00	4.417.650,00
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores <i>(reabilitação e construção nova)</i>						-	1.636.140,00	1.636.140,00
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

345
a. . .
. . m. área metropolitana de Lisboa
. l. .

(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: Comissão de Administração da AUGI

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 apresentar projetos de infraestruturas e a emissão de uma certidão do Plano com vista à individualização dos lotes e respetivo registo na Conservatória de Registo Predial. As obras de infraestruturas serão executadas pela Comissão de Administração Conjunta da AUGI, uma vez que se trata de um plano cuja iniciativa e execução é da responsabilidade dos moradores e proprietários, nos termos da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação.

Com este Plano ficará regulada a transformação fundiária e a constituição dos lotes a atribuir a cada proprietário, bem como a cedência ao Município de espaços destinados a equipamento e ou a espaços verdes de fruição coletiva. A construção das habitações