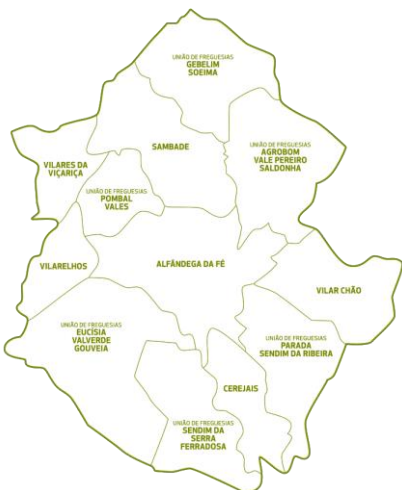


2019



Município de Alfândega da Fé

Soluções habitacionais e a Estratégia Local de habitação

2

Versão corrigida – Agosto de 2019

SOLUÇÕES HABITACIONAIS DECORRENTES DO DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS E A ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO CONCELHO

Índice

O. Registo das alterações ao documento.....	4
1.Introdução	5
1.2 Enquadramento geral	5
1.1.1. Os pilares da Estratégia local de habitação	6
1.1.2. A missão (no domínio da habitação)	7
1.1.3. A visão (no domínio da habitação)	7
1.1.4. Os valores (no domínio da habitação)	7
1.2 Metodologias utilizadas	7
2. Enquadramento das soluções habitacionais, no âmbito do Programa 1º Direito	8
2.1.1. Freguesia de Alfândega da Fé	11
2.1.2. Freguesia dos Cerejais	11
2.1.3. Freguesia Sambade	12
2.1.4. Freguesia de Vilar Chão.....	13
2.1.5. Freguesia Vilarelhos	13
2.1.6. Freguesia de Vilares da Vilariça	14
2.1.7. União de Freguesias Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro	15
2.1.8. União das Freguesias de Eucísia, Gouveia e Valverde	15
2.1.9. União das Freguesias de Ferradosa e Sendim da Serra	16
2.1.10. União das Freguesias de Gebelim e Soeima	17
2.1.11. União das Freguesias de Parada e Sendim da Ribeira	17
2.1.12. União das Freguesias de Pombal e Vales.....	18
2.1.13. Síntese das carências (atuais) de fogos, por tipologia- informação relativa ao Concelho	19
3. Custos estimados do investimento público destinado a resolver necessidades habitacionais no Concelho de Alfândega da Fé (habitação social)- CANDIDATURA DO MUNICÍPIO	20
3. Tabela síntese das soluções habitacionais tipificadas no programa 1º direito (artº 27º e 28º do DI 37/2018).....	22
4. Cronograma 2020-2025- Habitação social – Candidatura do Município	23
5. Informação adicional sobre soluções possíveis para as situações habitacionais indignas no âmbito de candidaturas autónomas	23
6. Estimativa de custos para soluções possíveis para as situações habitacionais indignas no âmbito de candidaturas autónomas	26
7. Cronograma 2019-2024- Candidaturas autónomas – estimativa	27
8. Priorização das soluções habitacionais referentes a todos os beneficiários	28
Anexos	29
A. Mapa estratégico – com recurso à metodologia Balanced scorecard.....	29
B. Mapa das situações habitacionais indignas.....	29

C.	Tabela das prioridades para as situações habitacionais indignas	29
----	---	----

O. Registo das alterações ao documento

Nº	Descrição da modificação	Data
0	Documento -Soluções e Estratégia Local de Habitação – aprovado	22-06-2019
1	Correção de valores da tabela do nº de situações identificadas por freguesia , integrada no ponto 1.2.	27-07-2019
2	Eliminadas as referências a soluções de sustentabilidade ambiental, por indicação do IHRU	12-08-2019
3	Eliminadas as tabelas relativas aos pedidos de financiamento ao IHRU para apoio técnico à fiscalização da obra e à gestão da qualidade e segurança e incorporação destas despesas elegíveis do artº 14º na tabela que faz estimativa dos valores para as candidaturas autónomas.	12-08-2019
4	Correção dos valores finais, como consequência da eliminação do quadro constante no ponto 3.	12-08-2019
5	Introdução de ponto 8, relativo a priorização das soluções	12-08-2019
6	Introdução de anexo C, relativo à tabela onde constam as prioridades identificadas para as 140 situações identificadas	12-08-2019

1.Introdução

“A meta é erradicar as situações habitacionais indignas em Portugal até 2024”, afirmou o governo.

O direito constitucional previsto no nº 1 do artº 65º da Constituição Portuguesa refere que **“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”**. A Nova Geração de Políticas de Habitação e os 12 princípios do programa 1º Direito, norteiam a Estratégia Local de Habitação, aplicando-se a todo o Concelho de Alfândega da Fé.

5

CAPÍTULO I Disposições gerais Artigo 1.º Objeto O presente decreto-lei estabelece o 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Artigo 2.º Âmbito e fins O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. DL nº 37/2018 de 4 de junho
--

A partir levantamento das situações habitacionais indignas, no terreno, foram identificadas as soluções. Estas soluções estão priorizadas segundo critérios fundamentais no âmbito do programa 1º DIREITO por forma a garantir uma máxima eficácia na utilização dos instrumentos de apoio e financiamento disponibilizados durante a vigência do programa.

Este documento concentra as estratégias pensadas em diferentes escalas espaciais (nacional, intermunicipal e local) com a ambição de assegurar a articulação adequada, o respeito pela identidade comunitária e pela adoção das melhores práticas associadas ao desenvolvimento, modernidade e à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos do Concelho e de todos os que querem vir a ter aqui a sua residência permanente.

1.2 Enquadramento geral

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação foi considerado pelo executivo como essencial para por em marcha estratégias e políticas de habitação no Concelho de Alfândega da Fé.

Em paralelo com uma forte intervenção ao nível social e de inclusão, este Município deparava-se com a necessidade de repensar a política de habitação, mas os constrangimentos orçamentais impediam uma resposta

coerente, urgente e sobretudo adaptada às necessidades locais, segundo regras equilibradas de desenvolvimento sustentável.

Nos meses de março, abril e maio do corrente ano, com a aprovação do apoio técnico dada pelo IHRU foi realizado um trabalho de terreno, visando atualizar e aprofundar o conhecimento das situações habitacionais indignas existentes em todo o Concelho de Alfândega da Fé.

O diagnóstico foi constituído pela fase de levantamento, caracterização e estudo das situações habitacionais indignas identificadas na vila e em todas as aldeias que compõem o Concelho de Alfândega da Fé.

Estão, identificadas 140 situações e há atualmente um conhecimento atualizado das diversas situações, quer ao nível das condições habitacionais, quer das condições socioeconómicas dos agregados.

6

Nome da freguesia ou da União de freguesias	Nº de situações habitacionais indignas
Freguesia de Alfândega da Fé	50
Freguesia dos Cerejais	1
Freguesia de Sambade	12
Freguesia de Vilar Chão	0
Freguesia de Vilarelhos	8
Freguesia de Vilares da Vilariça	1
União de freguesias de Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro	14
União de freguesias de Eucísia, Gouveia e Valverde	23
União de freguesias de Ferradosa e Sendim da Serra	7
União de freguesias de Gebelim e Soeima	10
União de freguesias de Parada e Sendim da Ribeira	5
União de freguesias de Pombal e Vales	9
Total de situações habitacionais indignas	140

A Estratégia Local de Habitação passa a integrar todos os projetos habitacionais em curso na Autarquia, como o fundo social de apoio à habitação, no programa 1º DIREITO, reforçando-se assim o efeito sinérgico das várias medidas e programas.

1.1.1. Os pilares da Estratégia local de habitação

A Estratégia local de Habitação do concelho de Alfândega da Fé assenta em 8 pilares importantes, a saber:

1. Reabilitar o edificado como prioridade.
2. Dar atenção aos problemas de conforto habitacional associados às condições térmicas dos edifícios e/ou a requisitos básicos de acessibilidade devem fazer parte das opções básicas de construção .
3. Contrariar a lógica de relativa homogeneidade nacional dos problemas-tipo e dos correspondentes desafios e instrumentos;

4. Reconhecer a importância e a potencial coexistência de diferentes tipos de soluções e modelos de atuação, diferenciados de acordo com as características, a intensidade e a extensão, o gradualismo temporal, e a diferenciação espacial das problemáticas;
5. Garantir a atenção aos problemas associados a carências qualitativas do edificado e da habitação, assegurando o enfoque estratégico no conforto habitacional e na lógica do Habitat ;
6. Assegurar capacidades de articulação específicas entre os cidadãos (os beneficiários diretos) e as demais partes interessadas por forma a reforçar a cooperação e a responsabilização numa definição inclusiva do conceito: habitat.
7. Saber articular a reabilitação urbana com o desenvolvimento de novas capacidades empresariais e a dinamização de mercados locais de emprego, ou com iniciativas de promoção da eficiência energética e de transformação de espaços ambientalmente sensíveis.
8. É importante valorizar a integração das estratégias de reabilitação urbana em perspetivas amplas de promoção do bem-estar social e do desenvolvimento local.

7

1.1.2. A missão (no domínio da habitação)

A missão do Município no domínio da habitação e na prossecução das NGPH- Nova geração de políticas de habitação é: executar todas as etapas necessárias e legalmente previstas para garantir a aplicabilidade do programa 1º Direito e os outros programas conexos; colaborar e apoiar os cidadãos na implementação adequada e sustentável das medidas conducentes ao cumprimento constitucional do direito à habitação.

1.1.3. A visão (no domínio da habitação)

Alfândega da Fé um Município onde todos têm acesso a uma habitação condigna, sendo reconhecido como uma boa prática e exemplo em territórios rurais de baixa densidade.

1.1.4. Os valores (no domínio da habitação)

Adoção dos 12 princípios consagrados no programa 1º direito (artº 3º do DI nº 37/2018 de 4 de junho), os quais passam a constituir os valores que orientam a ação, neste âmbito:

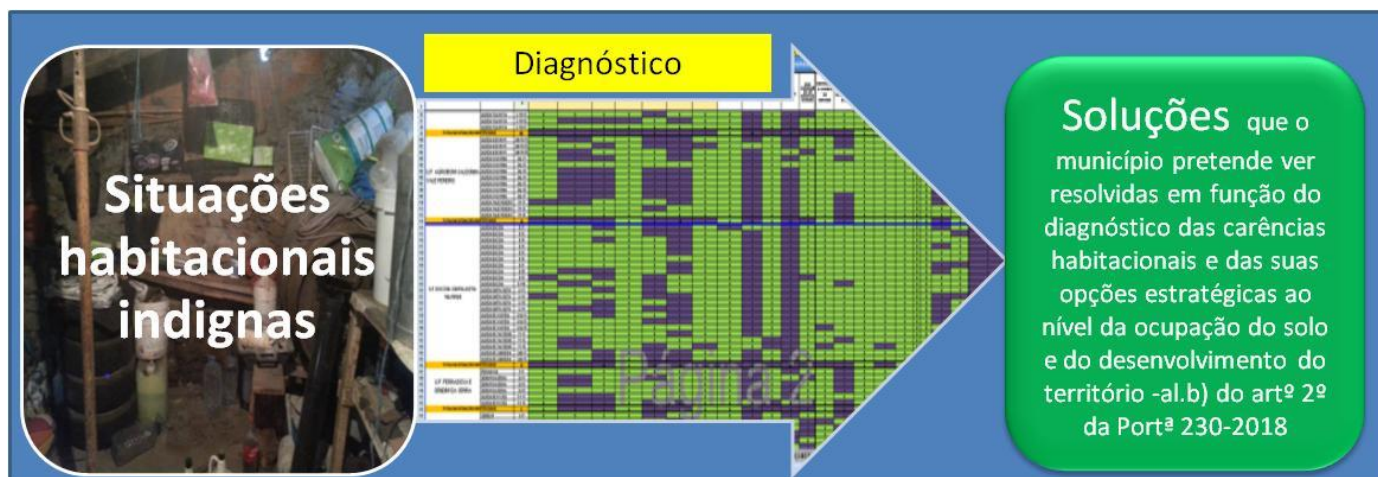
- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ▪ ACESSIBILIDADE HABITACIONAL | ▪ EQUIDADE |
| ▪ PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL | ▪ PEREQUAÇÃO |
| ▪ INTEGRAÇÃO SOCIAL | ▪ REABILITAÇÃO DO EDIFICADO |
| ▪ ESTABILIDADE | ▪ INCENTIVO AO ARRENDAMENTO |
| ▪ COOPERAÇÃO | ▪ ACESSIBILIDADES |
| ▪ PARTICIPAÇÃO | ▪ SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL |

1.2 Metodologias utilizadas

Abordagem por processos:

Utilizando a abordagem por processos, procedeu-se à identificação das soluções, a partir do estudo de cada situação resultante do levantamento efetuado quer para a vila de Alfândega da Fé, quer para cada aldeia do concelho (os dados de saída). Considerou-se como etapas intermédias as matrizes multicriteriais, que contém subcritérios associados diretamente aos agregados, incluindo a titularidade e condições habitacionais bem como subcritérios de caráter sócio - laboral. Os instrumentos utilizados foram as informações transmitidas ou

observadas diretamente, decorrentes das visitas e reuniões com cada um dos agregados, ou dos seus representantes, informação técnica decorrente da observação das condições habitacionais- estruturais identificadas e registadas. A quantificação e a orçamentação estimada foi concebida tendo por base os parâmetros legais elegíveis, bem como o seguimento dos preceitos legais do DI 37/2018 relativos aos meios e formas de financiamento aí previstos.



Realizaram-se reuniões periódicas de apresentação dos resultados intercalares e para troca de informação de carácter interno, com natureza técnica e com o objetivo de recolher todos os *inputs* necessários à construção da estratégia local.

Foi aplicada ainda a metodologia *Balanced Score Card* para a construção de um mapa estratégico visando uma melhor visualização dos eixos estratégicos, a visão global integrada. Os planos de operacionalização da estratégia decorrem diretamente desta reflexão.

Para o efeito, estabeleceram-se critérios uniformes e diretamente associados ao espírito e letra da lei, designadamente no diploma do 1º direito e foram fixadas prioridades e respetivas calendarizações, caso a caso.

Pretendeu-se utilizar ferramentas de apoio à gestão que garantam uma representação uniforme e consensual dos eixos estratégicos, bem como assegurar *a posteriori* um seguimento eficiente e uma avaliação da estratégia, em todos os eixos fixados.

2. Enquadramento das soluções habitacionais, no âmbito do Programa 1º Direito

Ao abrigo da portaria regulamentadora do programa 1º DIREITO (portª 230/2018 de 17 de agosto) a Estratégia Local de Habitação deve ser composta por soluções que:

1. o Município pretende ver resolvidas face ao diagnóstico das carências habitacionais que foram identificadas no seu território;
2. contenha as características e o número de situações de pessoas e agregados que vivem em situações indignas;
3. tenha em conta as opções estratégicas a nível da ocupação do solo e ao nível do desenvolvimento do território.

Nesta conformidade as soluções habitacionais propostas respeitam totalmente estes pressupostos.

Nas partes seguintes do documento estão apresentadas as soluções consideradas e enquadradas nestas três componentes:

- 1- dispor de uma base de dados integrada e articulada entre o diagnóstico situacional, solução, respetivo eixo estratégico;
- 2- nível de prioridade selecionado;
- 3- planificação da operacionalização da estratégia local de habitação para todo o Concelho de Alfândega da Fé.

As tabelas seguintes apresentam as soluções identificadas, quer na sede do Concelho, quer em cada uma das aldeias que o compõem (por tipo e numero das opções).

É de referir que cada situação habitacional indigna identificada pode ter mais do que uma solução combinada, como por exemplo: reabilitação geral; aquisição, reabilitação e arrendamento, etc.

Para o efeito foram tidas em conta todas as opções de edifícios públicos, destinados ou não à habitação. No entanto, dos estudos efetuados constata-se que a resposta habitacional do Município é insuficiente para responder às necessidades específicas da totalidade dos agregados.

As situações de aquisição por parte do município, são supletivas e serão realizadas segundo as regras de avaliação com base no estipulado na legislação em vigor, nos preços de referência para a habitação a custos controlados e apenas para os casos que necessitam resposta, em termos de flexibilidade e adequação e, para os quais o parque habitacional do Município não tem, nem terá no médio prazo, resposta habitacional.

Acresce ainda, que as opções preferenciais de aquisição por parte do Município incidirão sobre património edificado, com condições de reabilitação, pois pretende-se integrar as famílias na comunidade, revitalizar os centros urbanos e a zona histórica, evitando-se a criação de periferias, ou a degradação e/ou o abandono dos centros habitacionais e zona histórica do Concelho.

Assim sendo, apresentam-se seguidamente as opções que melhor respondem às reais necessidades identificadas, caso a caso e que, simultaneamente, respondem melhor aos critérios do 1º Direito e à visão estratégica local:

1. *Reabilitar habitação própria e permanente dos beneficiários diretos e outros (via candidaturas autónomas dos beneficiários diretos referidos no artº 25º ,conjugado com o artº 27º al. c) do dl 37/2018,)*
2. *Reabilitar edifícios do Município para arrendamento público (via candidatura do Município)- artº 26º, conjugado com o artº 27º al. c) do dl 37/20189*
3. *Adquirir para reabilitar e posteriormente pôr em arrendamento público (via candidatura do Município)*
4. *Experiência piloto- em unidades residenciais e equipamento complementar, com possibilidade de alargamento face aos resultados alcançados. artº 26º, conjugado com o artº 28º al. a) do dl 37/20189*

Isto é, as soluções habitacionais propostas na ELH inscrevem-se do programa 1º direito (DI 37/2018 de 4 de junho) e estão organizadas em 2 vias:

- A. Soluções autónomas dos beneficiários diretos referidos no artº 25º
- B. Uma candidatura proposta pelo Município destinada a solucionar situações identificadas no diagnóstico.

Assim, podemos considerar as seguintes situações combinadas (apenas no caso da candidatura do Município):

- A. Reabilitar património do Município e, depois colocar em arrendamento público.
- B. Adquirir frações ou prédios, reabilitá-los e, colocar em arrendamento público.
- C. Reabilitar um edifício, atualmente pertencente à junta freguesia de Vilarelhos, para ser realizada uma experiência piloto de uma unidade residencial, onde existam soluções para vítimas de violência doméstica, resposta de arredamento, por exemplo para casais jovens.

A escolha de Vilarelhos para a realização desta **Unidade residencial**- projeto piloto, prendeu-se com vários fatores a saber:

- a) Existir já um edifício pertencente à Junta de freguesia, com as dimensões e características adaptadas a este fim, que será doado à Câmara Municipal. **Logo, o investimento é essencialmente na reabilitação.**
- b) Estar situado numa aldeia próxima da sede do Concelho (dista cerca de 7 km) . Logo permitirá revitalizar e fixar pessoas na aldeia e, simultaneamente, permite acesso rápido à Vila de Alfândega da Fé.
- c) Necessidade de criar solução apta para acolher, de forma adequada, às situações de vítimas de violência doméstica.

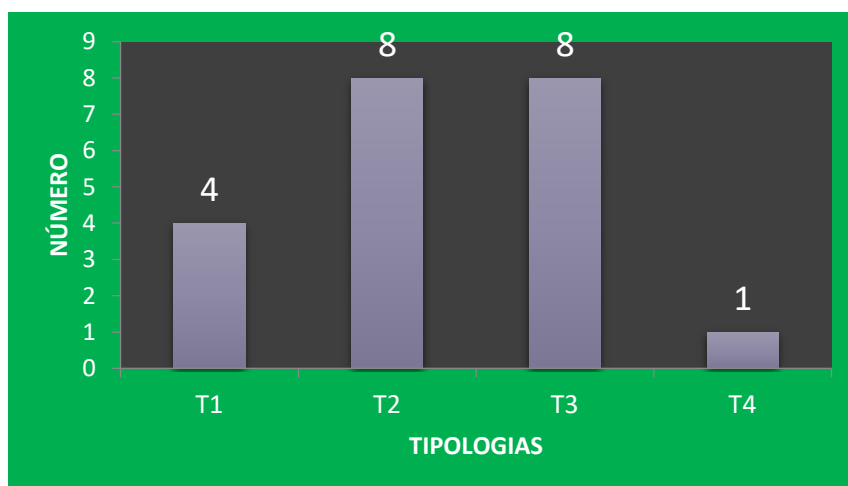
No caso da solução proposta pelo Município há uma resposta integrada e coerente que conjuga soluções, designadamente, a reabilitação de edifícios pertencentes ao Município, mas como não são suficientes ou adequados para responder a todas as situações identificadas no diagnóstico, pretende-se conjugar soluções, **conforme referido no artº 28º do dl 37/2018.**

2.1.1. Freguesia de Alfândega da Fé

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **50**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados, que não são proprietários e têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram: **29** agregados. Esses 29 agregados estão incluídos na candidatura do município.

Desses 29 agregados, é necessário dispor de **21** habitações na Vila de Alfândega da Fé, com as tipologias indicadas no quadro seguinte e 4 agregados passarão a integrar a solução piloto a desenvolver em Vilarelhos.



Em síntese as soluções a incluir no âmbito do programa 1º direito, para as 50 situações da Vila de Alfândega da Fé, são:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Nº de <u>situações</u> solucionadas
1. Reabilitar habitação própria e permanente dos beneficiários diretos - <i>via candidaturas autónomas, no âmbito do artº 27º al. c)</i>	21
2. Reabilitar em edifícios do município para arrendamento público - <i>via candidatura do Município, no âmbito do artº 27º al. c)</i>	8
3. Adquirir para reabilitar e por em arrendamento público - <i>via candidatura do município, no âmbito do artº 27º al. e)</i>	17
4. Colocar 4 agregados (Tipologias T2 e T3) na UNIDADE RESIDENCIAL de Vilarelhos – <i>via candidatura do município artº 27º al. e).</i> *	4

* ver pag. 14.

2.1.2. Freguesia dos Cerejais

Na freguesia dos cerejais foi apenas identificada uma situação de sobrelotação e carência económica para a qual é necessário encontrar uma resposta com tipologia de T3.

Em síntese, a solução atual que consideramos para esta freguesia é :

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Resposta a agregados
Reabilitar edifício da Junta de freguesia para arrendamento público (via candidatura do Município) ¹ . Neste caso, resolverá a situação de sobrelotação existente atualmente , <i>No âmbito do artº 27º al. c)</i>	1 ⁽¹⁾

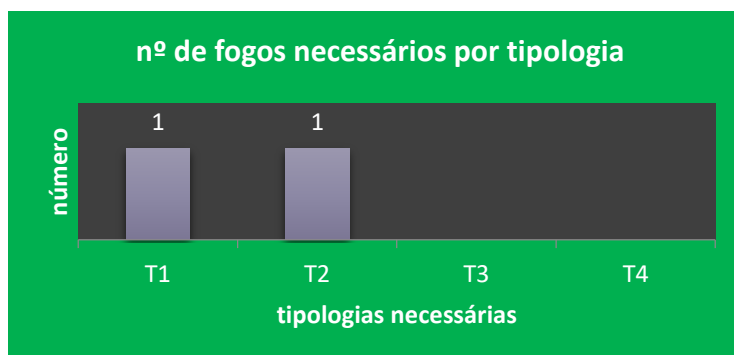
12

2.1.3. Freguesia Sambade

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **12**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna foram: **2** agregados.

As suas necessidades específicas atuais são:



Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta de Freguesia são:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Nº de situações solucionadas
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas) . <i>no âmbito do artº 27º al. c)</i>	10
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do município) . No âmbito do rtº 28º al a)	2

⁽¹⁾ *Cedência por acordo contratualizado e, sem caracter oneroso, a Junta de freguesia dos Cerejais dispõe de um piso que será destinado a alojar os membros do agregado, cabendo ao Município candidatar esta solução e gerir a sua implementação.*

2.1.4. Freguesia de Vilar Chão

Após contacto com o Sr. Presidente da Junta de freguesia e contactados vários habitantes de freguesia de Vilar Chão constatou-se que nesta aldeia do Concelho há a referir o envelhecimento da população em geral, mas no presente, não nos foi identificada nenhuma habitação ou agregado a viver em situações habitacionais indignas, para efeitos de integração específica no programa 1º direito.

De qualquer forma, sugere-se que no âmbito das medidas englobadas na estratégia global de habitação, possam ser objeto de medidas concretas adaptadas às preocupações gerais de inclusão intergeracional, combate ao isolamento, acessibilidades, que têm feito parte da gestão municipal.

Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta Freguesia são:

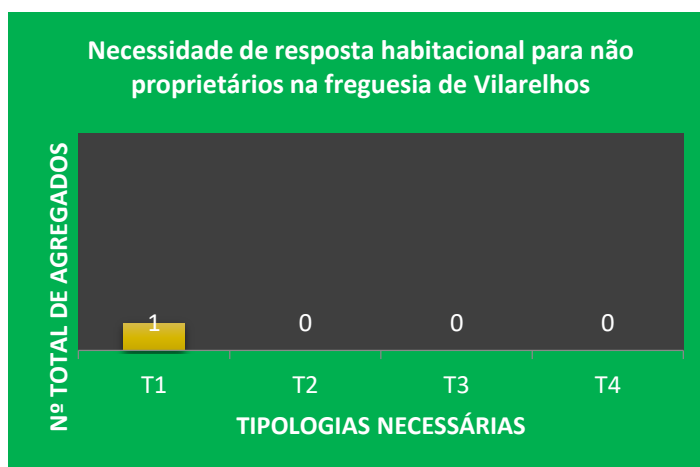
TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Nº de situações solucionadas
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas)	N/A ³
2. Reabilitar edifícios do Município para arrendamento (via candidatura do Município)	N/A ²
3. Outra solução	0

2.1.5. Freguesia Vilarelhos

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **8**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna: **1** agregado.

As suas necessidades específicas atuais são:



² Não se aplica

- Tendo em conta que o Município disporá de um imóvel (por transferência da propriedade da Junta de freguesia, para a Câmara, sem ser a título oneroso), precisa apenas de o reabilitar.
- Tendo em conta que numa comunidade há necessidades imprevistas e temporárias para as quais é preciso dar uma resposta urgente.
- Tendo em conta que este imóvel está apto a responder a 2 aspetos referidos e valorizados no âmbito do programa 1º direito, conforme se pode ler a seguir:

“A resposta, para além do apoio direto às pessoas, assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento e em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante uma forte cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma maior proximidade às populações.” *Nota preambular do dl nº 37/2018 de 4 de junho.*

«Unidades residenciais» as áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes; (*al. q) do artº 3º do DI nº 37/2018 de 4 de junho*) “,

considera-se oportuno e de elevada relevância social integrar na estratégia uma experiência piloto de implementação do conceito de *Unidade Residencial*, capaz de dar uma resposta integrada quer ao agregado identificado, quer a possibilidade de responder a eventuais situações de emergência social de carácter temporário, ao nível do Concelho.

A experiência, após avaliação posterior, poderá vir a constituir uma opção replicável.

Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta Freguesia são:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Dá resposta a agregados
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas)	7
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do município)	1
3. Experiência piloto - implementação do conceito de Unidade Residencial através da reabilitação de imóvel público (*)	6 (4+2)

(*) Colocar os 4 agregados de Alfândega da Fé- Vila (Tipologias T2 e T3) na unidade residencial de Vilarelhos - *artº 27º al. e). Ver pag. 11.*

2.1.6. Freguesia de Vilares da Vilariça

Na freguesia de Vilares da Vilariça foi apenas identificada **1** situação, cuja solução é apresentada na tabela abaixo.

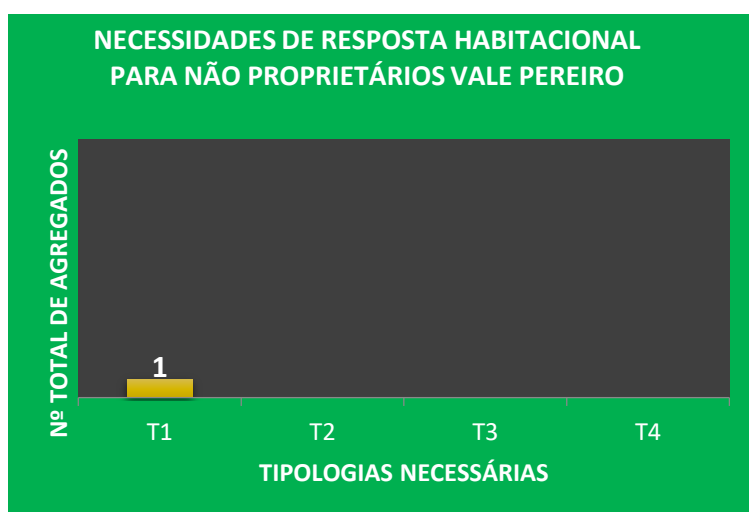
TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Dá resposta a agregados
Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas. No âmbito do artº 27º al. c)	1

2.1.7. União de Freguesias Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **14**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar os membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram : **1** agregado.

As necessidades específicas atuais são:



Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta União de Freguesias são:

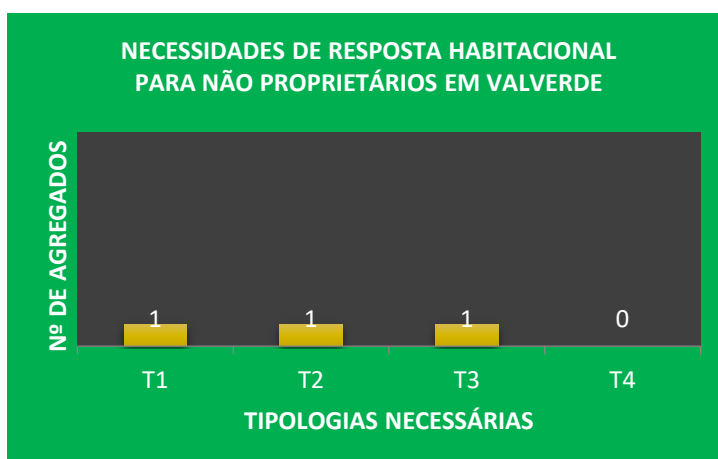
TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Dá resposta a agregados
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas). No âmbito do artº 27º al. c)	13
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do município). No âmbito do artº 28º al. a)	1

2.1.8. União das Freguesias de Eucísia, Gouveia e Valverde

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **23**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram : **3** agregados.

As necessidades específicas atuais são:



Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta União de Freguesias são:

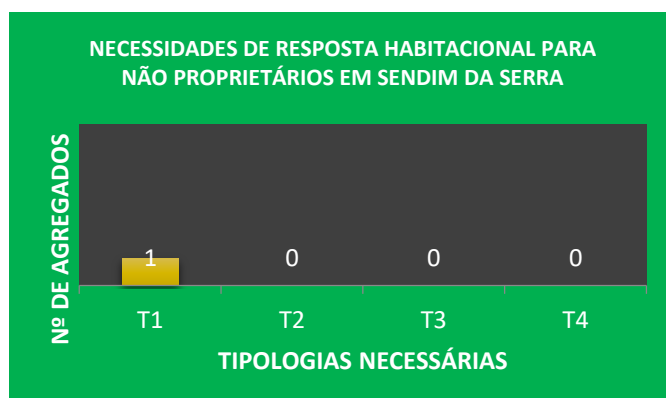
TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Resposta a agregados
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas). No âmbito do artº 27º al. c)	20
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do município) . No âmbito do artº 28º al. a)	3

2.1.9. União das Freguesias de Ferradosa e Sendim da Serra

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **7**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram : **1** agregado.

As necessidades específicas atuais são:



Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta União de Freguesias são:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Resposta a agregados
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas). No âmbito do artº 27º al. c)	6
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do município) . No âmbito do artº 28º al. a)	1

2.1.10. União das Freguesias de Gebelim e Soeima

17

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **10**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram : 0 agregados.

Em síntese, a solução atual que consideramos para esta União de freguesias é:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Dá resposta a agregados
Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas) . No âmbito do artº 27º al. c)	10

2.1.11. União das Freguesias de Parada e Sendim da Ribeira

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de **5**. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria, mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram : **1** agregado.

As necessidades específicas atuais são:



Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta União de Freguesias são:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Dá resposta a agregados
1. Reabilitar habitação própria e permanente dos beneficiários diretos e outros (via candidaturas autónomas). No âmbito do artº 27º al. c)	4
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do município). No âmbito do artº 28º al. a)	1 ³

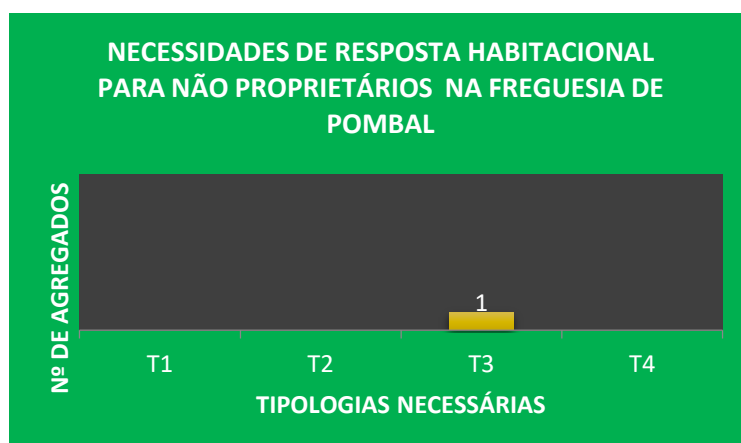
2.1.12. União das Freguesias de Pombal e Vales

O número total de situações habitacionais indignas identificadas no diagnóstico é de 9. Nesta categoria incluem-se os detentores de casa própria, os que não têm casa própria mas estão numa situação de ocupação ou cedência por parte de familiares e os que vivem em casas arrendadas.

As necessidades identificadas para alojar membros dos agregados que, não sendo proprietários, têm incapacidade económica ou outras vulnerabilidades para encontrar, no mercado, uma resposta adequada a uma solução habitacional digna, foram : 1 agregado.

As necessidades específicas atuais são:

³ Nem o Município, nem a União de freguesias têm edifícios para reabilitar para habitação

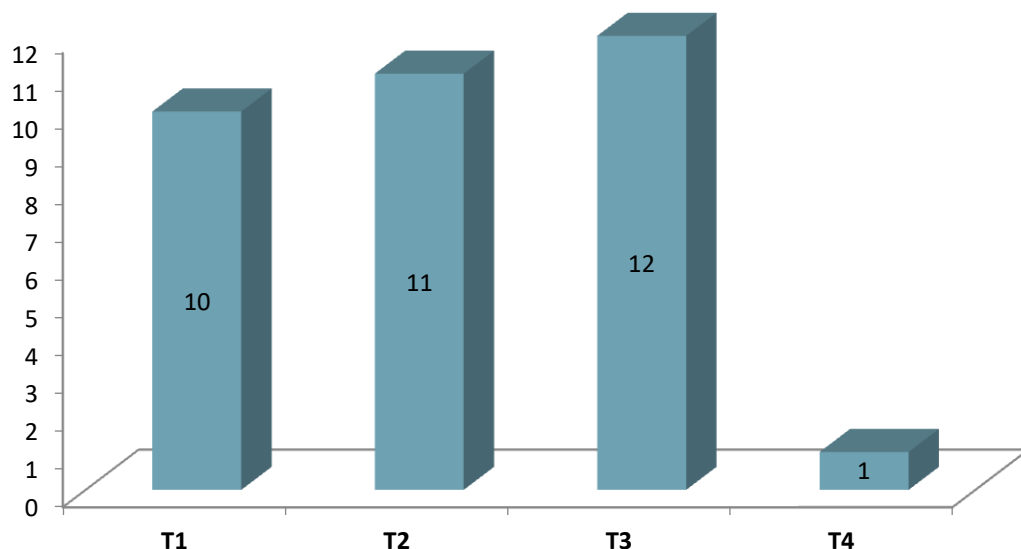


Em síntese, as soluções atuais que consideramos para esta União de Freguesias são:

TIPIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES	Dá resposta a agregados
1. Reabilitar habitação própria e permanente (via candidaturas autónomas). No âmbito do artº 27º al. c)	8
2. Aquisição para reabilitar e por em arrendamento público (via candidatura do Município). No âmbito do artº 28º al. a)	1

2.1.13. Síntese das carências (atuais) de fogos, por tipologia- informação relativa ao Concelho

No gráfico seguinte consta o resultado do levantamento sobre as necessidades de habitações, com determinadas tipologias, face ao tipo de agregado em causa.



3. Custos estimados do investimento público destinado a resolver necessidades habitacionais no Concelho de Alfândega da Fé (habitação social)- CANDIDATURA DO MUNICÍPIO

Custos estimados para soluções da candidatura a apresentar pelo Município						
LOCALIDADE	Necessidades de habitações	Custos globais de aquisição	Custos globais da reabilitação (S/IVA)	Valor do IVA na reabilitação (6%)	Custos globais da reabilitação (C/IVA)	Investimento Total
Alfândega da Fé	17	235.382,00	1180185,00	7.081,11	1.187.266,11	1.422.648,11
Cerejais	1	-	49.200,00	2.952,00	52.152,00	52.152,00
Sambade	2	70.210,00	181.425,00	10.885,50	192.310,50	262.520,50
Vilarelhos	6+ 2*	20.000,00	533.820,00	3.202,92	537.022,92	557.022,92
Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro	1	19.992,00	51.660,00	3.099,60	54.759,60	74.751,60
Eucísia, Gouveia e Valverde	3	70.924,00	183.270,00	10.996,20	194.266,20	265.190,20
Ferradosa e Sendim da Serra	1	14.280,00	36.900,00	2.214,00	39.114,00	53.394,00
Parada e Sendim da Ribeira	1	23.800,00	61.500,00	3.690,00	65.190,00	88.990,00
Pombal e Vales	1	20.000,00	35.000,00	2.100,00	37.100,00	57.100,00
TOTAL	35	474.588,00	2.312.960,00	46.221,33	2.359.181,33	2.833.769,33

* 2 T1 para ficarem disponíveis para resolver situações de vítimas de violência doméstica.

Atendendo a que o Município não tem prédios ou frações em número suficiente para responder a todas as necessidades identificadas durante o diagnóstico, haverá necessidade de adquirir frações ou prédios, principalmente na sede do Concelho, com caráter prioritário. Nessas aquisições será privilegiada a ocupação da zona histórica.

No caso das aldeias que compõem as outras freguesias do Concelho, as intervenções de aquisição e de reabilitação visam introduzir uma dinâmica de recuperação do parque habitacional e o recurso ao arrendamento público, como uma opção mais viável e flexível para a vida destas famílias.

Com base nas conclusões do diagnóstico das situações habitacionais, estas soluções permitem também, concretizar o princípio da acessibilidade a uma habitação digna, já que os rendimentos e as situações concretas identificadas indicam carências económicas destas famílias.

Acresce ainda, que há semelhança de outros Concelhos do interior norte do país o arredamento privado não responde às necessidades nem em quantidade, nem em qualidade (a nível de conforto, eficiência energética, etc.).

3. Tabela síntese das soluções habitacionais tipificadas no programa 1º direito (artº 27º e 28º do DI 37/2018)

Este quadro engloba apenas as freguesias onde se identificaram situações de não proprietários de habitações. Isto é, membros de agregados que estão em situações de arrendamento e que, por sobrelotação, inadequação ou outra situação prevista na legislação aplicável, não podem manter –se nesta situação e não se encontrou nenhuma outra alternativa adequada.

Nome da freguesia ou união de freguesias	Tipo de solução	Valor estimado(€)
Freguesia de Alfândega da Fé	Aquisição e Reabilitação	235.382,00
		1.187.266,11
	Total	1.422.648,11
Freguesia dos Cerejais	Reabilitação	Cedência de imóvel da J.F.
		52.152,00
	Total	52.152,00
Freguesia de Sambade	Aquisição e Reabilitação	70.210,00
		192.310,50
	Total	262.520,5
Freguesia de Vilarelhos	Aquisição de 1 T1 para 1 agregado identificado	20.000,00
	Reabilitação –visando criar uma unidade residencial com capacidade de resolução situações de vítimas de violência doméstica e experiência piloto no Concelho, através de uma unidade residencial.	537.022,92
	Total	557.022,92
União de freguesias de Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro	Aquisição e Reabilitação	19.992,00
		54.759,60
	Total	74.751,6
União de freguesias de Eucísia, Gouveia e Valverde	Aquisição e Reabilitação	70.924,00
		194.266,20
	Total	265.190,2
União de freguesias de Ferradosa e Sendim da Serra	Aquisição e Reabilitação	14.280,00
		39.114,00
	Total	53.394
União de freguesias de Parada e Sendim da Ribeira	Aquisição e Reabilitação	23.800,00
		65.190,00
	Total	88.990

União de freguesias de Pombal e Vales	Aquisição e Reabilitação ⁷	20.000
		37.100,00
	Total	57.100
TOTAL de custos totais (aquisições + reabilitações)		2. 833.769,33

4. Cronograma 2020-2025- Habitação social – Candidatura do Município

23

Nome da freguesia ou união de freguesias	2020	2021	2022	2023	1º semestre de 2024
Freguesia de Alfândega da Fé(*)	20	5			
Freguesia dos Cerejais	1				
Freguesia de Sambade	2				
Freguesia de Vilarelhos	1	4	2		
União de freguesias de Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro	1				
União de freguesias de Eucísia, Gouveia e Valverde	3				
União de freguesias de Ferradosa e Sendim da Serra	1				
União de freguesias de Parada e Sendim da Ribeira	1				
União de freguesias de Pombal e vales	1				

(*) Apesar de em Alfândega da Fé- vila terem sido identificadas 29 situações, 4 delas transitam para a solução equacionada para Vilarelhos, a integrar na **Unidade Residencial**- projeto piloto. As 2 soluções a realizar em 2022, são a criação de solução adequada para acolher potenciais casos de violência doméstica, cuja solução atual do Município é inadequada ou inexistente.

5. Informação adicional sobre soluções possíveis para as situações habitacionais indignas no âmbito de candidaturas autónomas

Tal como constatado na fase de diagnóstico relativo ao Concelho, excetuando o caso da vila de Alfândega da Fé, a maioria dos agregados é proprietária das habitações.

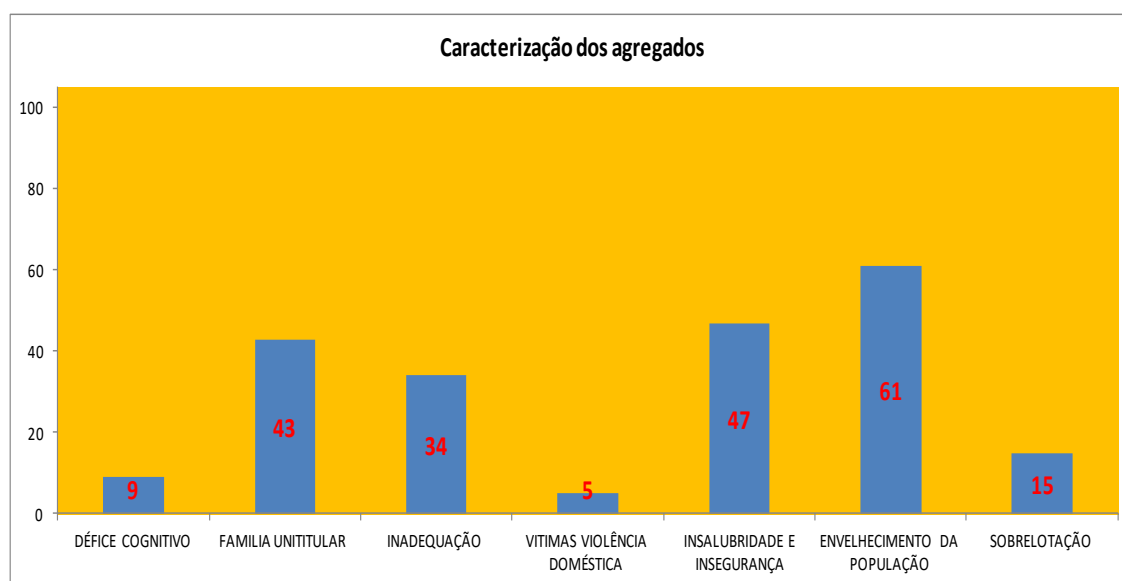
Neste contexto, com a aprovação da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alfândega da Fé, poderão iniciar em paralelo com o Município, a formalização do processo de candidatura. Para o efeito, está estabelecido no DI 37/2018 de 4 de junho, as condições prévias e as etapas para se efetuarem as candidaturas. Durante o processo instrutório e de acordo com a lei vigente.

A generalidade das situações, analisadas sumariamente, indicaram a elegibilidade dos critérios de conformidade com o 1º direito pelo que, de acordo com a vontade de cada um dos particulares, o Município poderá apoiar os interessados e tem obrigatoriamente que emitir parecer sobre todas as candidaturas.

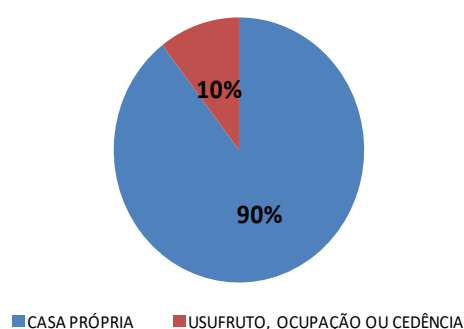
De um estudo feito ainda durante o diagnóstico, há hoje um conhecimento atualizado das reais necessidades e das potenciais soluções adequadas a cada agregado.

Os quadros seguintes resumem as principais conclusões.

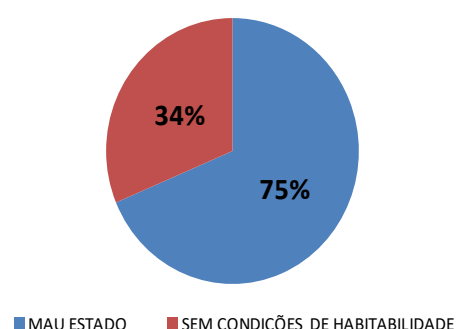
24

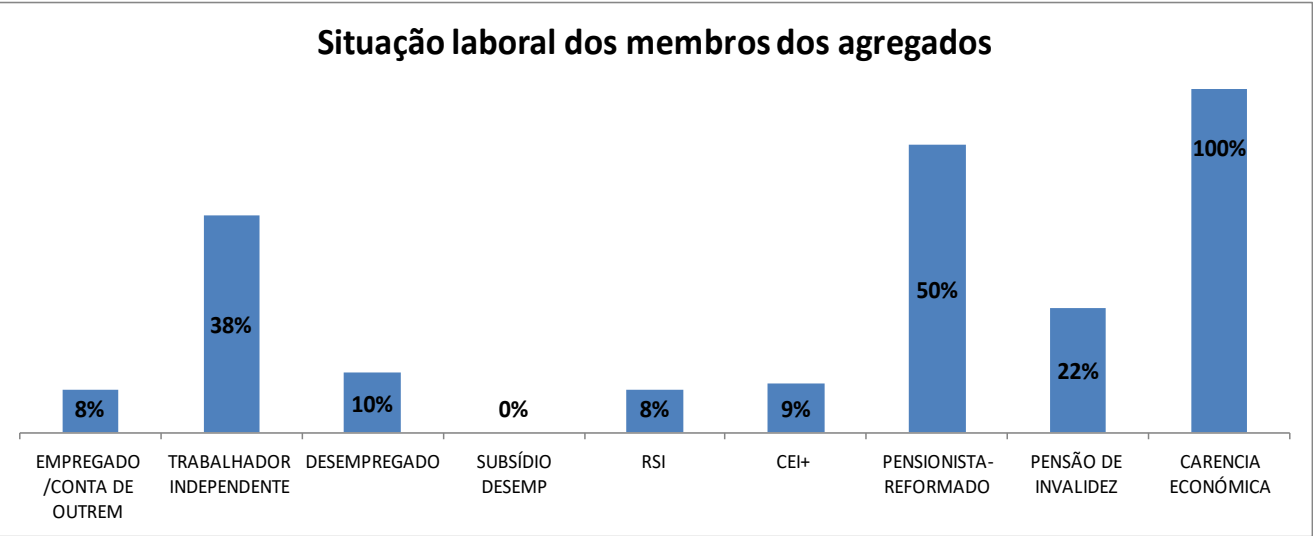


Titularidade da habitação em %



Condições de habitabilidade





6. Estimativa de custos para soluções possíveis para as situações habitacionais indignas no âmbito de candidaturas autónomas

Soluções identificadas, nas atividades de reabilitação e restantes atividades COM despesas elegíveis no âmbito do 1º DIREITO	Nº DE SITUAÇÕES IDENTIFICADAS	CUSTO TOTAL ESTIMADO (CASO TODOS OS AGREGADOS APRESENTEM CANDIDATURAS AUTÓNOMAS) + IVA (23%)
REABILITAÇÃO	TODAS (=105)	2.100.000,00 + 126.000 (IVA a 6%) = 2.226.000€
• Eliminação de barreiras arquitetónicas (escadas, degraus dentro de casa,	45	
• Remodelação das casas de banho (eliminar banheiras)	37	
• Reparação de telhados	70	
• Isolamento de paredes exteriores e interiores e janelas	80	
• Remodelação de cozinhas	40	
• Fazer casa de banho	3	
• Facilitar o acesso às casas de banho que existem no exterior das habitações	17	
• Reparação do soalho	28	
• Isolamento do telhado e colocar teto nas divisões	18	
• Painéis solares para aquecimento de água (conforme al. b) do artº 14º do DI 37/2018)	100	
• Sistema de aquecimento com recuperador – lenha. (conforme al. b) do artº 14º do DI 37/2018)	90	
• Prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra (conforme al. c) do artº 14º do DI 37/2018)	100	
• Custos com atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia de apoios (conforme al. d) do artº 14º do DI 37/2018)	30	

A modalidade de financiamento que, provavelmente, será mais adequada à generalidade dos casos é a da comparticipação, ou a forma combinada de comparticipação e uma pequena parcela sob a forma de empréstimos. Quando analisamos os dados estatísticos conclui-se que a carência económica, a idade e ou a instabilidade laboral destes agregados, não permitirão outras alternativas.

Certo é que todos os esforços do Município e uma forte adesão ao programa 1º direito por parte destes agregados, altera radicalmente o paradigma atual, elimina as condições habitacionais indignas em todo o Concelho, reabilita a esmagadora maioria do património edificado, dinamiza o mercado imobiliário e em especial cria uma forte apetência para desenvolvimento do arrendamento. A isto acresce uma dinamização da economia, gerada pelas atividades empresariais de apoio à reabilitação e à construção civil. É de referir, que a maioria destes agregados não tem profissões muito qualificadas e entre as atividades sazonais na agricultura e pastorícia, poderão encontrar, novas oportunidades de trabalho nestas obras de reabilitação.

Vamos portanto, com a máxima prioridade estratégica, tudo fazer para que o programa 1º direito tenha um impacto decisivo na alteração de paradigma e assim garantir, a todos, a oportunidade para conseguirem melhorar a qualidade e adequação do seu **habitat**, em termos de conforto, acessibilidade, eficiência energética, redução de custos com a energia.

7. Cronograma 2019-2024- Candidaturas autónomas – estimativa

Nome da freguesia ou união de freguesias	2020	2021	2022	2023	2023	1º semestre de 2024
Freguesia de Alfândega da Fé	15	4	2			
Freguesia de Sambade	6	2	2			
Freguesia de Vilarelhos	2	2	2	1		
União de freguesias de Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro	2	5	5	1		
Freguesia de Vilares da Vilariça	1					
União de freguesias de Eucísia, Gouveia e Valverde	6	5	5	4		
União de freguesias de Gebelim e Soeima	4	2	2	2		
União de freguesias de Ferradosa e Sendim da Serra	2	3	1			
União de freguesias de Parada e Sendim da Ribeira	2	2				
União de freguesias de Pombal e vales	5	2	1			

8. Priorização das soluções habitacionais referentes a todos os beneficiários

Nos termos da alínea d), nº 2 da Portaria nº 230/2018 de 17 de agosto, a ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover, por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no Concelho de Alfândega da Fé, em condições indignas é a seguinte:

1º Iniciar o apoio à instrução e submissão de candidaturas autónomas a iniciar no 1º semestre de 2020

- a) Inadequação (conforme conceito da al. d) do artº 5º do DI 37/2018 de 4 de junho)
- b) Sobrelotação (conforme conceito da al. c) do artº 5º do DI 37/2018 de 4 de junho)
- c) Situações de insalubridade e insegurança- **por falta de condições mínimas de habitabilidade**
- d) Situações de insalubridade e insegurança- **por falta de segurança estrutural**
- e) Situações de insalubridade e insegurança- **for falta de estanquicidade e higiene**
- f) Situações de insalubridade e insegurança- **falta de condições básicas de salubridade**

Em anexo consta uma tabela contendo grau de prioridade de todas as situações identificadas.

2º As soluções da candidatura do Município deverão decorrer entre 2020 e 2022, com as seguintes critérios e ordem de prioridades:

Iniciar projetos na **sede do Concelho** onde foi identificada a maioria das situações habitacionais indignas, segundo os seguintes critérios:

1º)Reabilitação do edificado público pela seguinte ordem:

- a) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver casos existentes de **violência doméstica**
- b) Reabilitação dos imóveis do Município para solucionar os casos de **sobrelotação**;
- c) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança - **por falta de condições mínimas de habitabilidade**;
- d) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança - **por falta de segurança estrutural**;
- e) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança - **for falta de estanquicidade e higiene**;
- f) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança – **por falta de condições básicas de salubridade**;

2º) Aquisição de imóveis e posterior reabilitação e colocação em arrendamento, a ordem de prioridade das soluções é:

- g) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver casos existentes de **violência doméstica**
- h) Reabilitação dos imóveis do Município para solucionar os casos de **sobrelotação**;
- i) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança - **por falta de condições mínimas de habitabilidade**;
- j) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança - **por falta de segurança estrutural**;
- k) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança - **for falta de estanquicidade e higiene**;

- l) Reabilitação dos imóveis do Município visando resolver problemas insalubridade e insegurança – por **falta de condições básicas de salubridade;**

Seguidamente, implementar a estratégia local de habitação nas aldeias seguindo os critérios de prioridade indicados para a sede do Concelho, isto é, iniciar a reabilitação e só depois a aquisição e necessária reabilitação, pela ordem de prioridades apresentada para a sede do Conselho.

Em anexo consta uma tabela contendo grau de prioridade de todas as situações identificadas.

3º- Projetar e realizar o projeto piloto de uma UNIDADE RESIDENCIAL em Vilarelhos (2021 e 2022).

Anexos

- A. Mapa estratégico – com recurso à metodologia Balanced scorecard
- B. Mapa das situações habitacionais indignas
- C. Tabela das prioridades para as situações habitacionais indignas