



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m.
 . l. .


 área
metropolitana
de lisboa

será 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

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	441.765,00	576.283,00	576.283,00	500.000,00	2.323.319,00	4.417.650,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	441.765,00	576.283,00	576.283,00	500.000,00	2.323.319,00	4.417.650,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética								

6.3.3.2 Alojamento urgente e temporário

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

6.4 Disponibilidade de recursos

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

Sim

Não

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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
- Sobrelocação: 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.)
- Sobrelocação 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. . .
 . . m.
 . I. .
 área
 metropolitana
 de lisboa

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.
 I. .
 área
 metropolitana
 de lisboa

1. Identificação do proponente

1.1 Autarquia: Câmara Municipal de Almada (CMA).

1.2 Ponto focal do projeto:
 Nome: Tâmia 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 Jairzinho– 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 em Vale Figueira, na Charneca da Caparica, na denominada Quinta do Jairzinho.

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

A propriedade abrange uma faixa que se insere em espaço verde de recreio e lazer e integra solos destinados à Reserva Ecológica Nacional e inclui ainda uma linha de água.

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 19.560,00m².

A proposta visa a construção de 32 fogos e a demolição de 2 construções que estão em REN. 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, bem como a regularização da linha de água que integra a propriedade.

As construções existentes em área afeta à REN serão demolidas e os proprietários terão direito a construir as novas construções em área não ocupada por servidões e restrições, no interior da operação de loteamento, libertando assim a área de REN e da linha de água 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 2 fogos identificados para demolição representam cerca de 6% do total de fogos a construir (32 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 404,84m², relativamente à área total de construção prevista de 6.477,50m².



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

357

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 e da linha de água, 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 célebre resolução dos processos urbanísticos de AUGI.

Assim prevê-se a demolição de 2 construções em área de REN, 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 do Jairzinho, que prevê a construção de 32 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?

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sim |
| <input type="checkbox"/> 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

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação permanente |
| <input type="checkbox"/> Alojamento urgente e temporário |



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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	2*	2*	

*2 construções a demolir e a reconstruir noutra local, integradas numa operação de loteamento prevê a construção de 32 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	-	-	-	--			466.380,00	466.380,00
Total de despesas a realizar após fev. 2020		-		-			466.380,00	466.380,00
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 (total de despesas com obras de reabilitação/construção, realizadas pos 20 fev. de 2020, subtraindo o eventual financiamento já obtido pelo 1.º Direito)							466.380,00	466.380,00
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores (reabilitação e construção nova)						-	80.968,00	80.968,00
Total de despesas passíveis de financiamento complementar pelo 1.º Direito (total de despesas com aquisições pos fev. 2020 quando não tenham sido já alvo de financiamento por esse programa)							-	-

5.4.2 Alojamento Urgente e Temporário

(milhares de euros)



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

	Aquisição				Obras		TOTALS	
	Terreno		Imóvel		Reabilitação (projeto, obras e serviços conexos)			
	Total	€/m2	Total	€/m2	Total	Despesas visando a eficiência energética		
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:

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 fruidas por todos os municípios.



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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	46.638,00	53.653,00	53.653,00	25.000,00	287.436,00	466.380,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	46.638,00	53.653,00	53.653,00	25.000,00	287.436,00	466.380,00
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR relativas a obras de reabilitação visando a eficiência energética								

6.3.3.2 Alojamento urgente e temporário

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

6.4 Disponibilidade de recursos

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

Sim

Não

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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
- Sobrelocação: 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.)
- Sobrelocação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de aloamentos:

- 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m.
 . l. .


 área
metropolitana
de lisboa

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.
 . l. .

área
metropolitana
de lisboa

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 Pocinho – 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 gênese ilegal, no Areeiro, na Caparica, na denominada Quinta do Pocinho.

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 a área de com a área de 22.140,6m².

A proposta visa a construção de 85 fogos e a demolição de 8 construções situadas em espaço canal que, de acordo com o Plano Diretor Municipal, se destina à construção de infraestruturas. 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 do espaço canal serão demolidas e os proprietários terão direito a construir novas edificações 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 8 fogos identificados para demolição representam cerca de 9% do total de fogos a construir (85 fogos), pelo que a área de construção afeta às novas edificações é de cerca de 688,80m², relativamente à área total de construção prevista de 7.318,28m².

3.2 Justificação da proposta de solução habitacional preconizada:



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

354
a. . .
. . m.
. l. .
área
metropolitana
de lisboa

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.

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 génesis 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 8 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 Pocinho, que prevê a construção de 85 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:

- Reabilitação de edifícios/fogos
Nova construção



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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	8*	8*		

*8 construções a demolir e a reconstruir noutro local, integradas numa operação de loteamento prevê a construção de 85 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	-	-	-	--			790.374,24	790.374,24
Total de despesas a realizar após fev. 2020	-	-	-	-			790.374,24	790.374,24
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)							790.374,24	790.374,24
Parte das despesas relativa a infraestruturas e arranjos exteriores (reabilitação e construção nova)					-		137.760,00	137.760,00
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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m.
 . l. .
 área
 metropolitana
 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)								(somatorio 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 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?



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

- 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

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*) Projeto 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*) Projeto de arquitetura e especialidades - 2025

Conclusão das obras Construção e demolição - 2026



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

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

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	79.037,42	73.644,41	73.644,41	75.000,00	489.048,00	790.374,24
Total de despesas passíveis de financiamento pelo PRR	-	0,00	79.037,42	73.644,41	73.644,41	75.000,00	489.048,00	790.374,24
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)

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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m.
 . l. .

 área
metropolitana
de lisboa

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
- Sobrelocação: 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.)
- Sobrelocação ou inadequação (habitação insuficiente para composição do agregado, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes)

A operação visa dar resposta a situações de aloamentos:

- 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



Habitação PRR-AML 21/26

Formulário de operação

a. . .
 . . m.
 . . l.

 área
metropolitana
de lisboa

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.

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada

2019-2025-2029

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

Ficha técnica

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

Versão de 09 Julho de 2021

1^a atualização da ELH | proposta para Reunião de Câmara

Grupo de Trabalho do Município de Almada:

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

Contou ainda com a contribuição de:

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

Equipa de consultores:

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

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Versão de 09/07/2021

Índice

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

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

Sumário executivo

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



Sumário executivo

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



Sumário executivo

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

Sumário executivo

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



Sumário executivo

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

Sumário executivo

M.2 - Oferta complementar de habitação municipal:

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

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

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

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

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

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

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

Sumário executivo

M.8 - Melhoria do habitat:

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

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

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

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

Sumário executivo

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

Sumário executivo

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

Notas metodológicas e limitações - Diagnóstico estratégico

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

Notas metodológicas e limitações - Objetivos, metas e medidas

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

Notas metodológicas e limitações - Objetivos, metas e medidas

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

Outras notas metodológicas e limitações

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

Outras notas metodológicas e limitações

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

1. DIAGNÓSTICO

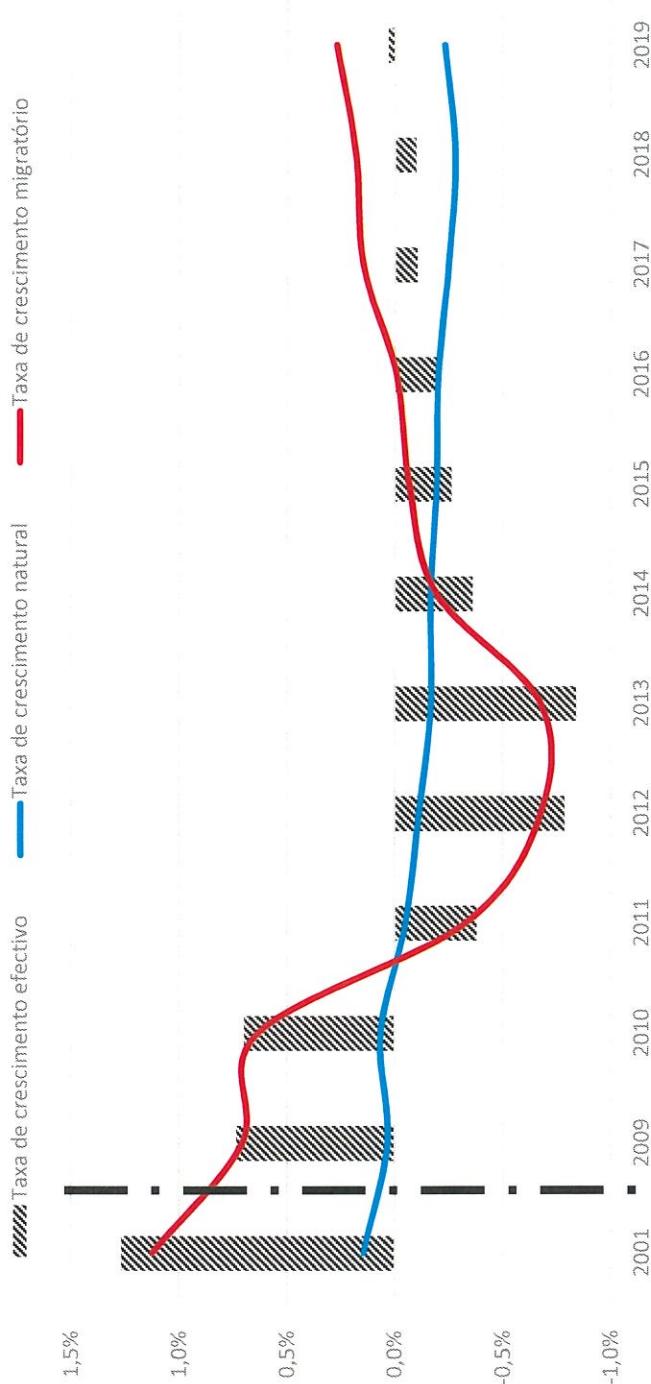
1.1. Dinâmica de agregados familiares e urbana

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



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

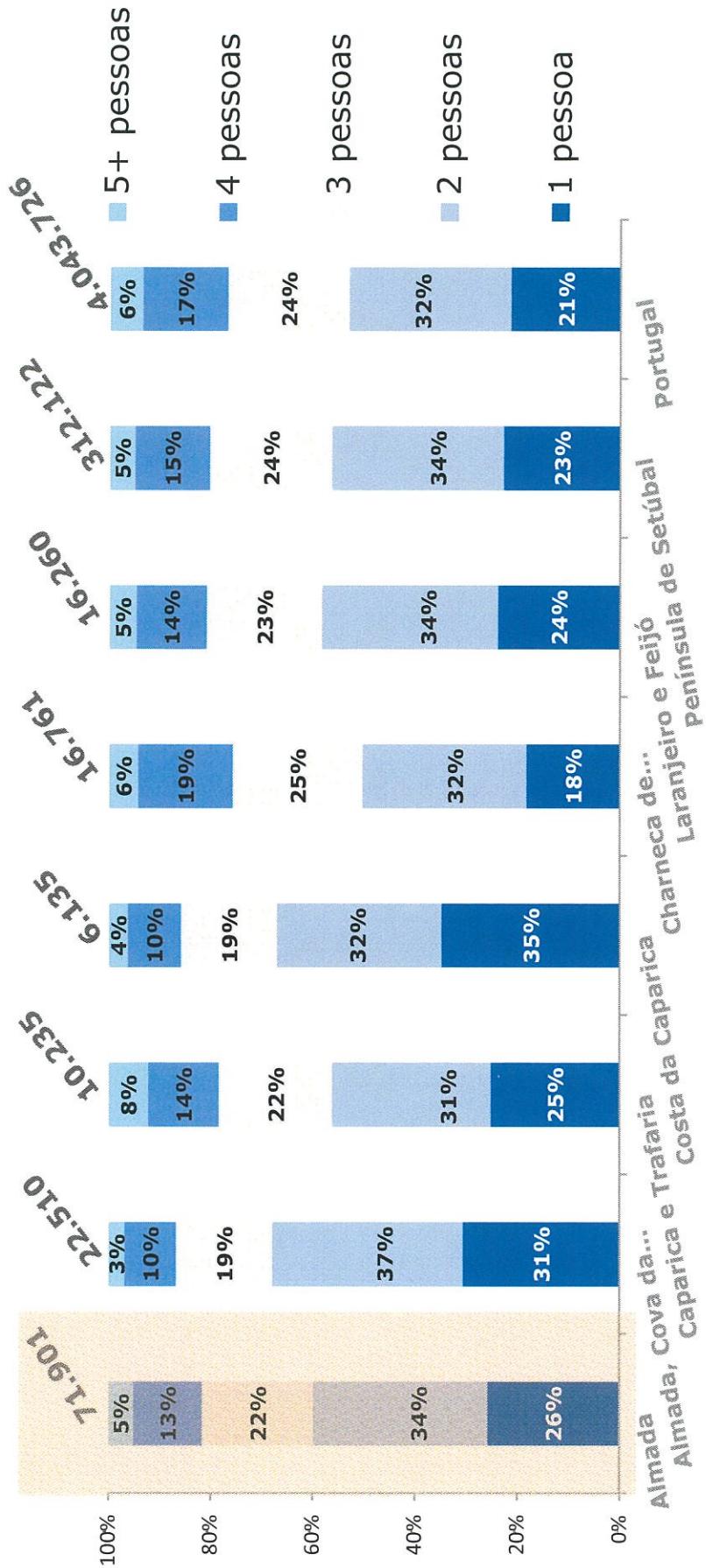
Gráfico 2. Taxa de crescimento efectivo, migratório e natural (2001, 2009-2019)



Fonte: INE, Anuários Estatísticos

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

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

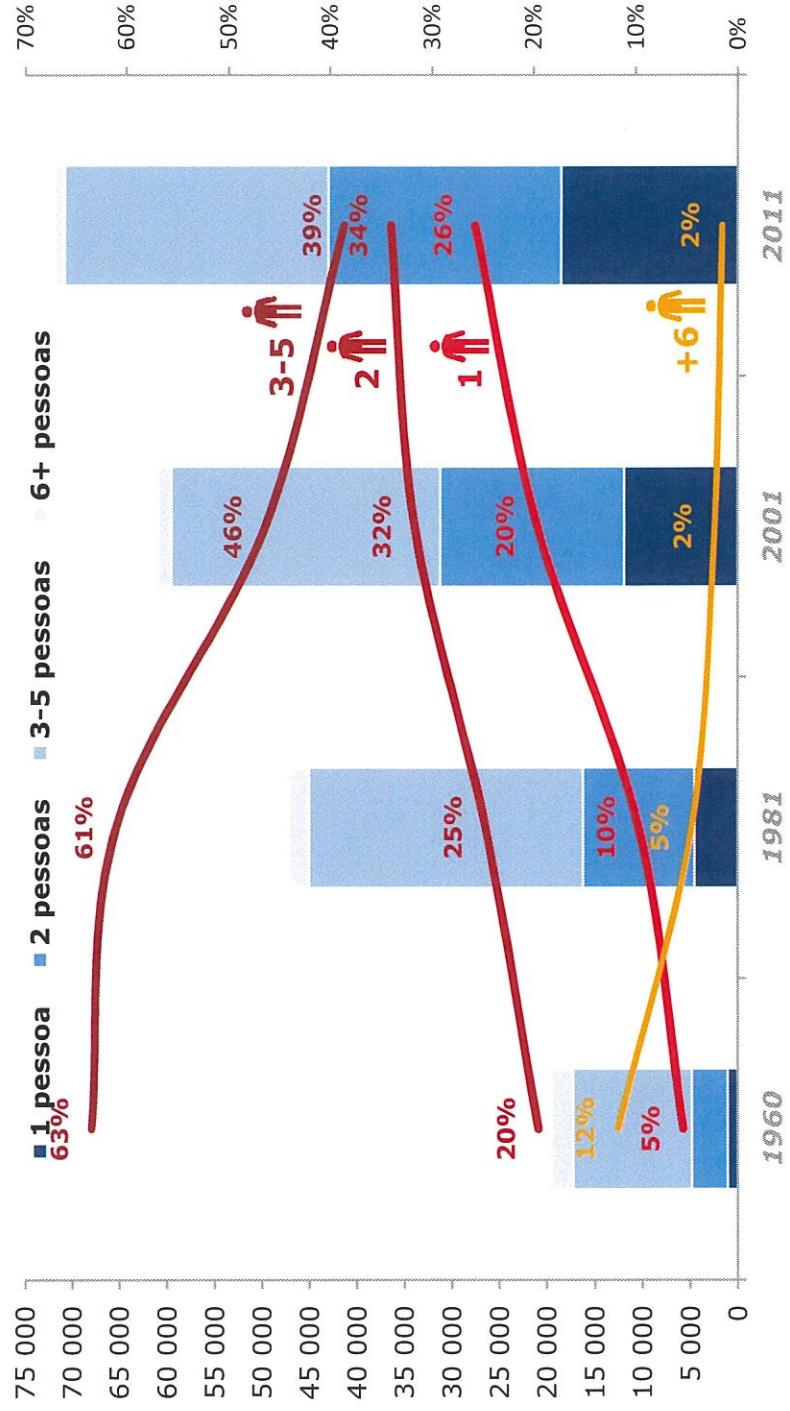


Fonte: XV Recenseamento Geral da População - Censos 2011 (INE)

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

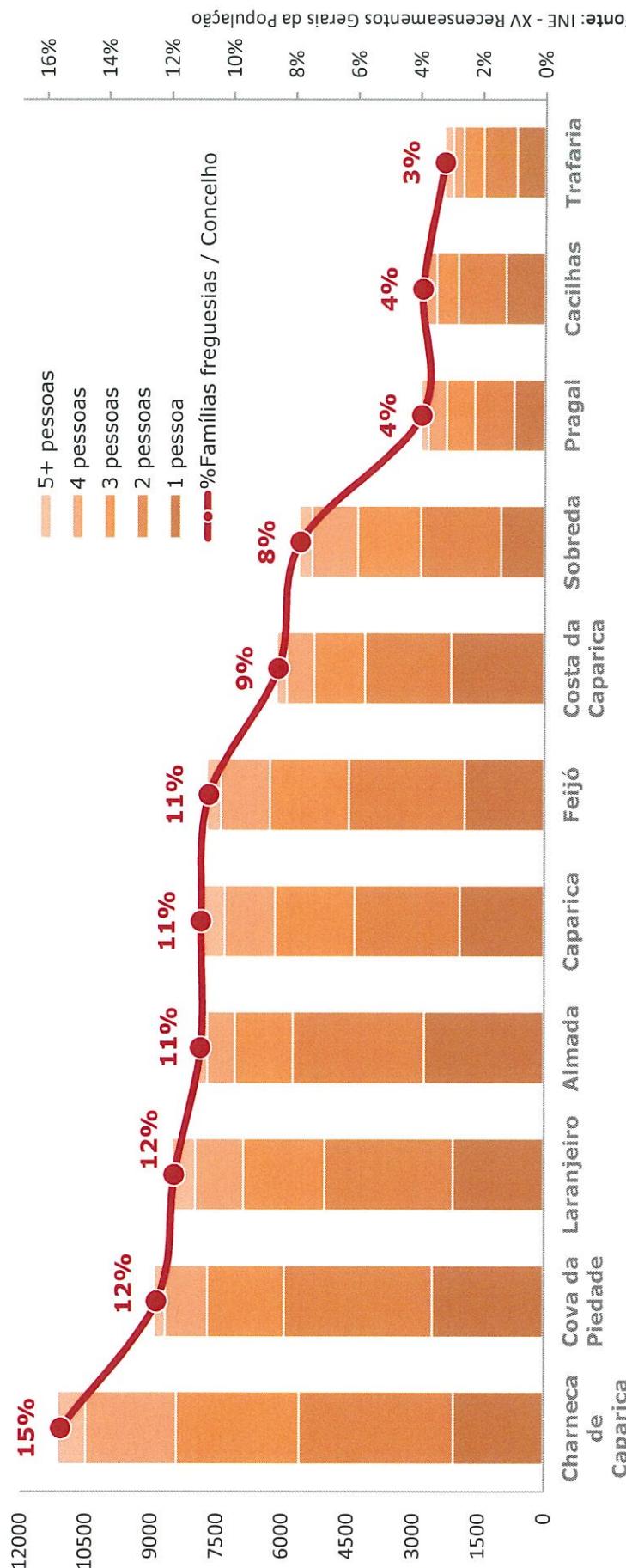
23

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



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

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



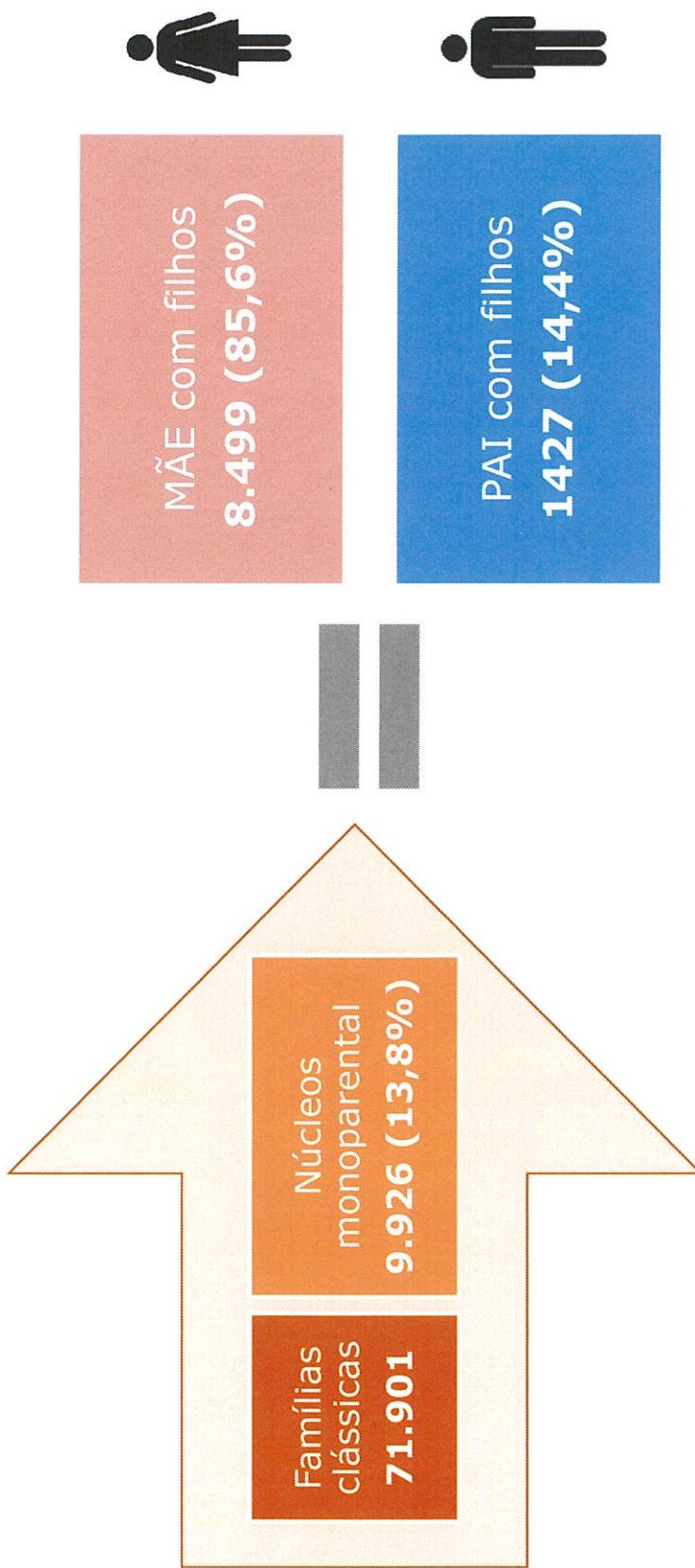
Nota: Análise estatística à escala da freguesia com base em referencial dos Censos de 2011. Dados anteriores ao processo de agregação (Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro e no Despacho n.º 11540/2013, de 29 de agosto).

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

Fonte: INE - XV Recenseamento Geral da População

25

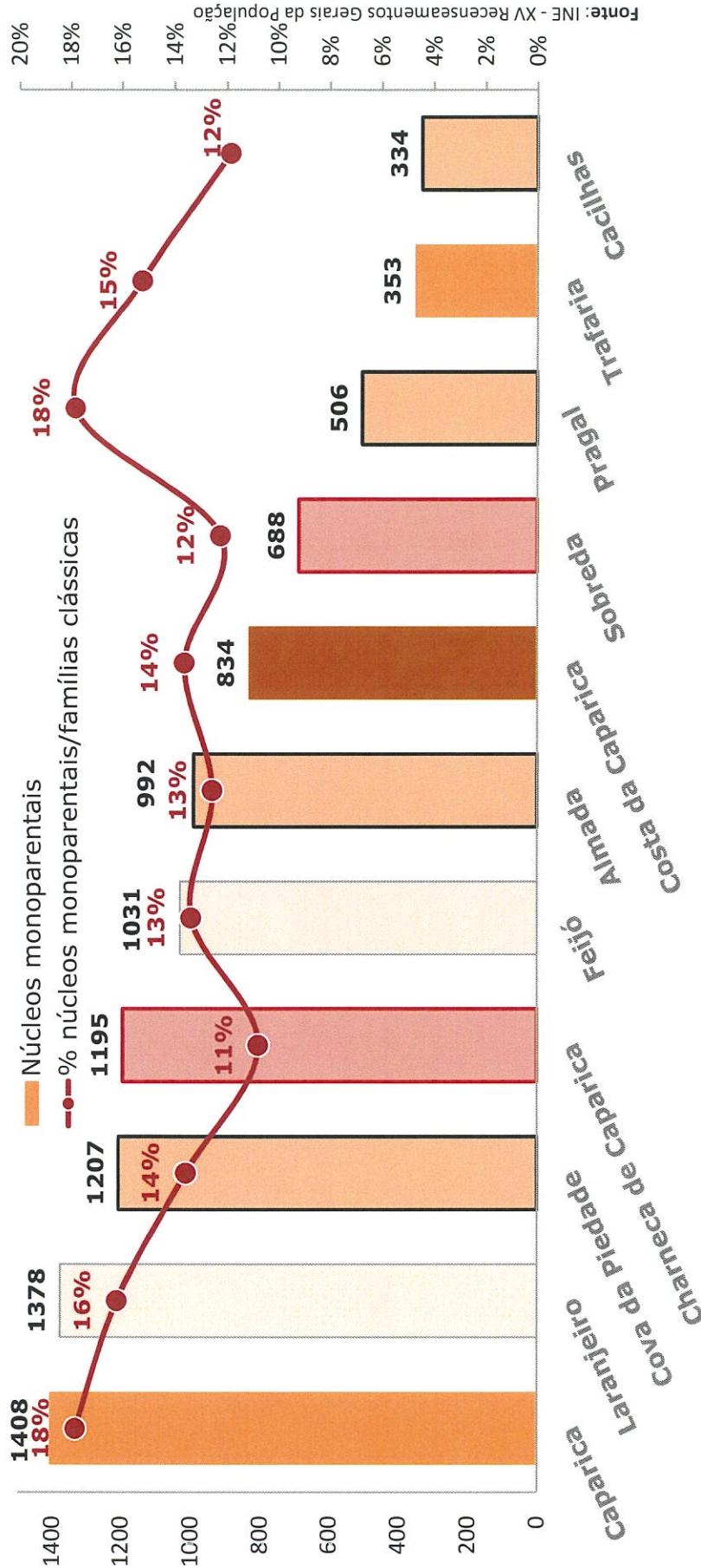
Imagem 1. Núcleos monoparentais, âmbito concelho (2011)



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

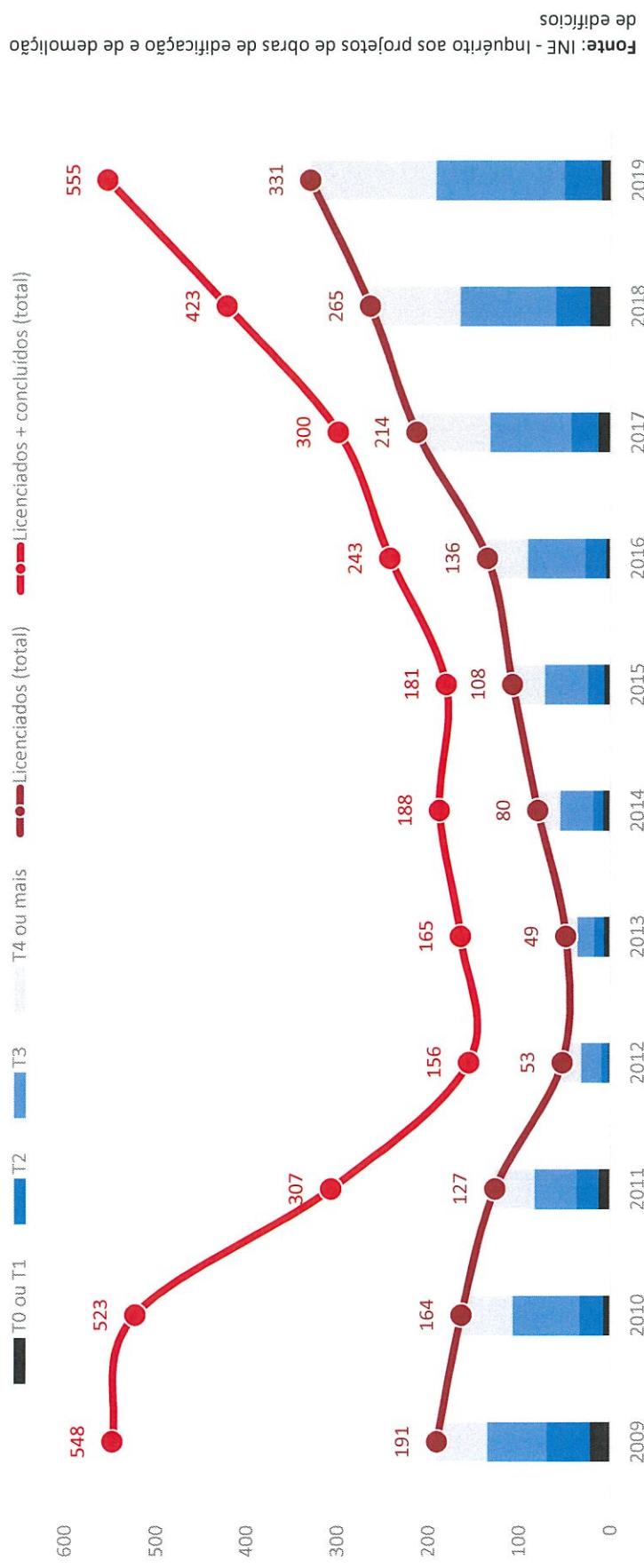
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

Gráfico 6. Núcleos monoparentais, por freguesia (2011)



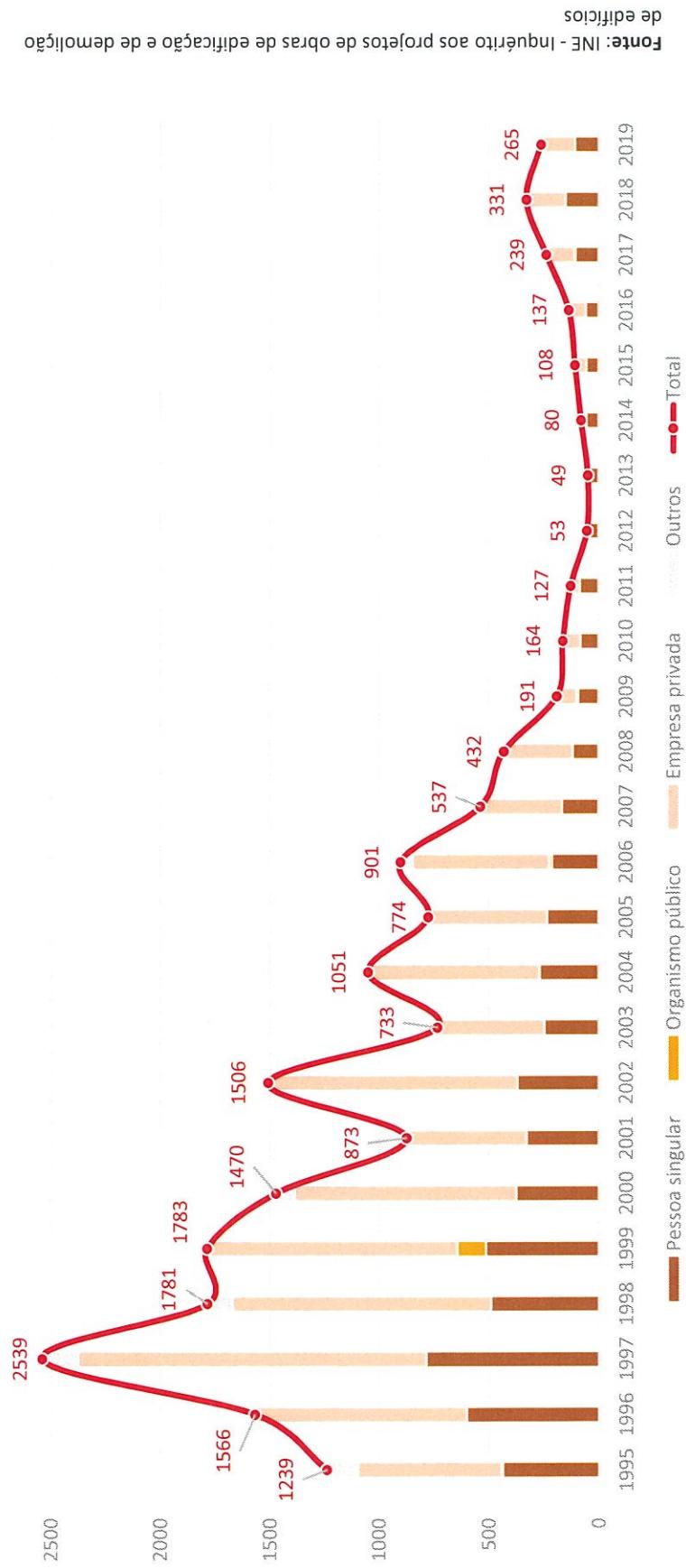
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

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



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

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



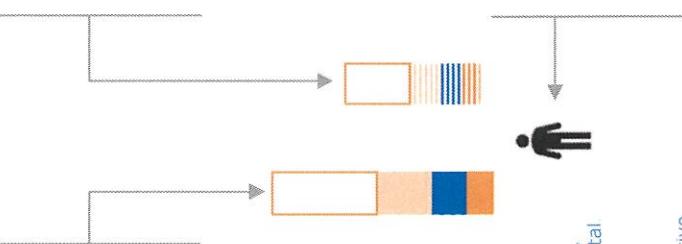
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

1.2. Acesso ao mercado da habitação

Acesso à habitação - Legenda (1 de 3)

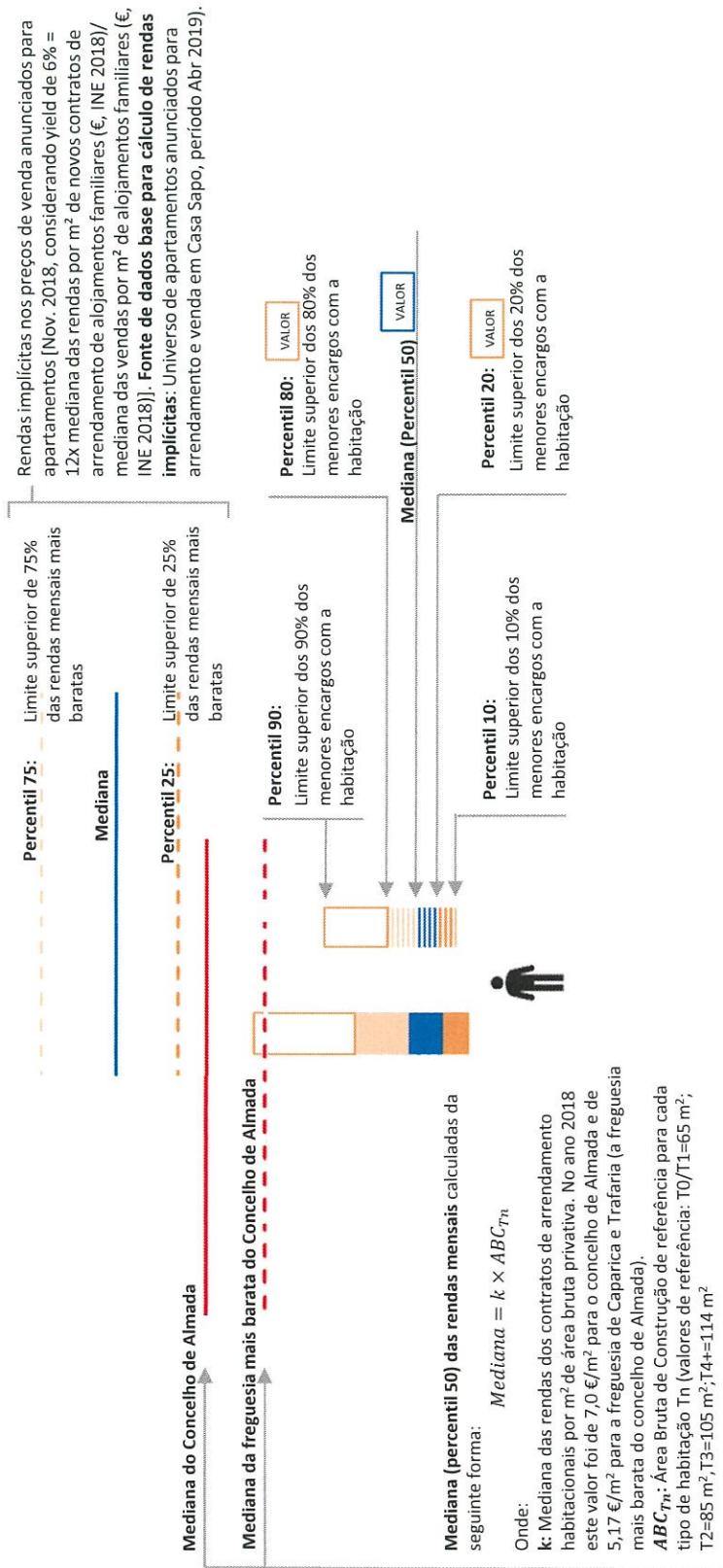
Famílias Portuguesas: Encargo mensal com habitação calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre a distribuição do rendimento disponível (em duodécimos) dos agregados Portugueses.¹
Fonte: Eurostat, EU-SILC, 2017, em euros.

Trabalhadores por conta de outrem a tempo completo, que auferiram remuneração completa em 2016:
Encargo mensal (em duodécimos) calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre o rendimento mensal líquido de um ou dois adultos de acordo com o tipo de agregado.²
Fonte: GEP/MTSSS - Quadros de Pessoal, em euros.



- ¹ Nos tipos de agregado no âmbito da Eurostat, EU-SILC (2017), foi considerado que acompanham a distribuição da população total
- ² O Rendimento Mensal Disponível foi estimado descontando ao Rendimento Anual Bruto (RAB); o pagamento de impostos, calculado através da aplicação da taxa efectiva de IRS do respetivo escalão de rendimento (Autoridade Tributária, 2016); e as contribuições à Segurança Social utilizando o valor de referência de 11% sobre o RAB.

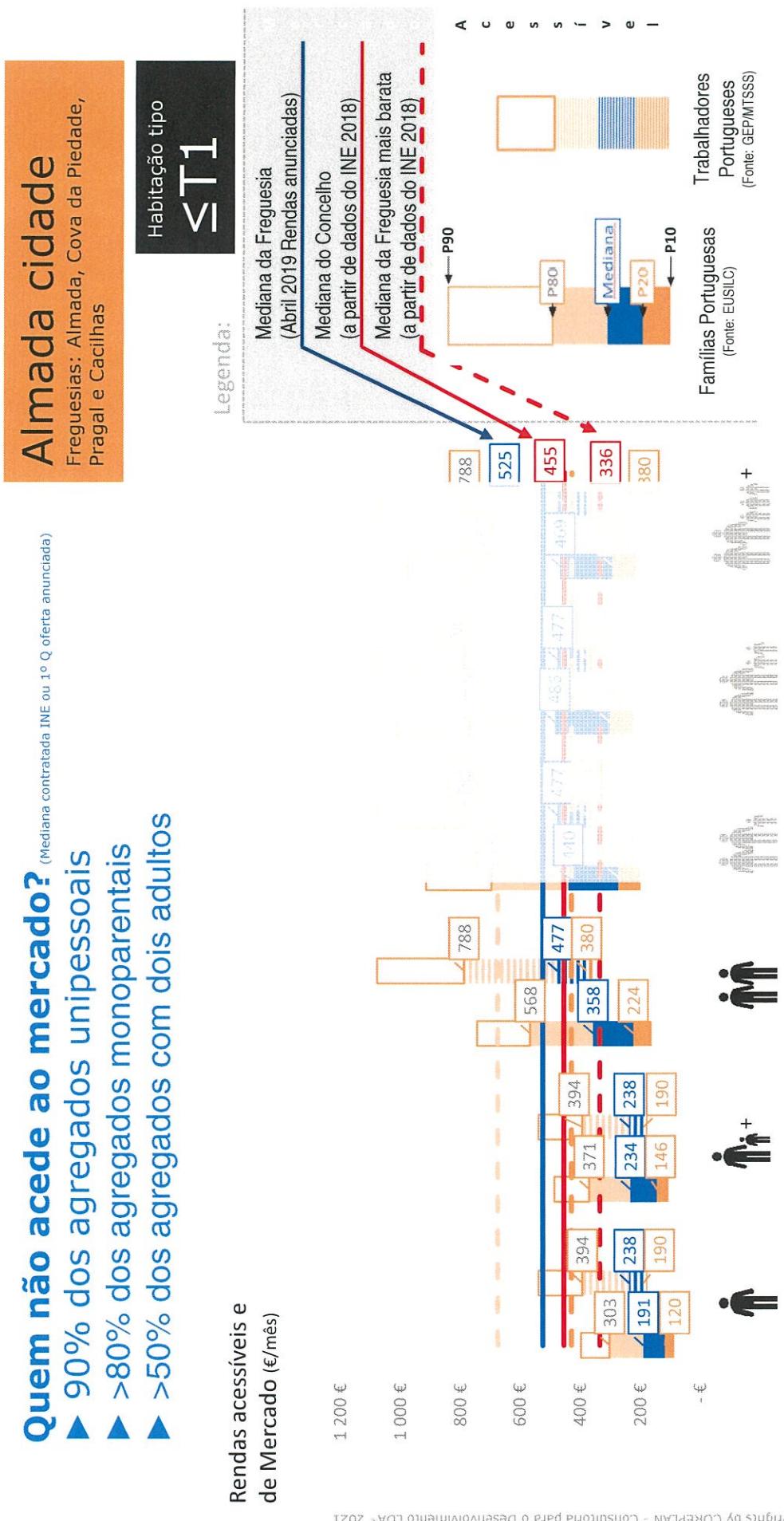
Acesso à habitação - Legenda (2 de 3)



Acesso à habitação - Legenda (3 de 3)

- Almada cidade**
Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas → Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas
- Caparica e Trafaria** → Freguesias: Caparica e Trafaria
- Costa de Caparica** → Freguesias: Costa de Caparica
- Laranjeiro e Feijó** → Freguesias: Laranjeiro e Feijó
- Charneca e Sobreda** → Freguesias: Charneca de Caparica e Sobreda

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

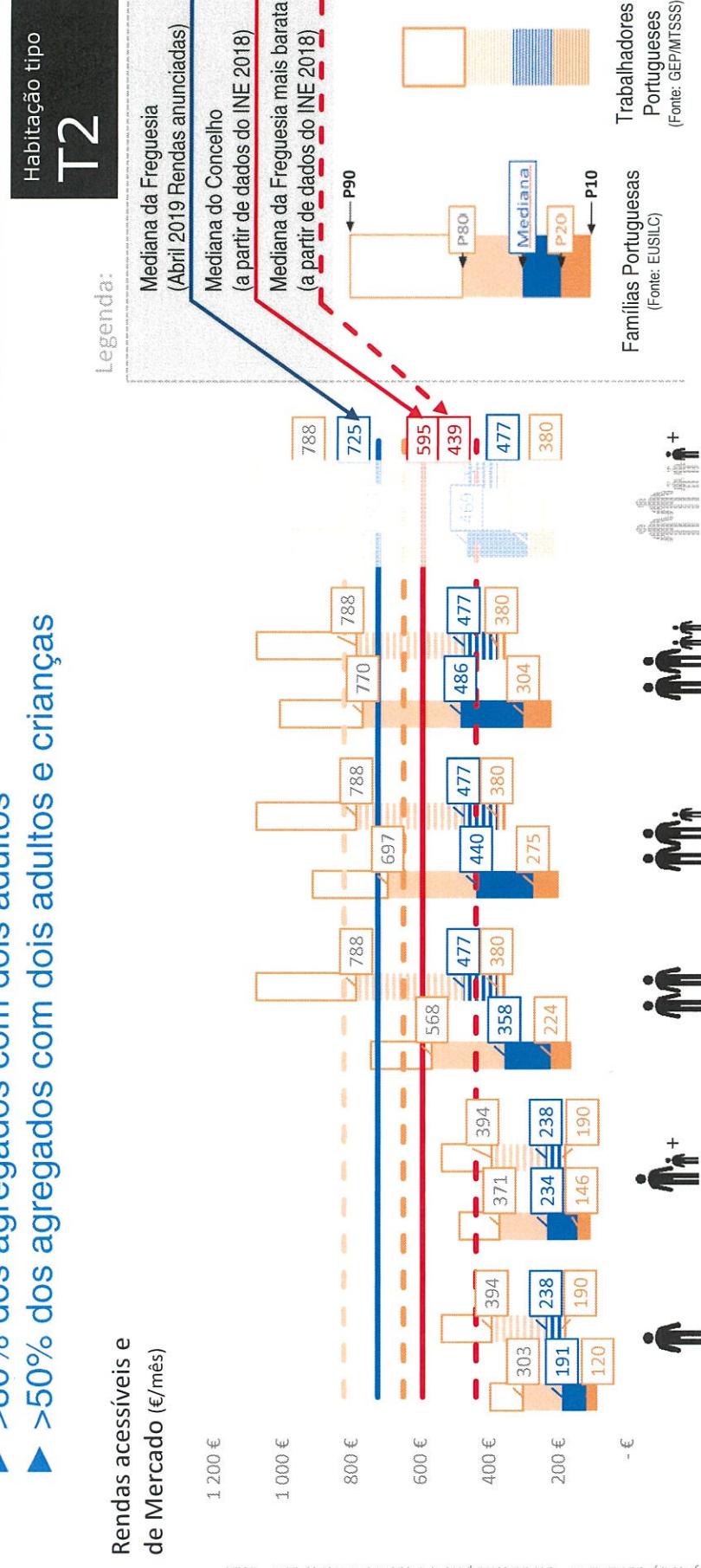


Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

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

Almada cidade
Freguesias: Almada, Cova da Piedade,
Pragal e Cacilhas



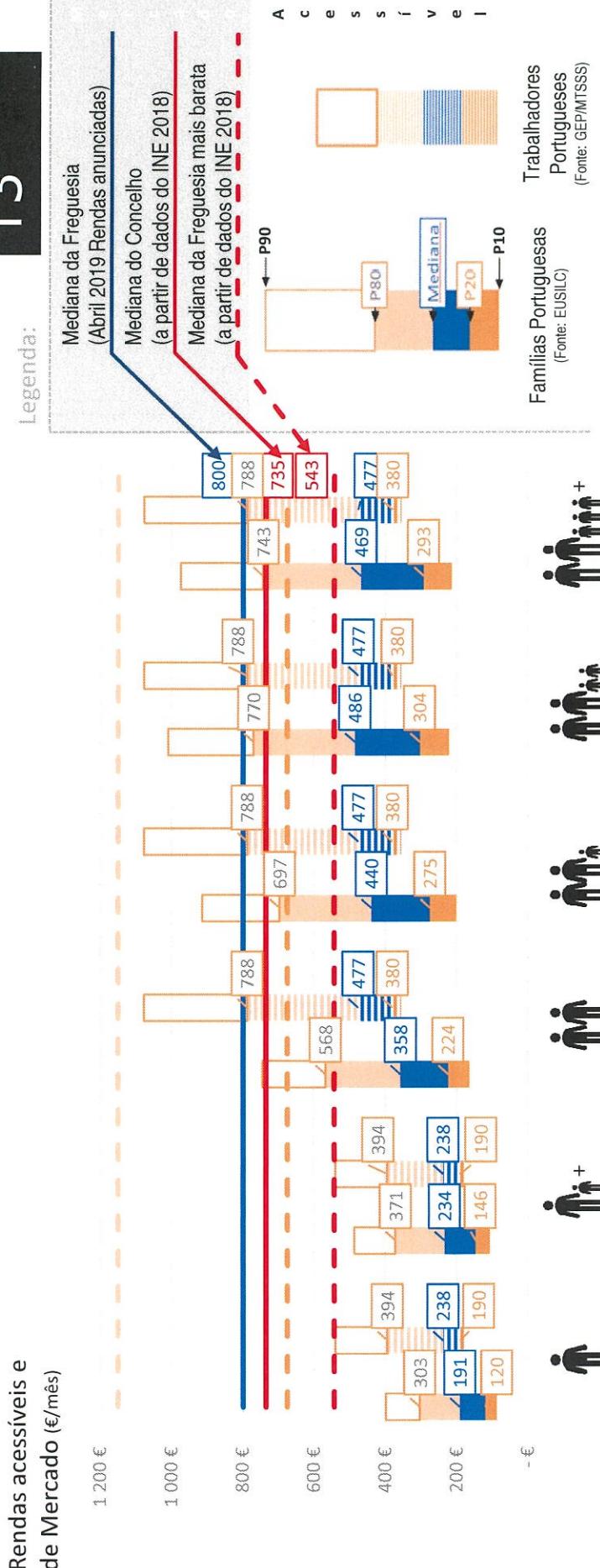
Quem não acede ao mercado?

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

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

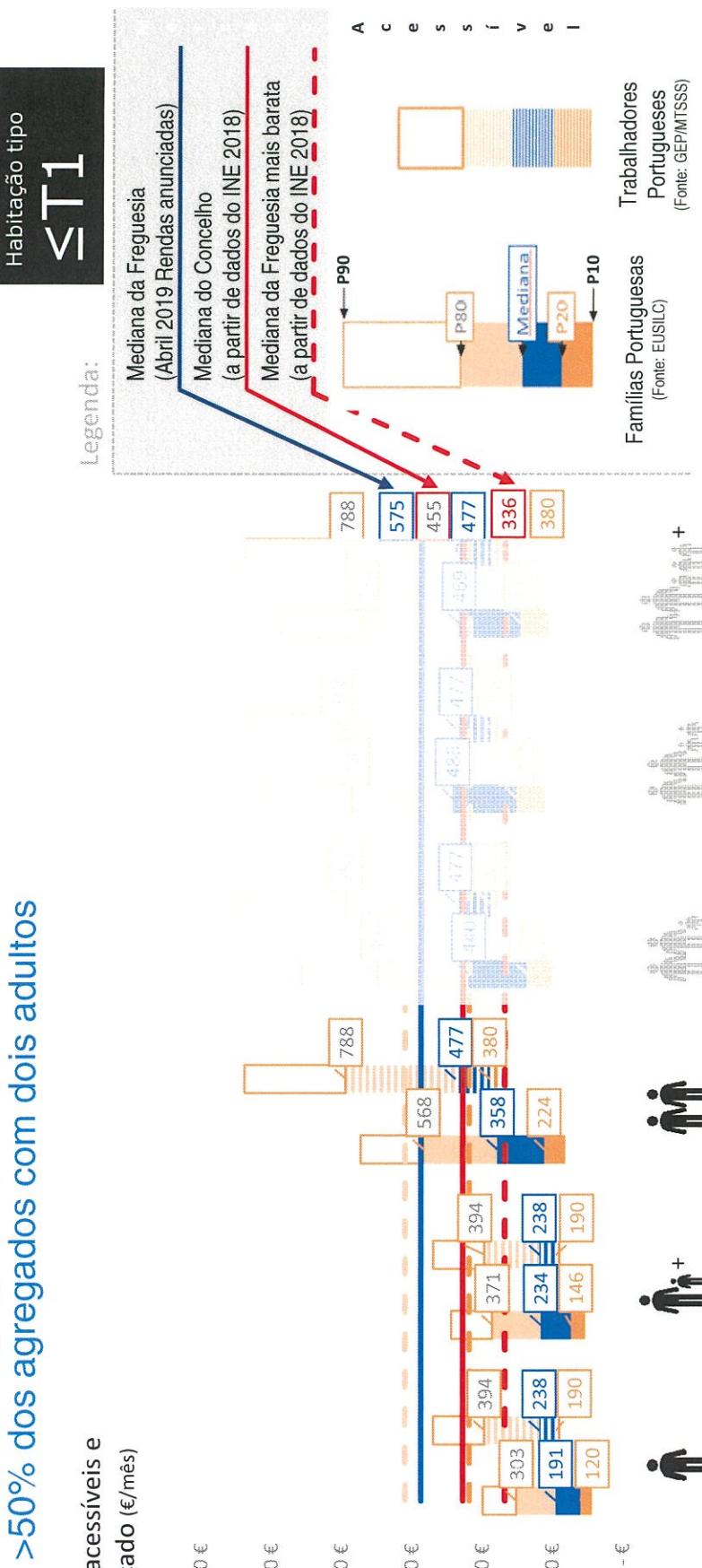
Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

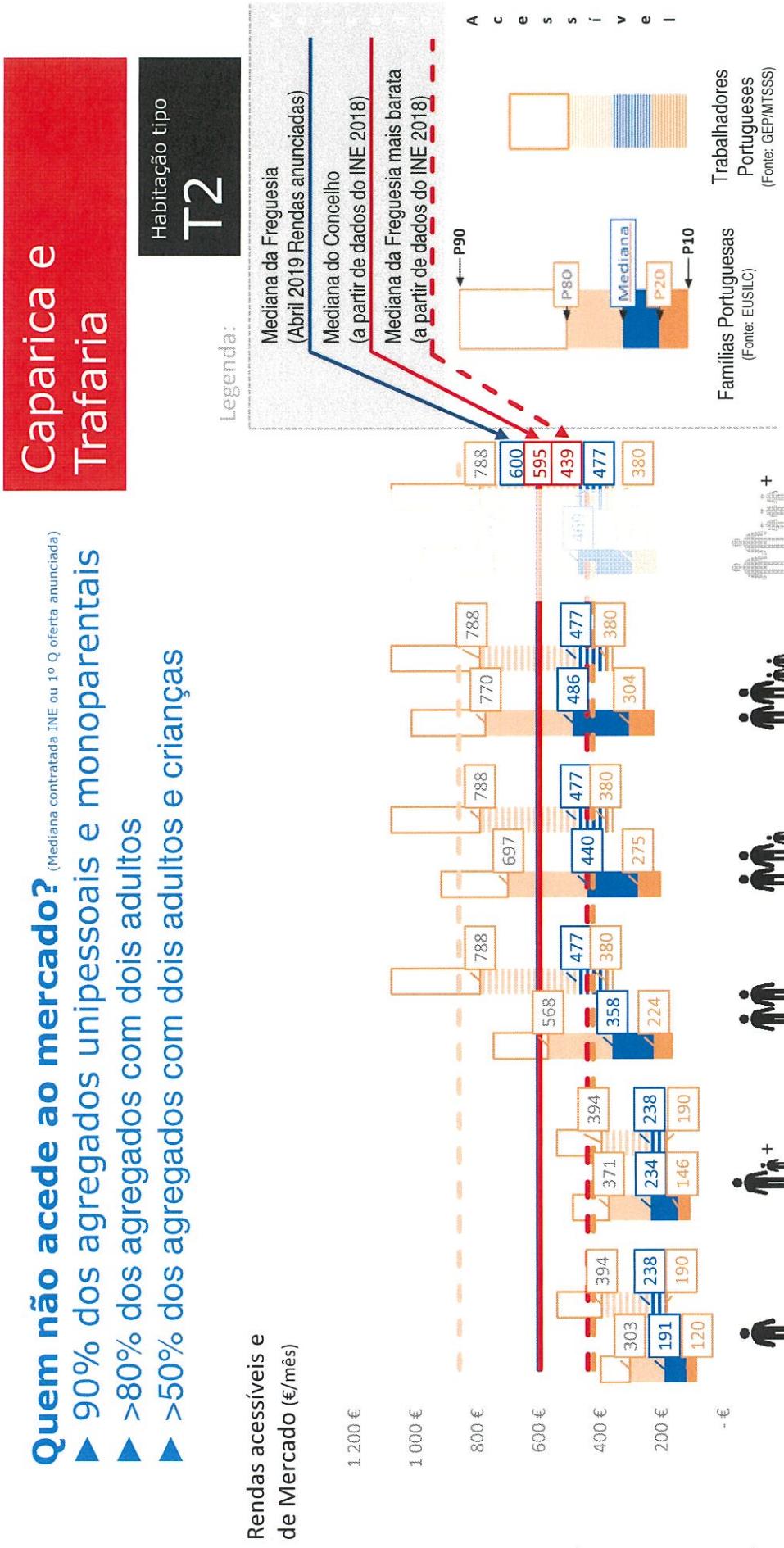


- Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)
- 90% dos agregados unipessoais
 - >80% dos agregados monoparentais
 - >50% dos agregados com dois adultos

Caparica e Trafaria



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

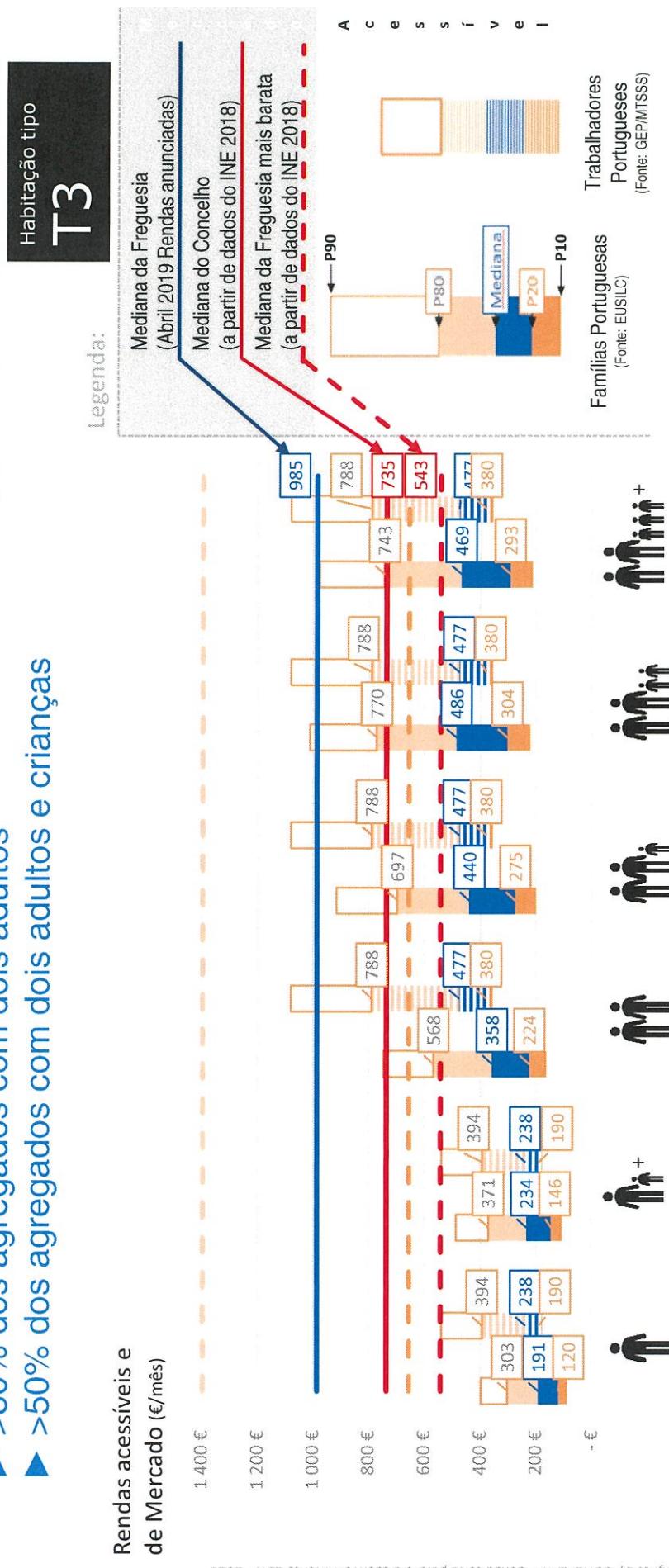


Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021



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

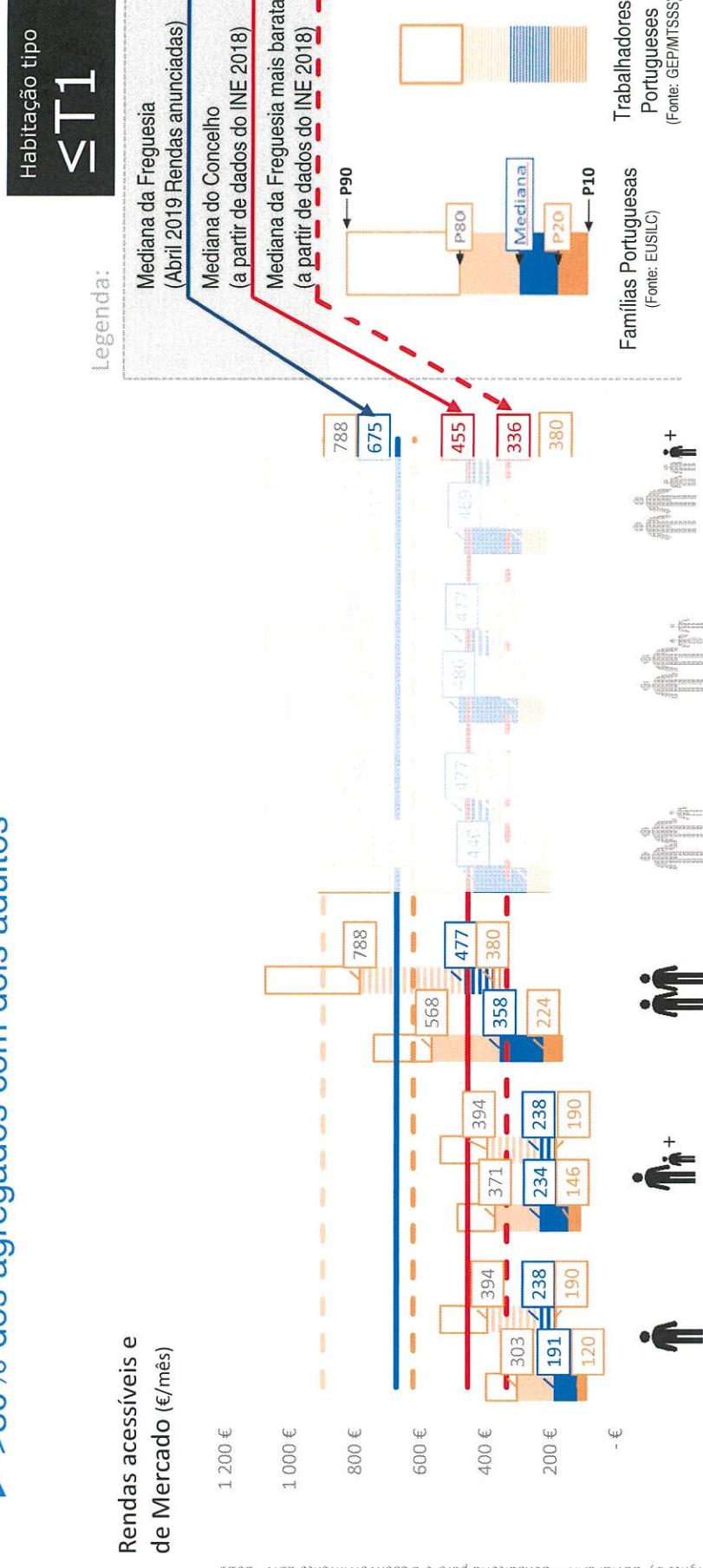
Caparica e Trafaria



Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q. oferta anunciada)

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

Costa de Caparica

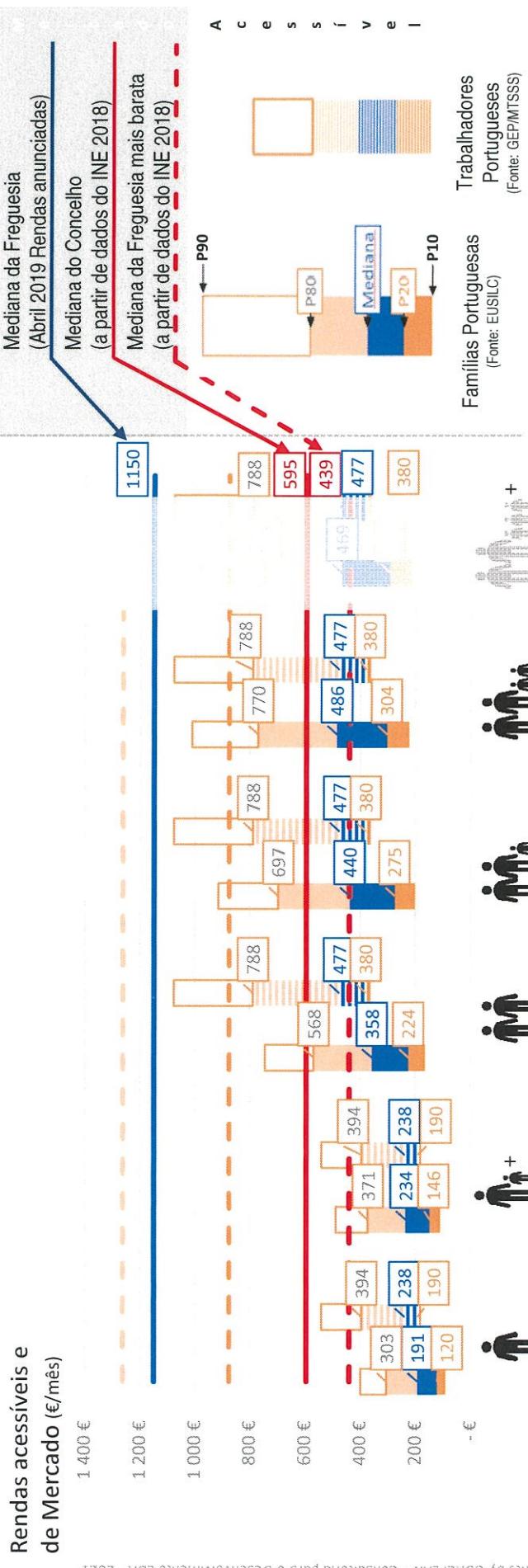


- Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q. oferta anunciada)
- 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
 - 90% dos agregados com dois adultos
 - >80% dos agregados com dois adultos e crianças

Costa de Caparica

Habitação tipo
T2

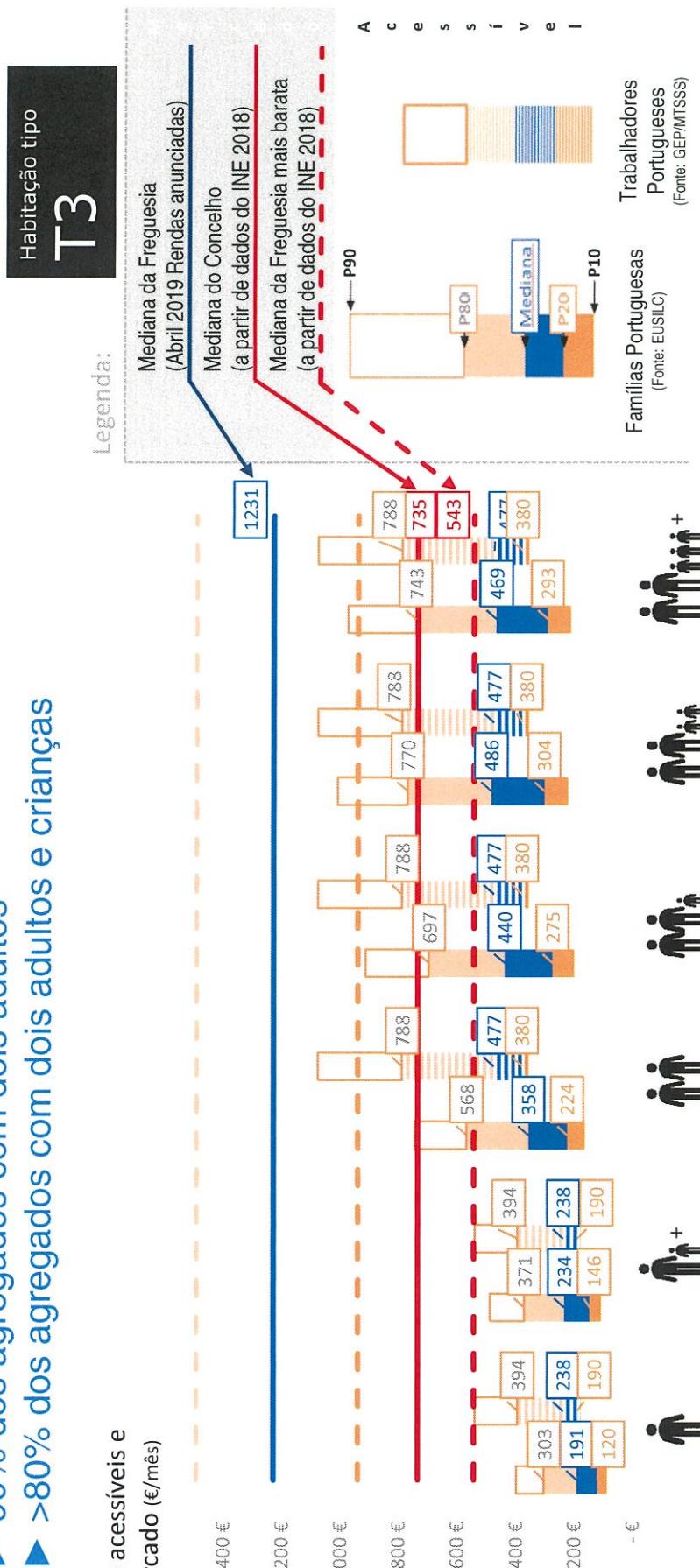
Legenda:



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

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

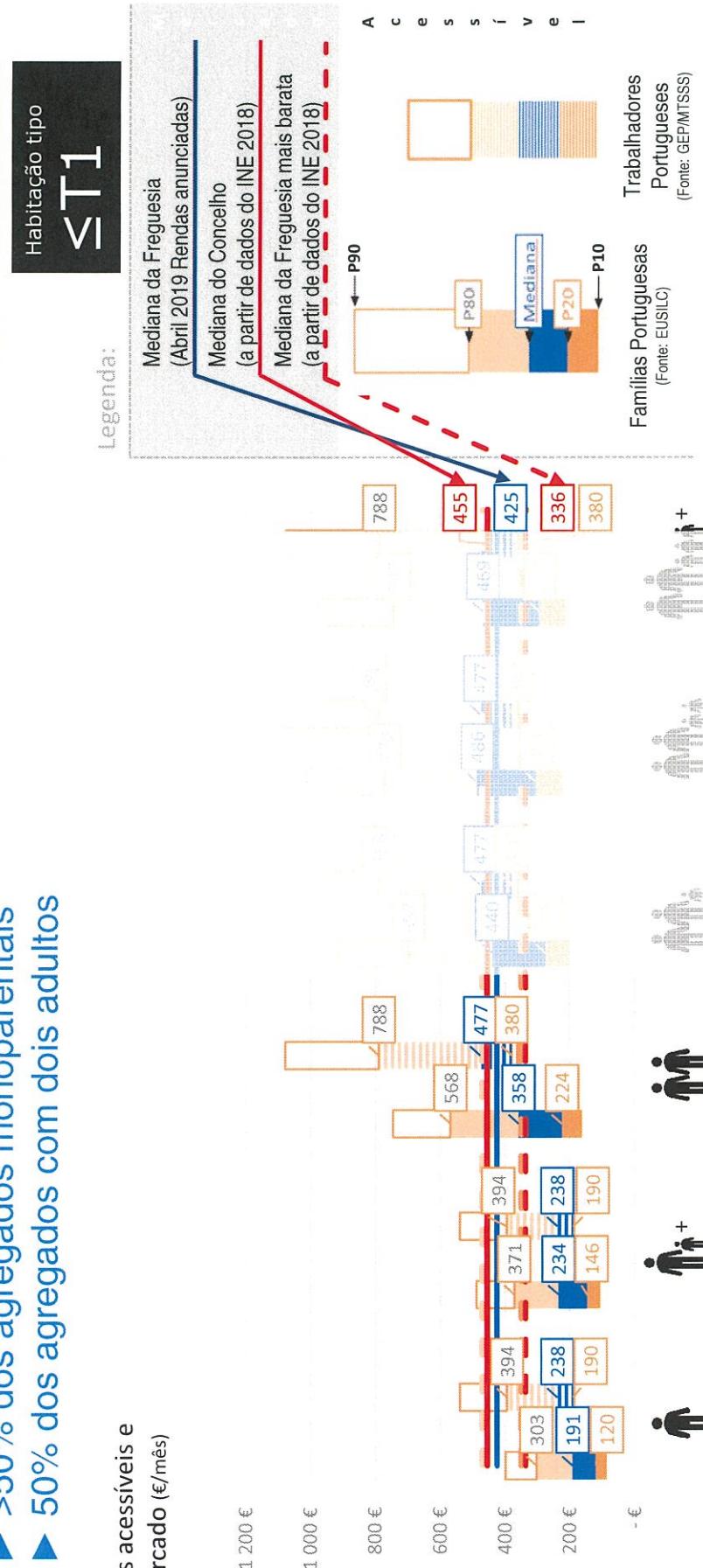
Costa de Caparica



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

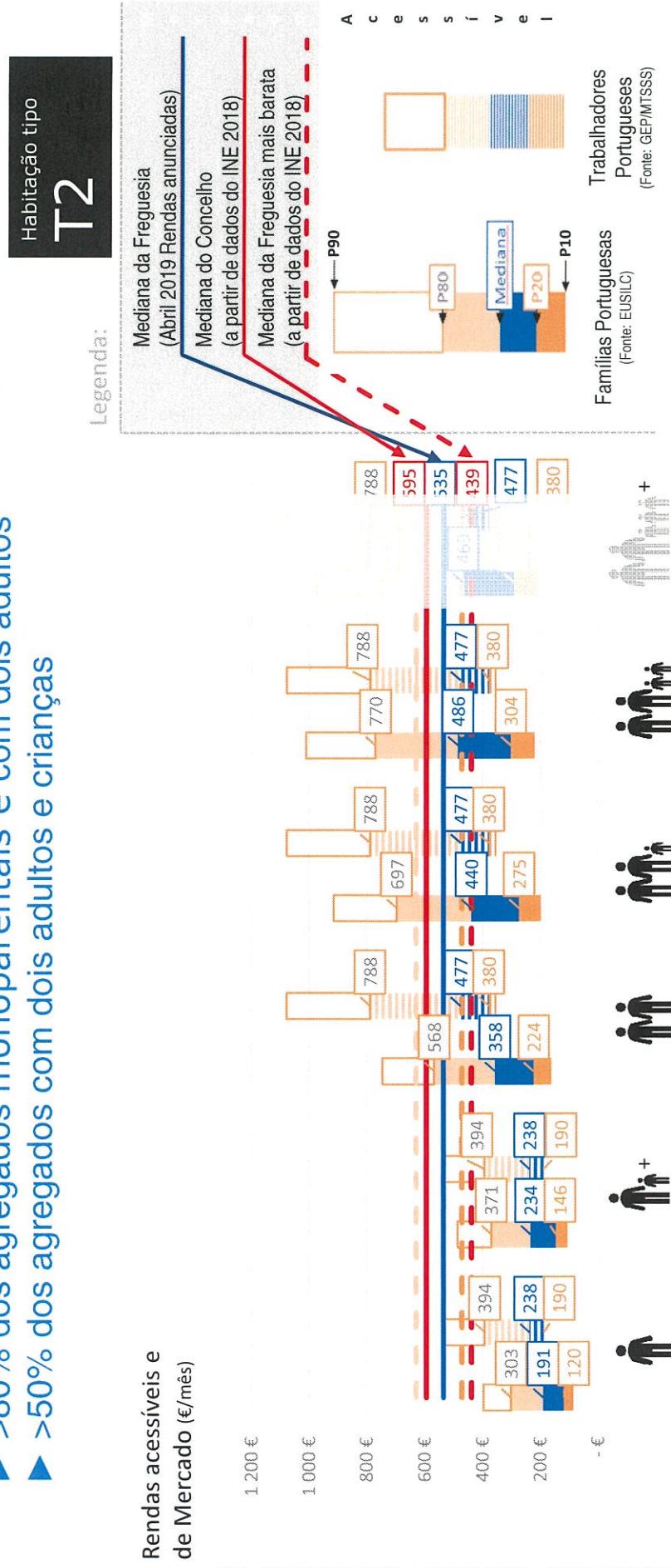
- Quem não aceita ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)
- >80% dos agregados unipessoais
 - >50% dos agregados monoparentais
 - 50% dos agregados com dois adultos

Laranjeiro e Feijó



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

Laranjeiro e Feijó



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

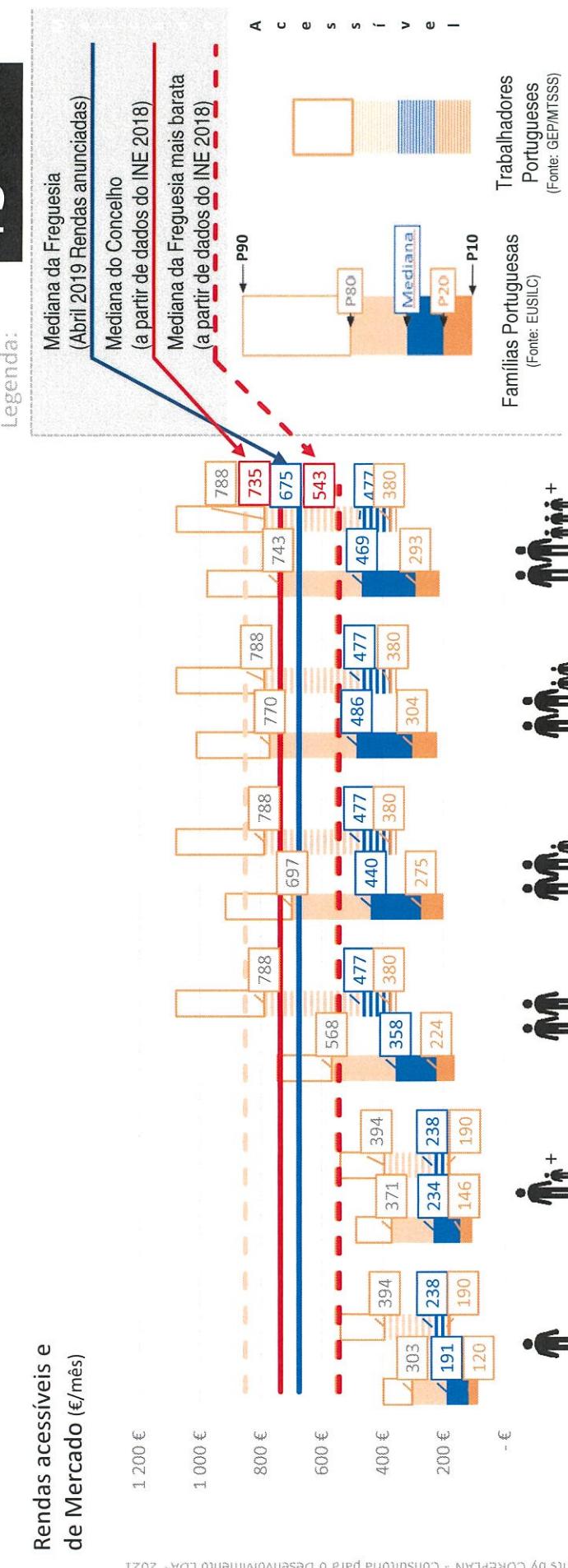
Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

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

Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo
T3

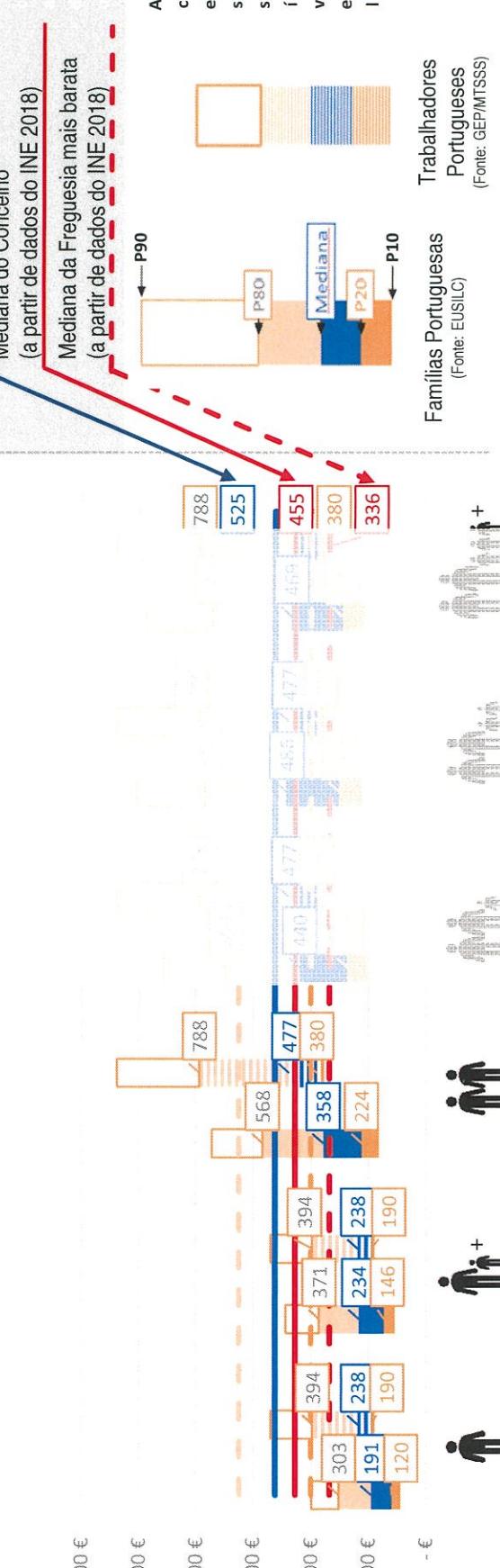


- Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)
- 90% dos agregados unipessoais
 - >80% dos agregados monoparentais
 - >50% dos agregados com dois adultos

Charneca e Sobreira

Rendas acessíveis
de Mercado (€/mês)

Copyright by CORREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA - 2021



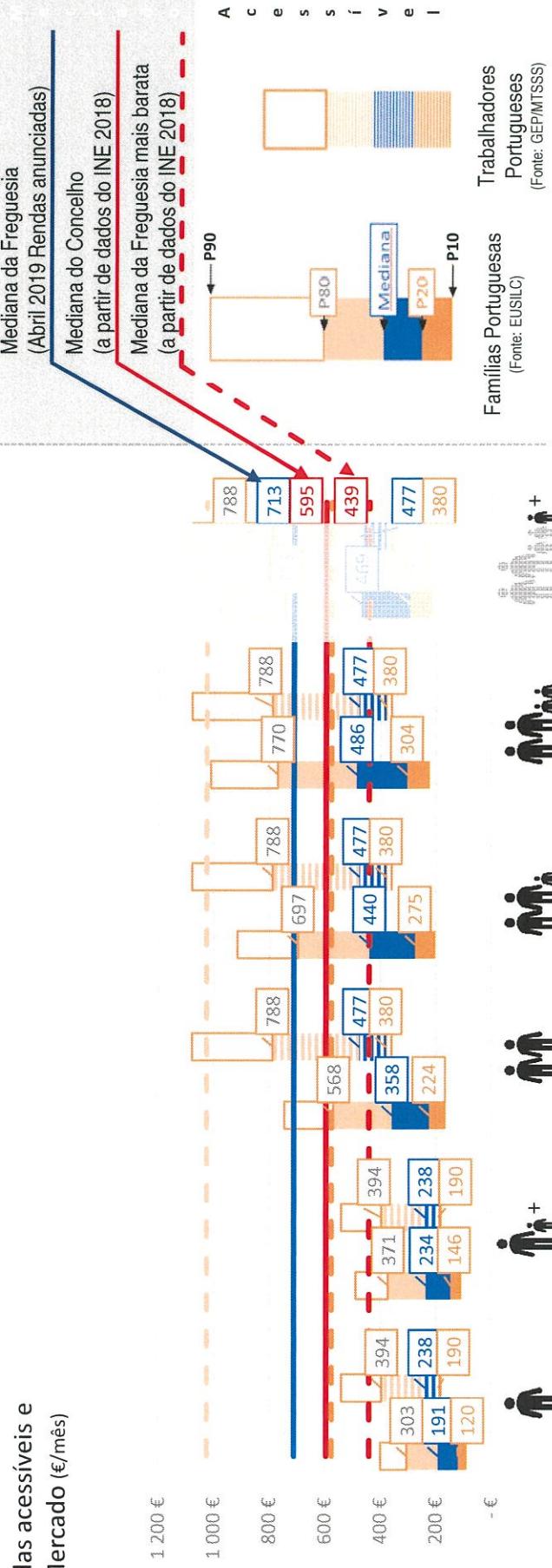
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

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

Charneca e Sobreira

Habitação tipo
T2

Legenda:



Quem não acede ao mercado?

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

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

Charneca e Sobreira

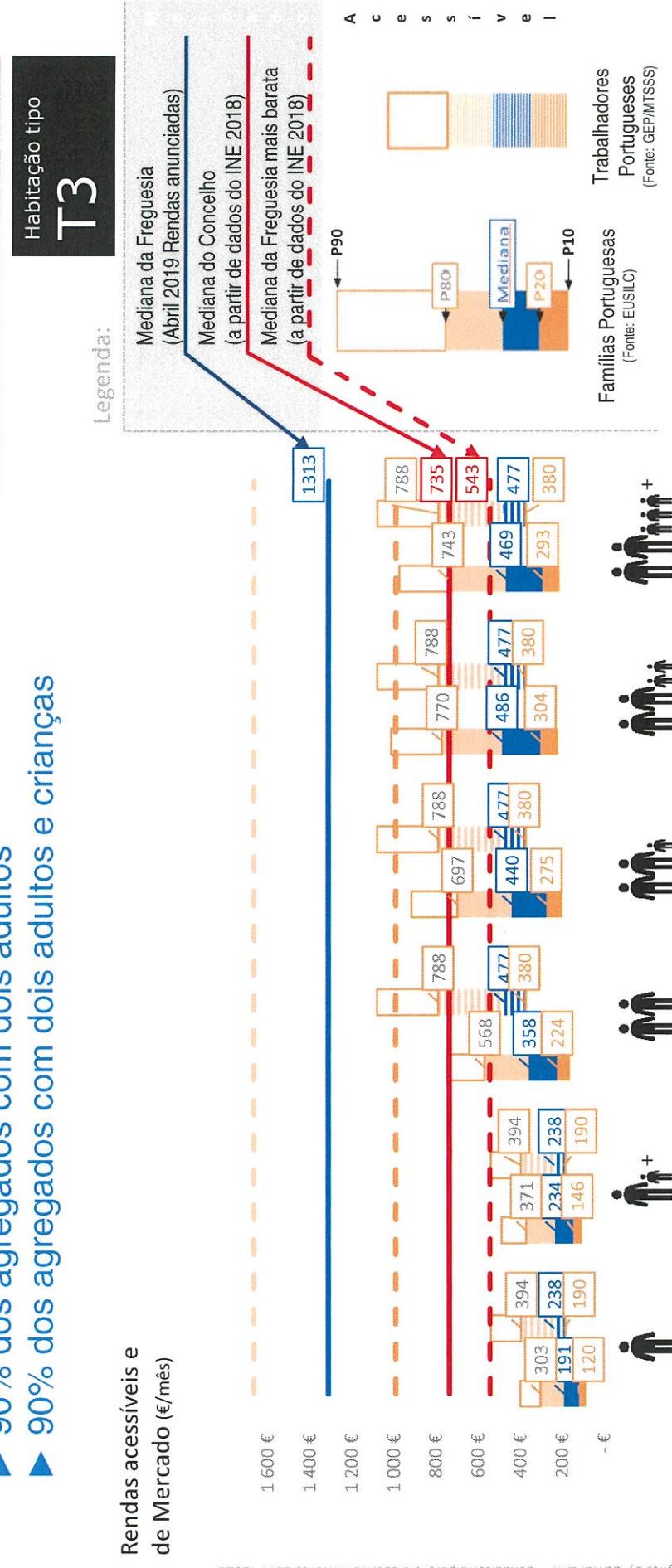
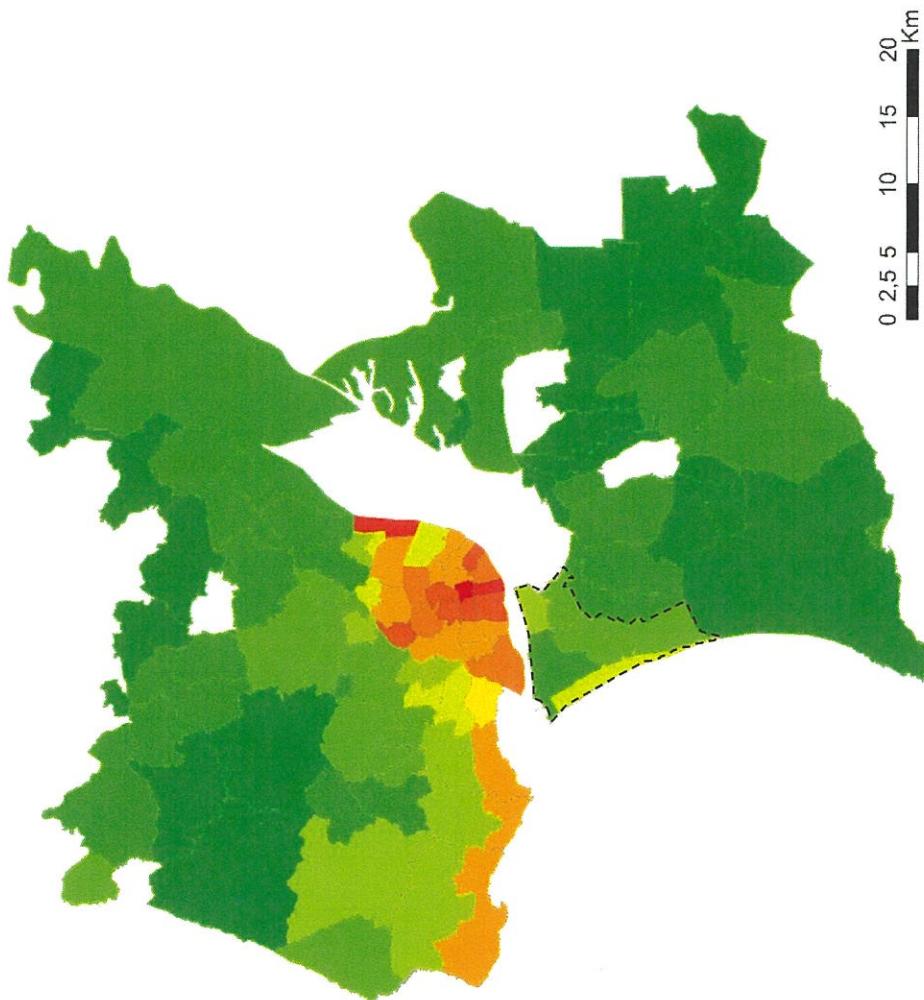


Gráfico 10: Rendas na AML 2018



Fonte: Valor mediano das rendas (€/m²) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares - 2018 (INE)

Exemplo de rendas (€/mês) para um T2 (85m ²)	Legenda: (Renda mensal Habitação, €/m ²)
341 - 425	4 - 5
426 - 510	5 - 6
511 - 595	6 - 7
596 - 680	7 - 8
681 - 765	8 - 9
766 - 850	9 - 10
851 - 935	10 - 11
936 - 1020	11 - 12
1021 - 1105	12 - 13
1106 - 1190	13 - 14
1191 - 1275	14 - 15

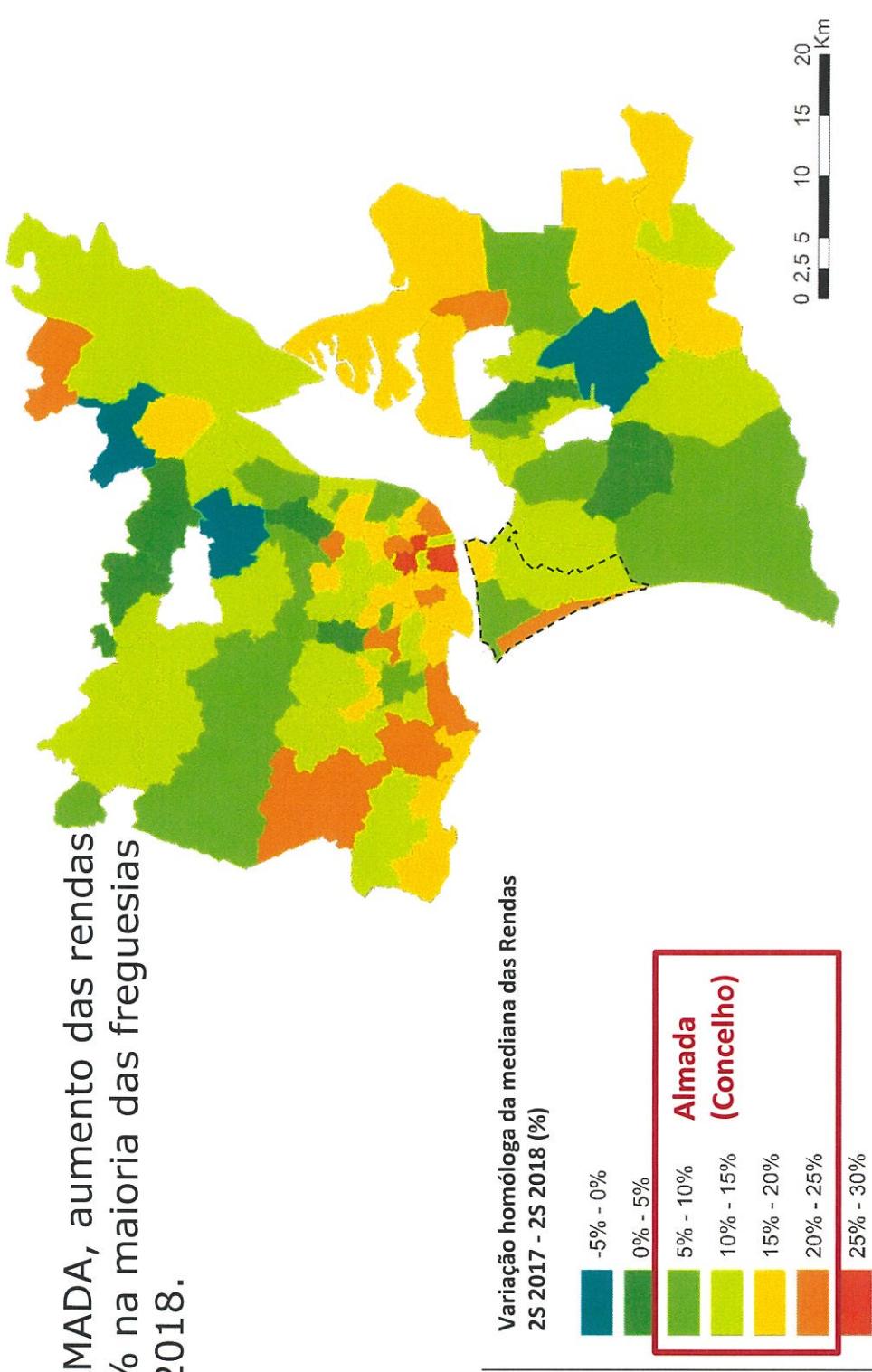
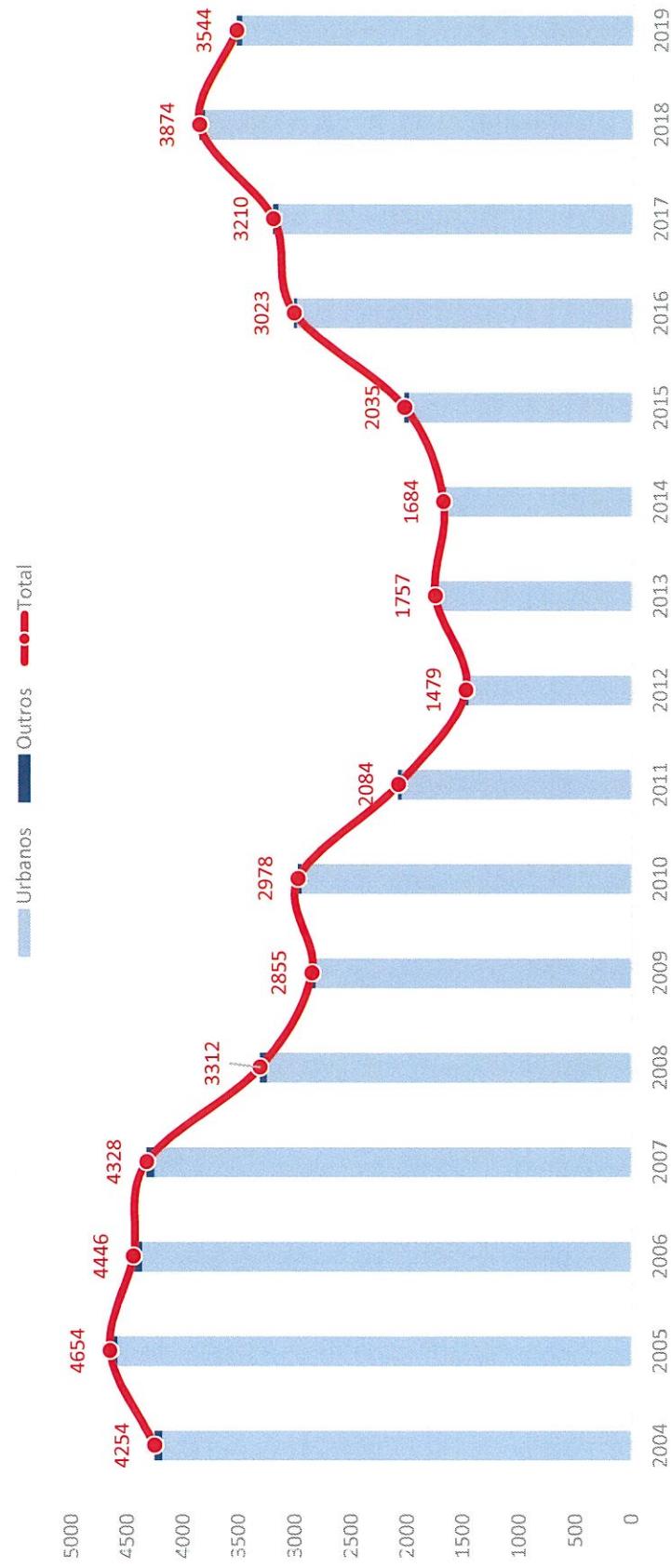


Gráfico 11: ALMADA, aumento das rendas superior a 10% na maioria das freguesias entre 2017 e 2018.

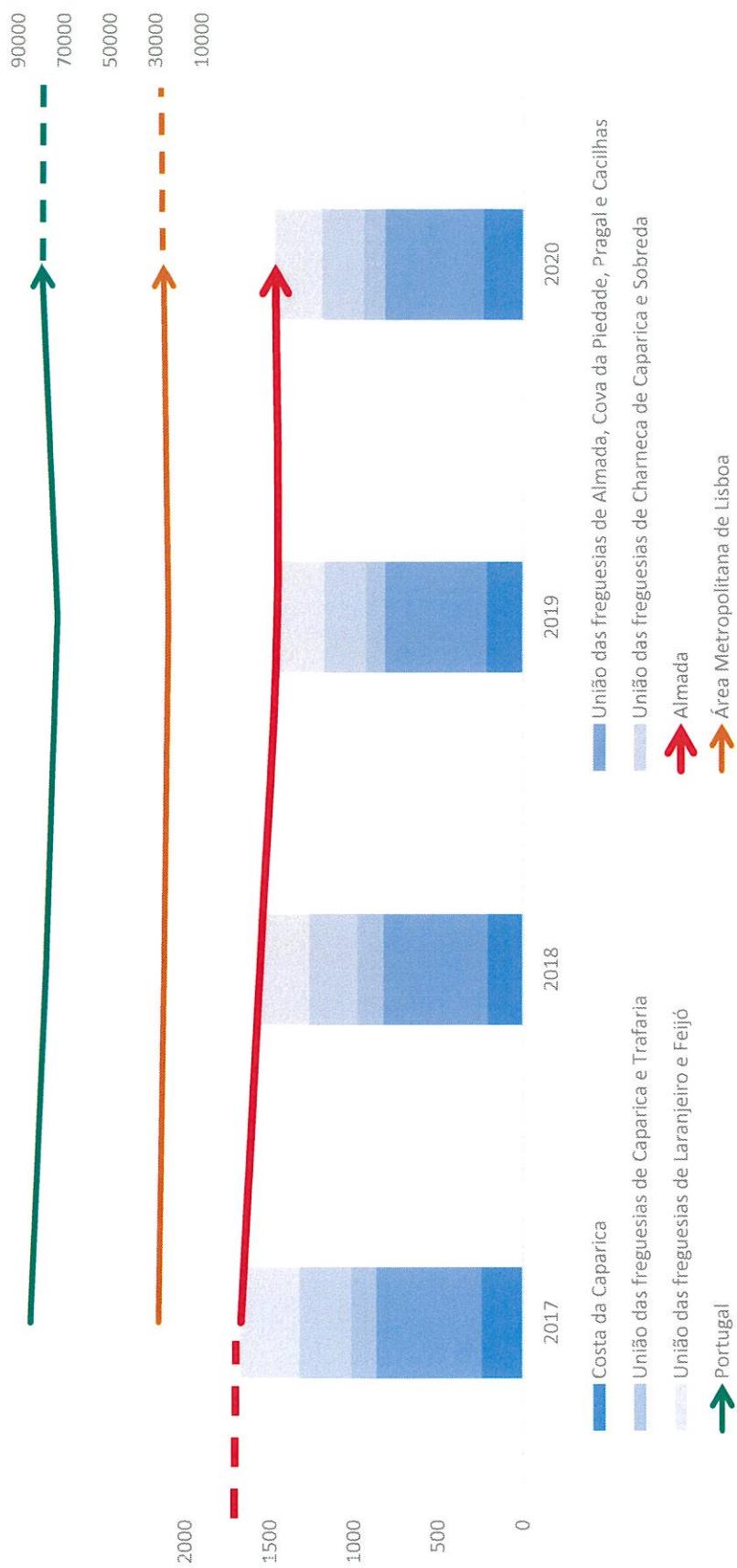
Gráfico 12. Contratos de compra e venda de prédios urbanos (2004-2019)



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

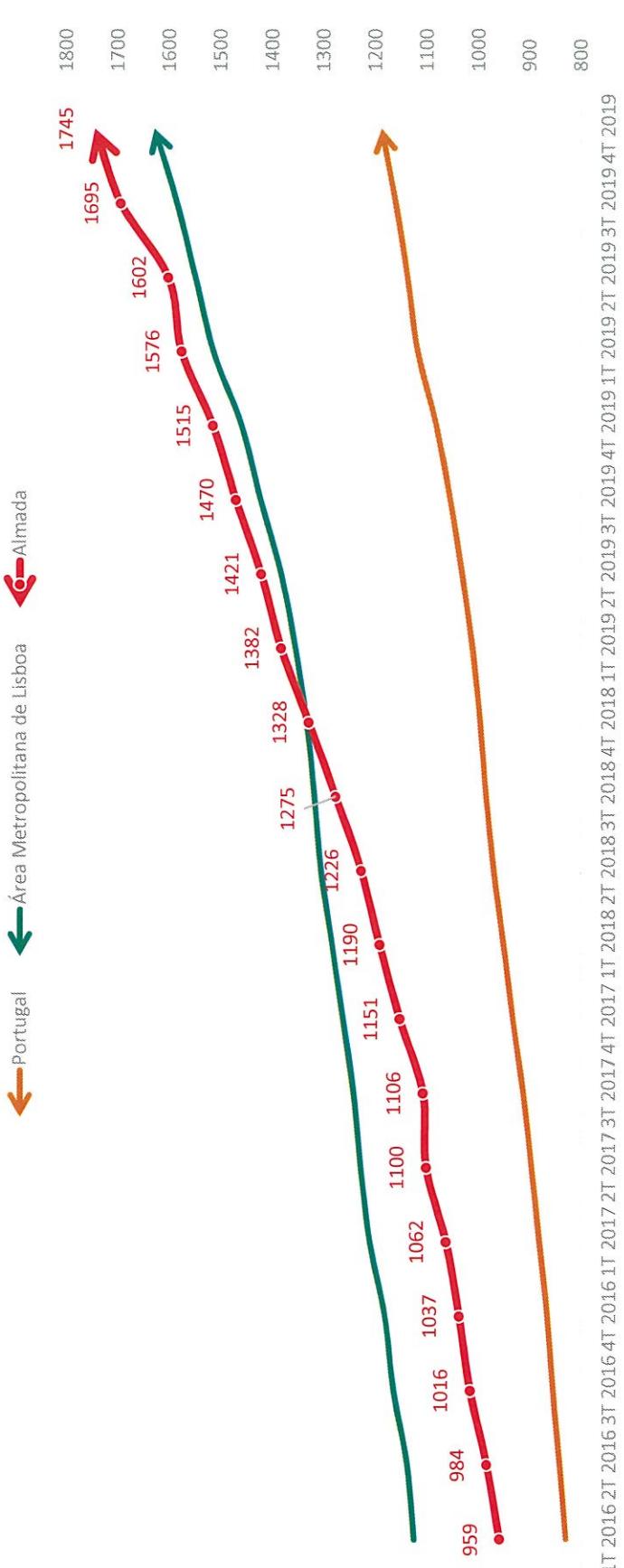
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

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



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

Gráfico 13. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos (1T 2016 - 4T 2020)



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

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

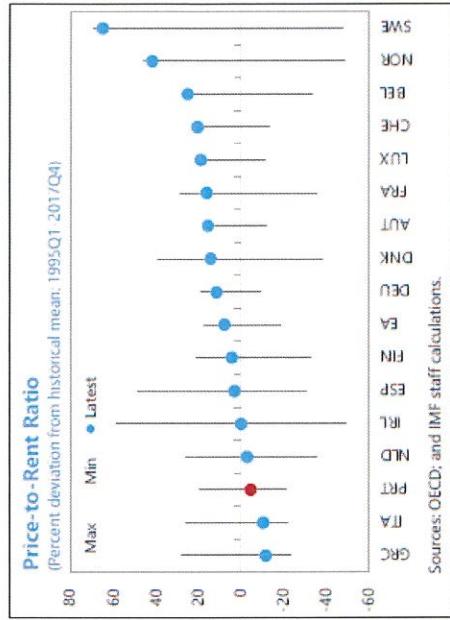
16. Housing prices continue to increase, but there is no significant overvaluation yet.

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

While the increases have been driven largely by transactions on existing dwellings by non-residents, the share of housing transactions financed by Portuguese mortgages has been growing since 2015 (reaching 41 percent in the last quarter of 2017). Estimates in the ECB's May 2018 *Financial Stability*

Review suggest that there are incipient signs of overvaluation in the residential real estate market. The authorities should continue to improve the

quality of real estate data and related analytical tools, and to monitor mortgage markets and the evolution of risks to banks from developments in real estate markets.



Sources: OECD; and IMF staff calculations.

1.3. Síntese de necessidades habitacionais

Estimativas com base em dados agregados e com necessidade de atualização

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

Realojamento de residentes em áreas de risco (1)	Realojamento de residentes em barracas (1)	Realojamento de residentes em barracas em áreas de risco (1)	Segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Almada (2)	Residentes em conjunto urbano consolidado degradado (1)	Reabilitação de habitação de interesse social (3)	Total
547	812	442	2,100	496	5,007	9,404

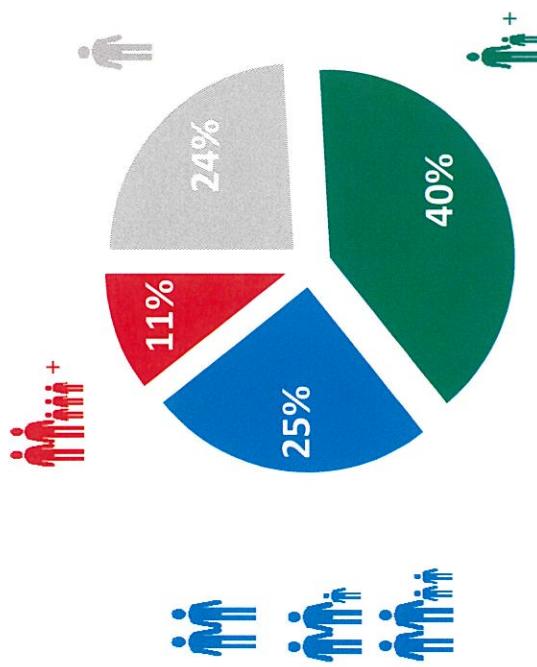
Observações:

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

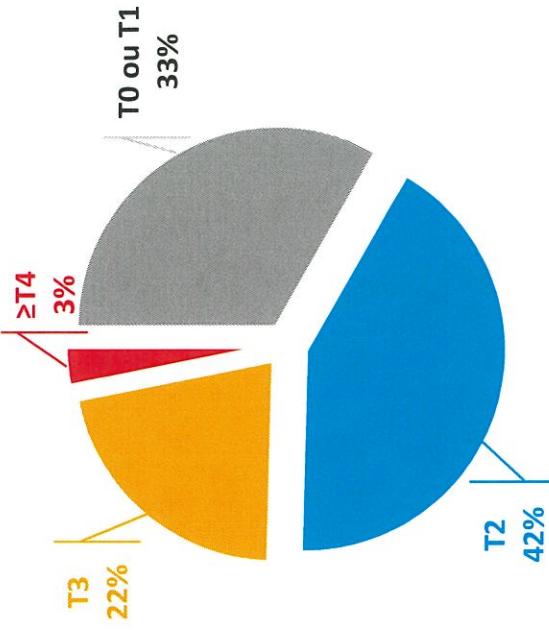
Regulamento Habit'Almada (1/2)

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

Tipologias dos agregados familiares (candidatos)



Tipologia padrão das necessidades de habitação



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

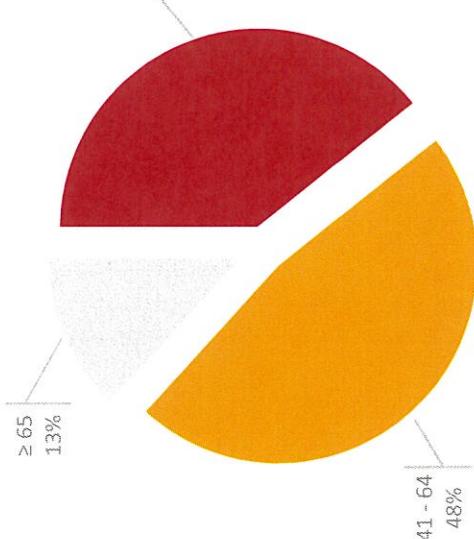
- (1) Valores calculados de acordo com as respostas (i.e., campos de preenchimento) devidamente preenchidas e analisadas.
- (2) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação a 23/06/2021.

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

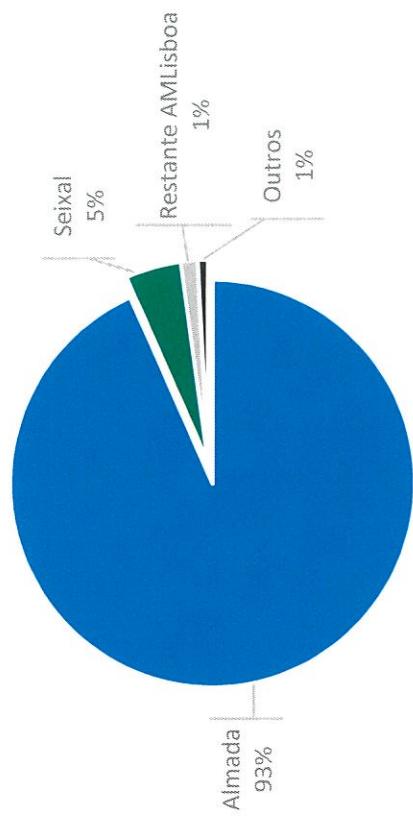
Regulamento Habit'Almada (2/2)

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

Faixa etária da(o) candidata(o)



Local de residência dos candidatos



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

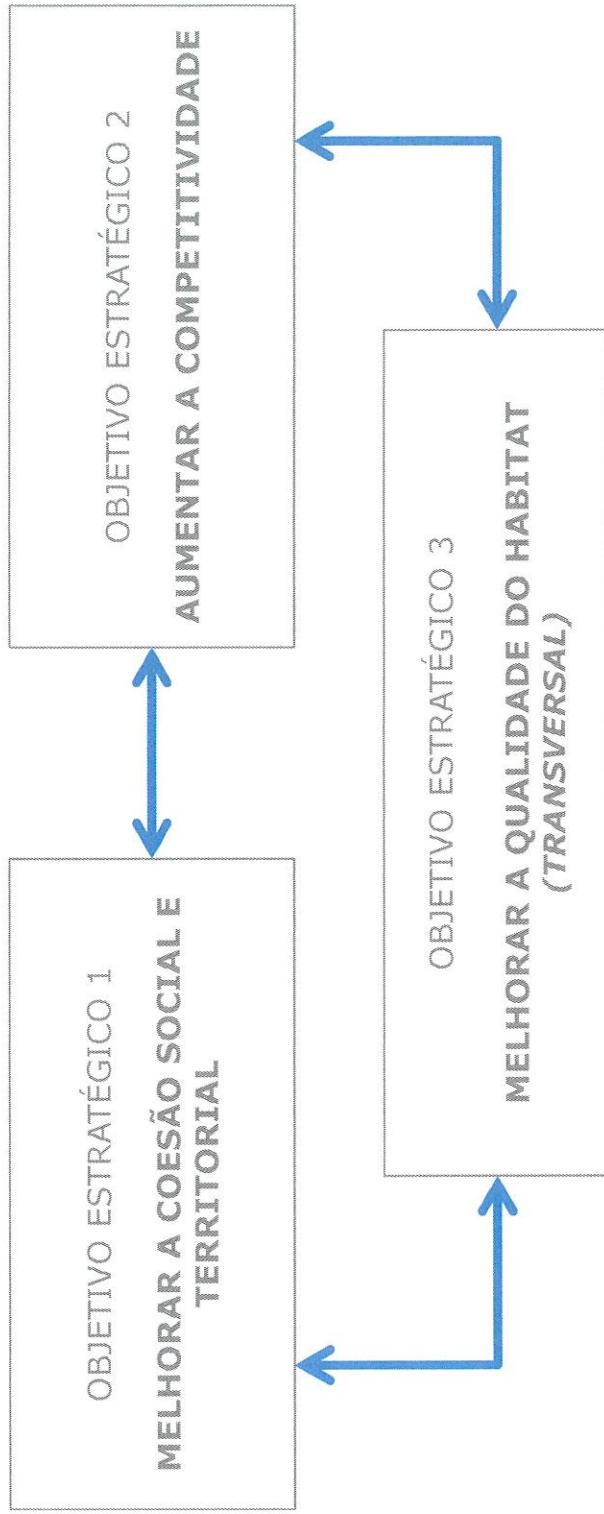
- (1) Valores calculados de acordo com as respostas (i.e., campos de preenchimento) devidamente preenchidas e analisadas.
- (2) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação a 23/06/2021.

2. ESTRATÉGIA 2019-2029

2.1. Objetivos

Objetivos estratégicos

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



2.2. Medidas

Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal

Ações da M.1:

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

Territórios de intervenção:

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

Fontes de financiamento:

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

Entidades executoras:

- Município.

Oferta complementar de habitação municipal

(1/2)

Medida .2

Habitação Municipal

Territórios de intervenção:

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

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

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

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

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

Oferta complementar de habitação municipal

(2/2)

Medida . 2

Habitação Municipal

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

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

Fontes de financiamento:

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

Entidades executoras:

- Município.

Oferta de habitação de interesse social

Medida .3 Habitação de outras entidades

Ações da M.3:

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

Território:

- Em articulação com as entidades supra referidas.

Fontes de financiamento:

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

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

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

Medida .4

Habitação de outras entidades

Ações da M.4:

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

Território:

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

Fontes de financiamento:

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

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

Medida.5

Habitação de outras entidades

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

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

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

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

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

M.5.3 – Acesso à primeira habitação

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

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

Medida .5

Habitação de outras entidades

M.5.4 - Alojamento urgente - Linha Emergência Social

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

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

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

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

Medida.6

Habitação de outras entidades

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

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

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

Benefícios Tributários

Medida . 7

Habitação de outras entidades

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

Território:
• Concelho.

Fontes de financiamento (perda de receita):
• Orçamento Municipal

Melhoria do habitat

Medida.8

Habitação de outras entidades

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

Território:

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

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

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

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

Medida . 9 Habitação de outras entidades

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

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

- ✓ Cedência obrigatoria para o domínio privado do município de 10% da área bruta de construção a destinar à construção de fogos obrigatoriamente afetos ao programa municipal de habitação, nas operações urbanísticas que apresentem uma área bruta de construção para habitação superior a 2000 m².



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

Medida. 9 Habitação de outras entidades

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

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

Território:
• Concelho.

Gestão, avaliação e melhoria continua da Estratégia Local de Habitação

Medida. 10

Habitação de outras entidades

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

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

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

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

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Orçamento Municipal e outras entidades parceiras.

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

Denominação da operação*	Medidas ELH	Indicadores		Investimento (milhões de euros)								
		Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total		
		2023	2026**	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR**	Despesas com EE	Despesas de urbanização
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Regeneração Bairro Madame Faber	M.1.3	80	160	0.91	3.64	3.64	4.55	4.55	0.91	18.20	18.20	1.60
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Quinta de São António - Sobreda	M.1.3	47	252	4.44	4.71	5.37	7.20	7.20	2.88	31.80	31.80	4.80
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Terras da Costa	M.1.3		330	0.50	2.64	2.74	8.09	8.09	8.09	30.14	30.14	2.74
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Vala 2º Torrão	M.1.3	95		4.34	5.42	1.08				10.84	10.84	0.84
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Margueira Nova	M.1.3	32	48	0.53	0.53	3.00	3.00	1.80	1.80	10.66	10.66	2.46
RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Quinta da Morgadinhha (Continua na próxima página...)	M.1.3		126			1.44	6.00	6.00	1.96	15.40	15.40	1.40
Totais	425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	13.84	17.95	

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

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

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

Denominação da operação	Medidas ELH	Indicadores		Investimento (milhões de euros)										
		Agregados familiares	Abrangidos (n.º)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais da Quinta de Santo António	M.1.2	156	0.29	0.87	1.17	1.46	1.17	0.87	0.87	5.83	5.83			
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Rua Manuel Azevedo Fortes	M.1.2	45	88	0.11	0.91	0.91	0.34			2.27	2.27			
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Rua Dom Duarte	M.1.2	41		0.56	0.50	0.19				1.26	1.26			
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Rua da Alegría	M.1.2	12		0.09	0.21					0.30	0.30			
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Rua Luís de Camões	M.1.2	20		0.03	0.43	0.20				0.67	0.67			
RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Estradas dos Aílamos Bl. N e O	M.1.2	29		0.33	0.50					0.83	0.83			
(Continua na próxima página...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais	425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	13.84	17.95			

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



Denominação da operação	Medidas ELH	Indicadores						Investimento (milhões de euros)				
		Agregados familiares abrangidos (n.º)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Total	PRR*	Despesas com EE
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-11 - Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Praça Adriano Correia de Oliveira	M.1.2	43					0.66	0.35			1.01	1.01
RE-VS-C2-11 - Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Azenha do Rato	M.1.2	31	72	0.36	1.07	0.36					1.79	1.79
RE-VS-C2-11 - Reabilitação dos Edifícios Municipais sitos Rua Teófilo de Braga	M.1.2	34	100	0.44	1.02	1.02	0.44				2.92	2.92
RE-VS-C2-11 - Reabilitação dos Edifícios Municipais do Bairro 24 P/A Urbanização Três Vales - Rua Qta Cassatas de Cima, Rua dos Três Vales 34, 36 e 42 e Rua António Gião 3	M.1.2	188			2.16	3.24	3.24	2.16	10.79	10.79		
(Continua na próxima página...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais	425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	13.84	17.95

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

Denominação da operação	Medidas ELH	Indicadores		Investimento (milhões de euros)												
		Agregados familiares	abrangidos (n.º)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização
<i>(Continuação da página anterior...)</i>																
RE-VS-C2-1 - Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 19 /Praceta Luís Sá e Estrada dos Álamos/	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	
RE-VS-C2-11 - Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 10 /Rua do Lago/	M.1.2	79		0.53	0.53	0.26								1.32	1.32	1.32
RE-VS-C2-11 - Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 16 /António Gião, Praça António Gião e São Lourenço Poente 14/	M.1.2	112			1.00	1.00	0.50							2.50	2.50	2.50
RE-VS-C2-11 - Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 15 /Avenida Professor Rui Luís Gomes 5-7, 11-17 e 21/	M.1.2	147				1.08	1.08	0.54						2.70	2.70	2.70
RE-VS-C2-11 - Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 18 /Rua de Alcaniça e Rua da Bela Vista/														1.37	1.37	1.37
<i>(Continua na próxima página...)</i>				(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais	425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	170.63	170.63	13.84	17.95		

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

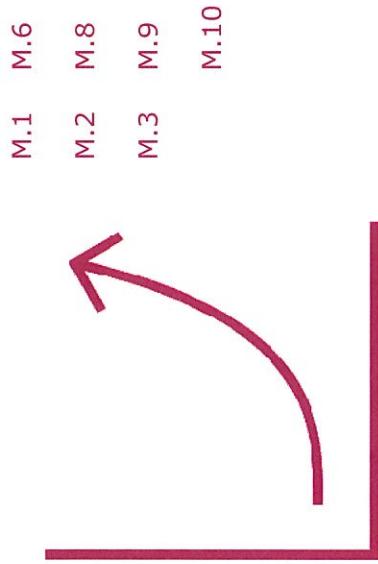
Denominação da operação	Medidas ELH	Indicadores		Investimento (milhões de euros)						Investimento total			
		Agregados familiares abrangidos (n.º)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE
(Continuação da página anterior...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)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

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

3. Articulação com os objetivos estratégicos e programas de financiamento

3.1. Articulação com os objetivos estratégicos

Objetivo estratégico 1



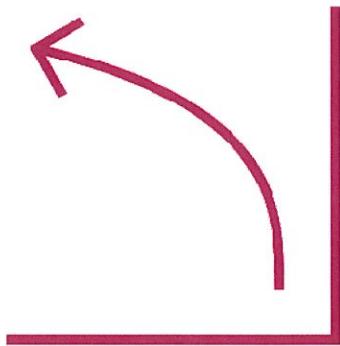
- M.1 M.6
- M.2 M.8
- M.3 M.9
- M.10

- Levantamento e tipificação de situações que contribuam para rotura da coesaõ: bairros degradados, zonas sem acesso a rede de infraestruturas (como equipamentos sociais)
- Hierarquização de áreas e setores prioritários
- Apoio social
- Cooperação entre diferentes instituições
- Identificação de representantes (mesmo que informais) dos interesses e preocupações das comunidades
- Planeamento Urbano
- Gestão Urbanística
- Regeneração urbana (escala do bairro e da rua)
- Reabilitação do edificado (escala do edifício ou da unidade)
- Implementação generalizada do mecanismo de perequação
- Acessibilidade universal

**MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA
MELHORAR A COESAÑ SOCIAL E
TERRITORIAL**

- Envolvimento das comunidades e do Conselho Municipal de Habitação na decisão
- Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

Objetivo estratégico 2



M.4 M.9
M.6 M.10
M.7

► Acessibilidade habitacional

► Incentivos ao arrendamento

► Estabilidade nos instrumentos de gestão do território

► Cooperação entre diferentes instituições

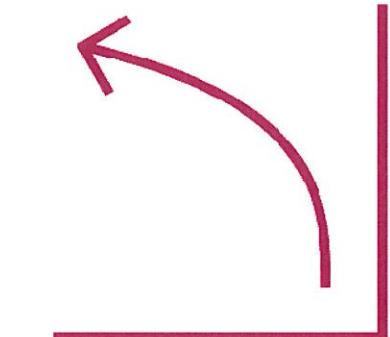
► Planeamento urbano

► Gestão urbanística

► Sustentabilidade ambiental

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

Objetivo estratégico 3

- 
- Mix de usos/funções (habitação + escritórios + retailho + infraestrutura + lazer)
 - M.1 M.6
 - M.2 M.8
 - Diversidade demográfica e sociocultural favorecendo a inclusão
 - M.4 M.9
 - Espaço público seguro e apropriado à demografia
 - M.5 M.10
 - Estratégia alinhada às alterações climáticas em espaços verdes e outros espaços públicos
 - Estratégia para circulação
 - Pensar a (im)permeabilidade do espaço
 - Mobilidade que compatibiliza modos suaves
 - Ciclovias
 - Zonas 30 e zonas 20
 - Espaços partilhados
 - "Super bairros" (e.g. zonas com restrições ao trânsito para maior uso pedonal)
 - Frentes de rua ativas, pisos térreos com usos comerciais e terciários
 - Reconhecer a identidade dos diferentes bairros
 - Estratégias para a legibilidade da cidade (sistemas de mapas com identidade)
 - 'Usos temporários' - usos para edifícios ou espaços temporariamente desativados

MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA MELHORAR A QUALIDADE DO HABITAT

- AS
AP
- Envolvimento das comunidades e de parceria com o Conselho de Habitação no processo de decisão.
 - Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada - Proposta para Reunião de Câmara - Versão de 09/07/2021

3.2. Articulação com o 1º Direito

Articulação o Programa 1.º Direito

PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

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

PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

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

PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL

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

PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE

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

PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

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

PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO

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

Articulação o Programa 1.o Direito

PRINCÍPIO DA EQUIDADE

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

PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO

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

PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

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

PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

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

PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES

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

PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

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

Anexos

Anexo 1 - Registo das atualizações à ELH

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

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

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

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

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

➤ **Como é o apoio à promoção por Entidades Beneficiárias?**



→ Montante de financiamento

Até **90%** do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição + terrenos
Comparticipação não reembolsável	40%*	35%*	30%	30% + 40%*	35%
Empréstimo bonificado	Valor não comparticipado				

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

→ Bonificação da taxa de juro do empréstimo

50%

Anexo 3 - Comparticipações do Programa 1º Direito à entidades Beneficiárias

➤ Como é o apoio ao arrendamento a Entidades Beneficiárias?



→ Despesa elegível

Diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento

→ Comparticipação

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

→ Limite máximo

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

→ Condições especiais

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

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

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



AMULHAB

→ Montante de financiamento

Até 100% do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição + terrenos
Comparticipação não reembolsável	50%*	45%*	40%	40% + 50%*	45%
Empréstimo bonificado	Valor não comparticipado				

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

→ Bonificação da taxa de juro do empréstimo

50%

*¹ Núcleos precários e Núcleos degradados

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

94

Anexo 4 - Levantamento de intervenções efetuado no âmbito do PRR