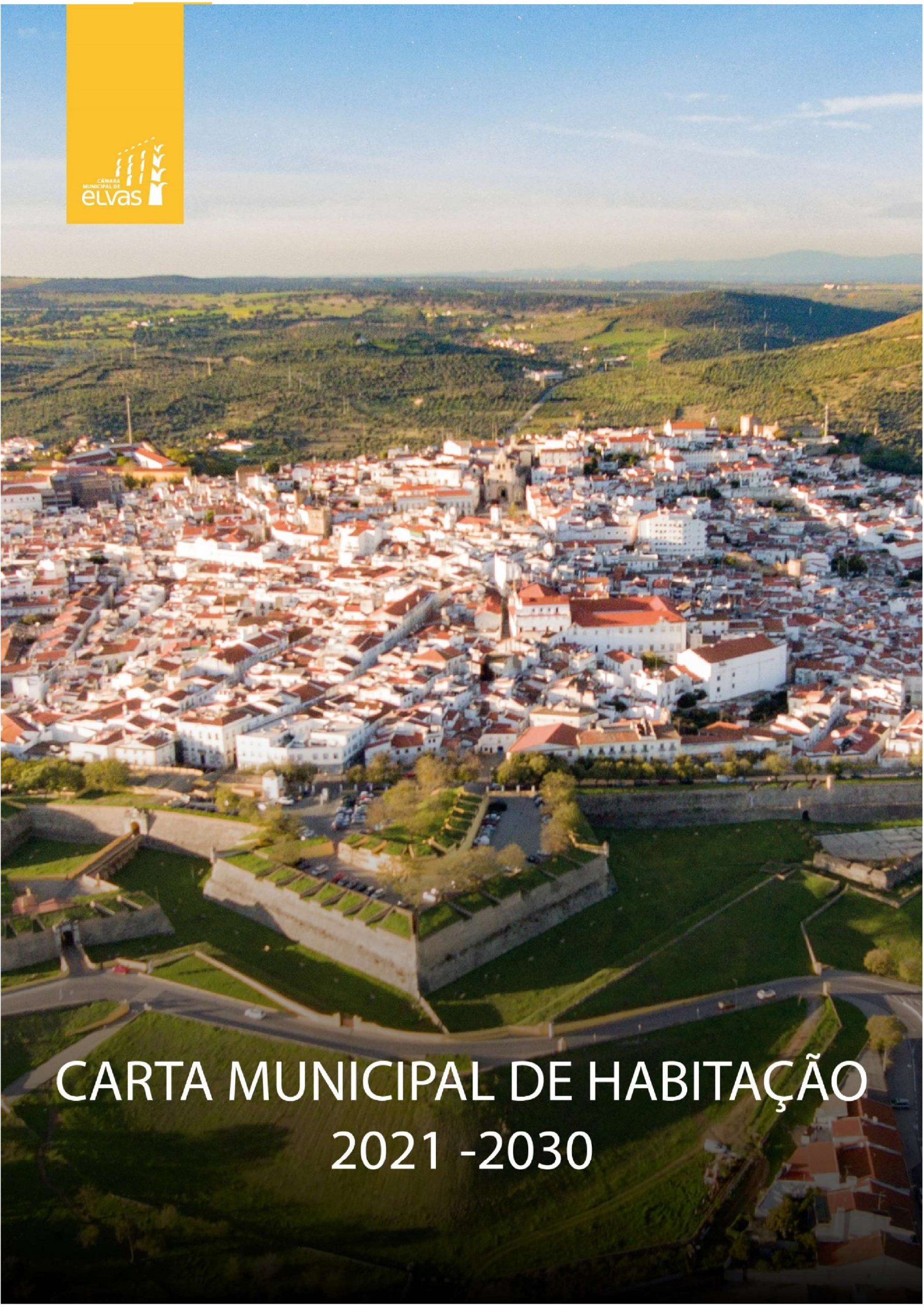


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
2021 -2030

Índice

INTRODUÇÃO **3**

1. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO DE ELVAS **5**

1.1 Caracterização do Concelho 5
1.2 Caracterização Habitacional por Freguesias 13
1.3 Parque Habitacional do Município 18
1.3.1 Habitação Social 18
1.3.2 Regime de Renda Livre 25
1.3.3 Comércio, Serviços e Outros 26
1.4 Procura/Oferta Parque Habitacional Privado 26
1.4.1 Perspetiva das Imobiliárias 27
1.4.2 Perspetiva dos Proprietários 28
1.5 Diagnóstico das Condições Habitacionais 29
1.5.1 Centro Histórico 29
1.5.2 Bairro de S. Pedro 33
1.5.3 Bairro das Pias 37
1.5.4 Bairro da Boa-Fé 40
1.5.5 Bairro Dr. João Carpinteiro - Santa Eulália 43
1.5.6 Bairro Padre Manuel Antunes – Barbacena 43

2. ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO **44**

2.1 Objetivos 45
2.2 Instrumentos de Política de Habitação 51
2.2.1 A Nova Geração de Políticas de Habitação 51
2.2.3 Breve Descrição dos Instrumentos de Apoio 53
2.3 Aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Elvas 79
2.4 Programação de Soluções Habitacionais no âmbito do 1º Direito 82

3. ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO **93**

4. POLÍTICAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO Á HABITAÇÃO **104**

4.1 Incentivos de Natureza Fiscal 104
4.2 Incentivos de Iniciativa Municipal 104

5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA **105**

6. MODELO DE GOVERNANÇA **105**

Índice de Gráficos **108**

Índice de Tabelas **109**

Índice de Imagens **110**

Anexos **111**

Visualização de Mapas **112**

INTRODUÇÃO

Segundo o diploma da Lei de Bases da habitação "Incumbe ao Estado estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar", estabelecendo que "todos têm direito, para si e para 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 política de habitação integra medidas de proteção especial dirigidas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas. A Lei de Bases da Habitação confere, ainda, "proteção adicional às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontram em situação de sem abrigo, as menores vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional".

O diploma enumera, também, as condições da habitação, o direito à proteção da habitação permanente, o direito à escolha do lugar de residência e o direito à morada, nomeadamente de pessoas em situação de sem abrigo que "têm direito de indicar como morada postal um local de sua escolha, ainda que nele não pernoitem, desde que autorizado pelo titular dessa morada postal".

A política nacional de habitação, que integra a reabilitação urbana, "concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de direito à habitação e está em articulação com as grandes opções plurianuais do plano e com os orçamentos do Estado". Tal implica o levantamento periódico da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências, a mobilização do património público para arrendamento, a manutenção e ocupação da habitação pública, e a promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação publica, assim como "a integração do direito à habitação nas politicas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis". Neste campo "O Estado garante a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação" e, mediante proposta do Governo, deve ser criado o Programa Nacional de Habitação, que "é um documento plurianual, prospetivo e dinâmico", e que estabelece "objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação".

No caso dos municípios, estes devem acautelar “a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional”, bem como garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

É assim, criada a Carta Municipal de Habitação (CMH), para o decénio 2021/2030, que “é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”. “No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional”, segundo a Lei de Bases, acrescentando que, os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Anualmente “a câmara municipal elabora o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local da habitação e sua eventual revisão”. Poderá ser constituído um Conselho Local de Habitação, como órgão consultivo, ao qual caberá a emissão de pareceres sobre a CMH e sobre o Relatório Municipal de Habitação, tal como propor medidas e apresentar sugestões.

1. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO DE ELVAS

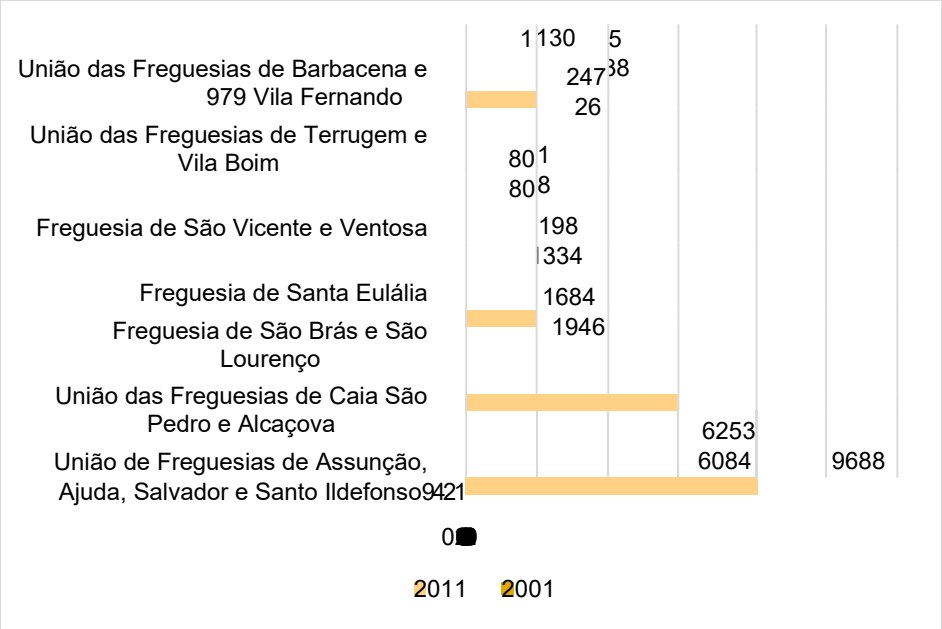
1.1 Caracterização do Concelho

O concelho de Elvas situa-se na região do Alto Alentejo, junto à raia com a região estremenha de Espanha, rodeado por seis concelhos: Campo Maior, Arronches, Monforte, Borba, Vila Viçosa e Alandroal. Com uma área total de 631.768 Km2, é constituído por 7 freguesias. Duas destas freguesias são urbanas (a freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso e a freguesia de Caia, S. Pedro e Alcáçova), uma é semiurbana (S. Brás e S. Lourenço) e quatro são rurais (Santa Eulália, S. Vicente, União de Freguesias de Terrugem e Vila Boim e União das Freguesias de Barbacena e Vila Fernando).

Em 30 de Junho de 2012, Elvas foi classificada pela Unesco e inscrita na lista do Património Mundial como "Cidade-Quartel Fronteiriça de Elvas e suas Fortificações". Como atesta a classificação da UNESCO, o Centro Histórico de Elvas e as muralhas seiscentistas que o cercam, apresentam-se com um património particularmente valioso, único, singular e autêntico, com diversos períodos de expansão bem marcados e perfeitamente identificados que, pela sua unidade, integração na paisagem e valor histórico, importa reabilitar e revitalizar.

A maior parte da população residente encontra-se distribuída pelas freguesias integradas na sede de concelho. Quanto às freguesias rurais e semiurbana, podemos constatar através do gráfico 1 que as mais populosas são a União de Freguesias de Terrugem e Vila Boim e a freguesia de São Brás e São Lourenço, contando, em 2011, respetivamente, com 11% e 7% do total de habitantes do concelho. No que respeita às freguesias com uma maior taxa de despovoamento temos a União de Freguesias de Barbacena e Vila Fernando e a freguesia de São Vicente e Ventosa, onde residem apenas 4% dos habitantes do concelho.
De modo geral, podemos concluir que o povoamento no território concelhio, entre 2001 e 2011, tem acompanhado o sentido negativo de (23361 para 23078) registando uma variação populacional de -1,2%.

Gráfico 1- População Residente segundo freguesias (Nº)



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

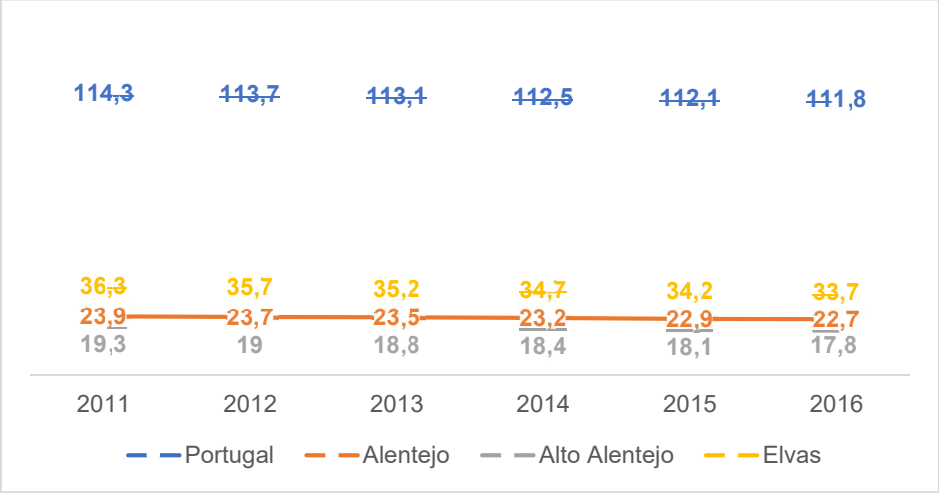
Portugal enfrenta uma dinâmica demográfica focada numa diminuição da natalidade, bem como na forte emigração, o que contribui para um crescimento efetivo negativo de -0,18%. O concelho de Elvas não é exceção, apresentando dentro da região Alto Alentejo, uma das menores Taxas de Crescimento Efetivo.

Tabela 1 – Taxa de Crescimento Efetivo (%)

Território	Taxa de Crescimento Efetivo (%)					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Portugal	-0,29	-0,52	-0,57	-0,5	-0,32	-0,31
Alentejo	-0,57	-0,76	-0,72	-1,35	-1,23	-0,87
Alto Alentejo	-1,27	-1,45	-1,33	-1,82	-1,66	-1,51
Elvas	-0,96	-1,43	-1,43	-1,55	-1,52	-1,41

As densidades populacionais registadas no concelho perfazem, em média (2011-2016), 35 habitantes por Km^2. Quando comparado com a NUT do Alto Alentejo (17,8 hab./ Km2), o Concelho de Elvas apresentava (2016) uma densidade populacional favorável (33,7 Km2). Porém, analisando o gráfico 2, podemos observar que a densidade populacional tem acompanhado o sentido negativo da variação, vindo a diminuir de ano para ano.

Gráfico 2- Densidade Populacional Concelho de Elvas, 2011-2016 (Nº).

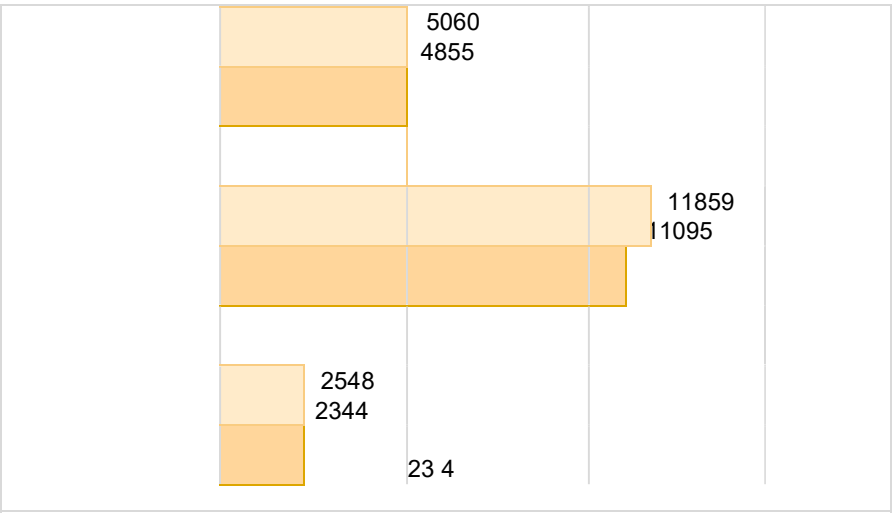


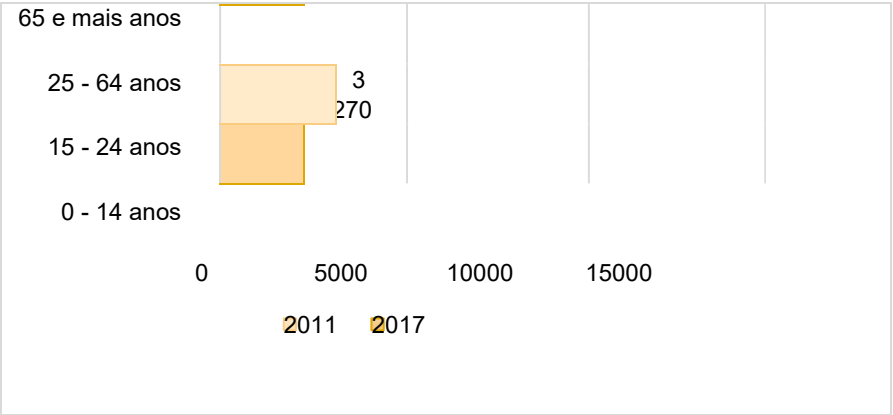
Fonte: Estimativas anuais da população residente, INE

Esta descida do total dos efetivos populacionais a par do gradual envelhecimento da estrutura demográfica, espelha o progressivo desequilíbrio da pirâmide etária. É consensual que, uma das características mais marcantes da evolução demográfica, em Portugal (à semelhança do que ocorre no resto do continente europeu), é o acentuado envelhecimento da população. Tal aspeto verifica-se quando, a uma perda de população jovem (0-14 anos) se contrapõe o aumento da população idosa (65 ou mais anos).

O concelho de Elvas não escapa a esta especificidade, pois como se pode observar no gráfico seguinte, o decréscimo da população com idade mais jovem é quase proporcional ao acréscimo da população idosa, evidenciando-se também um decréscimo dos grupos etários intermédios.

Gráfico 3 - Estrutura Etária da População residente em Elvas e a sua Evolução em 2011 e 2017 (Nº) Fonte: Estimativas anuais da população residente, INE





Desde 2011 que se tem vindo a verificar um agravamento no Índice de Dependência Total que passou de 51,4 para 54,7 em Portugal. Este índice de 54,7 significa que, por cada 100 pessoas em idade ativa existem 55 dependentes. Relativamente ao concelho de Elvas tínhamos em 2017 cerca de 56 pessoas dependentes por 100 pessoas ativas.

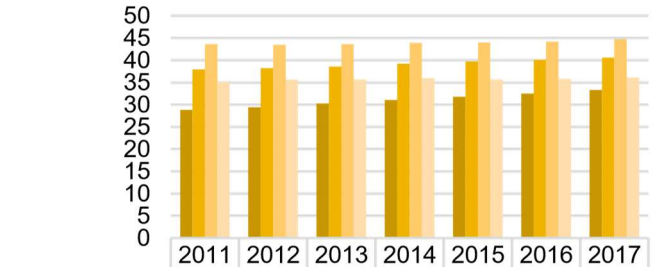
Tabela 2- Índice de Dependência Total

Índice de Dependência Total (N.º- Pessoas)							
Área Geográfica	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
	Nº	**Nº**	**Nº**	**Nº**	**Nº**	**Nº**	**Nº**
Elvas	58,9	59	58,6	58	56,9	56,4	56,2
Alto Alentejo	64,5	64,1	64	63,7	63,4	63,4	63,7
Alentejo	59,6	59,8	59,9	60,2	60,4	60,7	61
Portugal	51,4	51,9	52,5	53	53,4	54,1	54,7

Fonte: INE, 2017

O agravamento do índice de dependência total é resultado do aumento do Índice de Dependência de Idosos, que têm vindo a aumentar progressivamente desde 2011 até 2017, sendo que apresentava valores de 35,1 no ano de 2011 e no ano de 2017 subiu para 36,1.

Gráfico 4 - Índice de Dependência de Idosos, 2011-2017 (Nº)

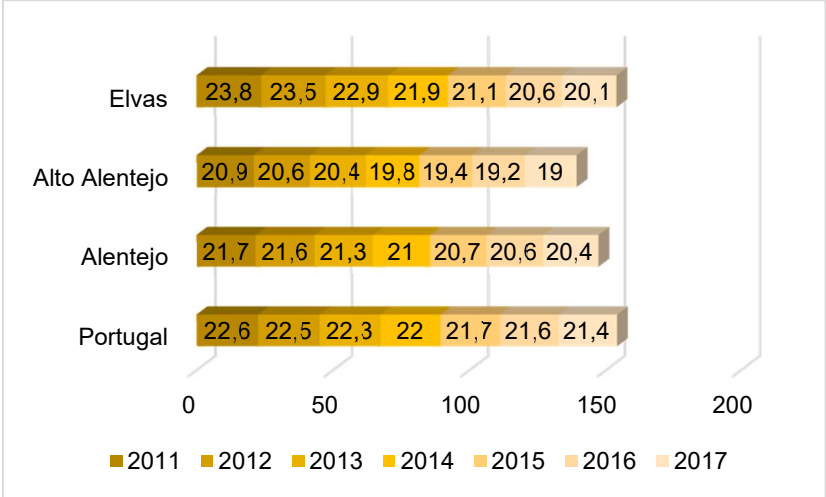


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Portugal	28,8	29,4	30,3	31,1	31,8	32,5	33,3
Alentejo	37,9	38,2	38,6	39,2	39,7	40,1	40,6
Alto Alentejo	43,6	43,5	43,6	43,9	44	44,2	44,7
Elvas	35,1	35,6	35,7	36	35,7	35,8	36,1

Fonte: Estimativas anuais da população residente, INE

Relativamente ao Índice de Dependência de Jovens teve, no mesmo período de tempo, uma evolução contrária, visto que tem vindo a diminuir apresentando desde 2011 uma diminuição de 23,8 para 20,1 em 2017.

Gráfico 5 - Índice de Dependência de Jovens, 2011-2017 (Nº)



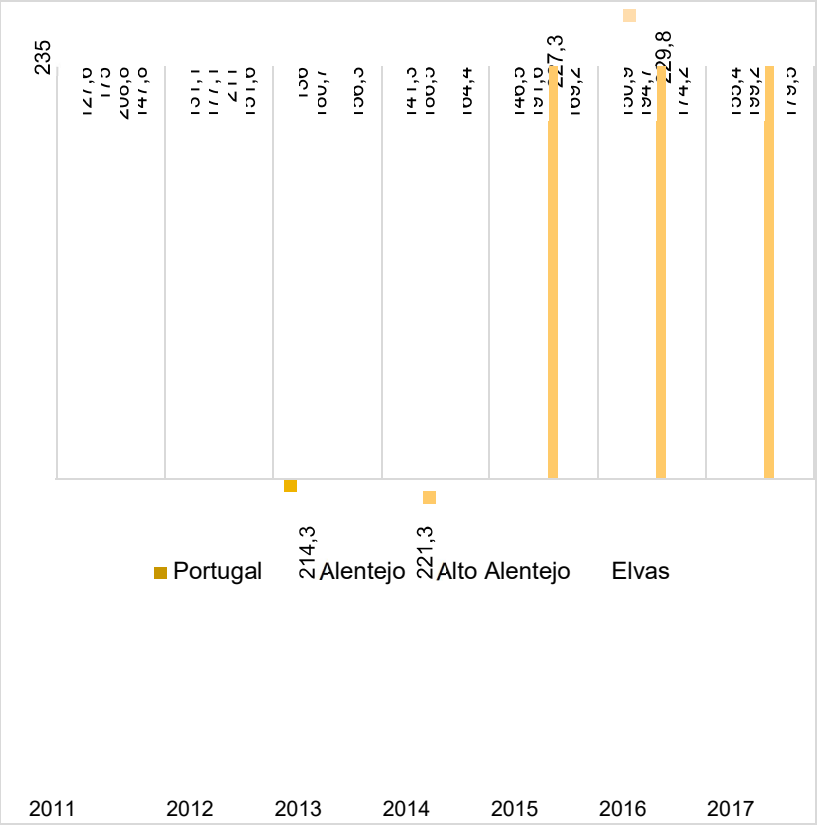
Fonte: Estimativas anuais da população residente, INE

O envelhecimento da população é hoje um dos fenómenos demográficos mais preocupantes nas sociedades modernas. Observamos um duplo envelhecimento populacional, caracterizado pelo acréscimo da população idosa (potenciado pelo aumento da esperança média de vida e da longevidade) e pela redução da população jovem, o que se traduz numa pirâmide invertida.

Acresce o facto de a população não possuir um Índice Sintético de Fecundidade (ISF) capaz de garantir a renovação das gerações por via dos nascimentos.

Portugal registou em 2017 um Índice de Envelhecimento de 155,4 o que significa que por cada 100 jovens existiam 155 idosos, valores estes que são superados pelo concelho de Elvas, que apresenta um Índice de Envelhecimento de 179,5. No entanto, Elvas apresenta valores relativamente inferiores aos da Região Alentejo (199,2) e Alto Alentejo (235).

Gráfico 6 - Índice de Envelhecimento, 2011-2017 (Nº)

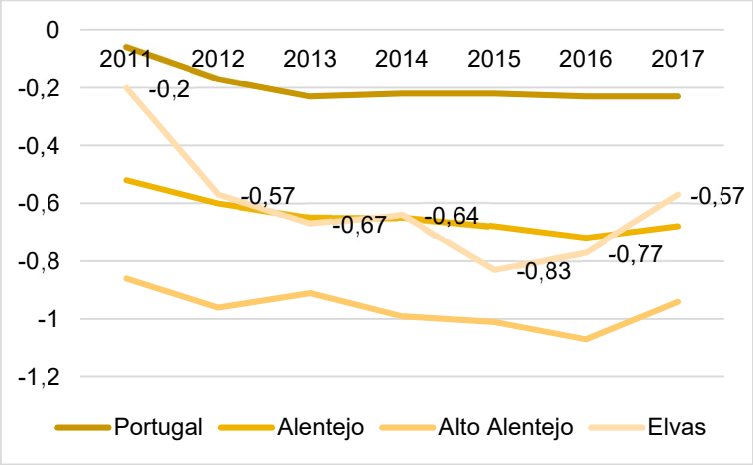


Fonte: Estimativas anuais da população residente, INE

A taxa de Crescimento Natural ou Saldo Natural determina-se pela diferença entre o número de nados-vivos e o número de óbitos num dado período de tempo. Observando o gráfico 7 é percetível que a diminuição da população residente tanto em Portugal, como no concelho, decorreu de taxas de crescimento negativas na componente natural, apresentando Elvas em 2011 uma taxa de -0,2 e em 2017 de -0,57.

A importância do Saldo Natural para a variação negativa do efetivo populacional foi particularmente evidente nas regiões Alentejo (-0,68) e Alto Alentejo (-0,94).

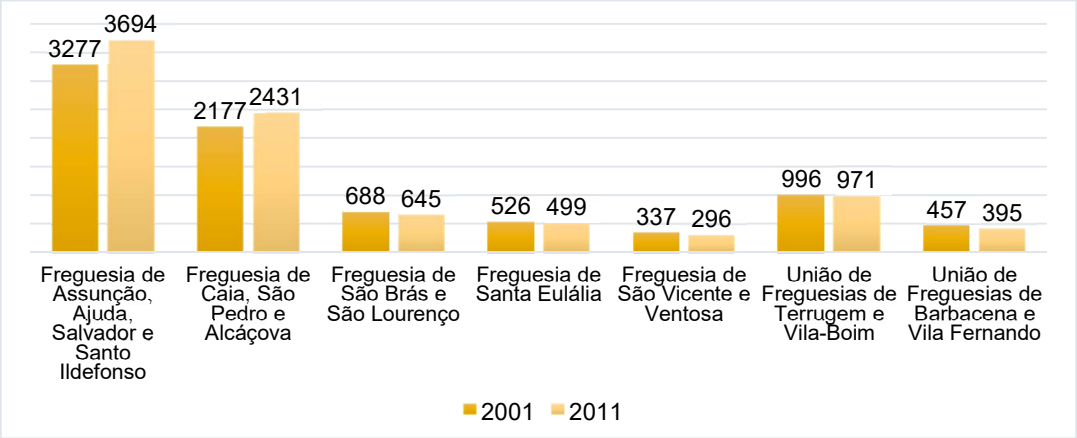
Gráfico 7 - Taxa de Crescimento Natural, 2011-2017



Fonte: Estimativas anuais da população residente, INE

Entre 2001 e 2011, no concelho de Elvas, a dinâmica familiar regista um aumento do número total de famílias, embora este fenómeno não se denote na maioria das freguesias. O aumento verificado nas freguesias urbanas (Assunção, Ajuda, Salvador e Sto. Ildefonso e Caia, S. Pedro e Alcáçova) motivou um crescimento percentual de 5,6% no total do concelho (mais 473 famílias). Nas restantes freguesias, como podemos verificar no gráfico 8, observa-se um decréscimo do número total de famílias.

Gráfico 8 - Nº de Famílias segundo freguesias



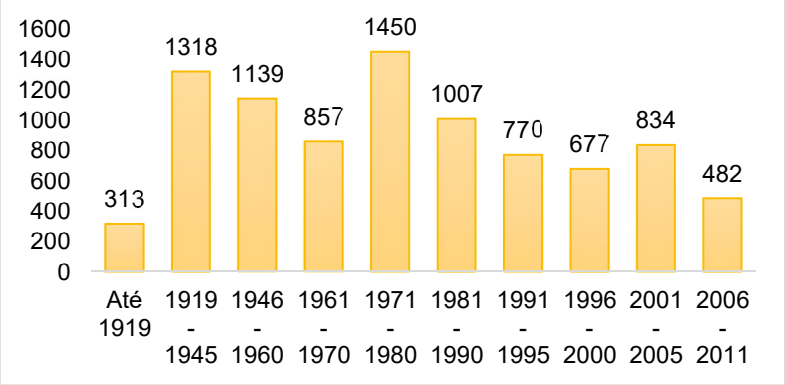
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Relativamente aos alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a época de construção, no território correspondente ao Município de Elvas, verifica-se que o maior pico de construção aconteceu na década de 70 (séc. XX) em que o número de fogos construídos foi de 1450. Tendência de crescimento que se começou a anunciar no período de 1919-1945 até à década de 60, onde o número de alojamentos clássicos construídos começou a decair ligeiramente (de 1139 para 857 alojamentos).

Na década de 1980 o número de alojamentos clássicos construídos diminuiu 30,6% (443) face à década anterior (1970). Nos últimos anos do século XX, a diminuição da construção de alojamentos clássicos continuou a acentuar-se (677 alojamentos entre

1996 e 2000), registando-se, porém, um ligeiro aumento da construção de alojamentos no novo milénio (834 entre 2001-2005 e 482 entre 2006-2011).

Gráfico 9 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo época de construção

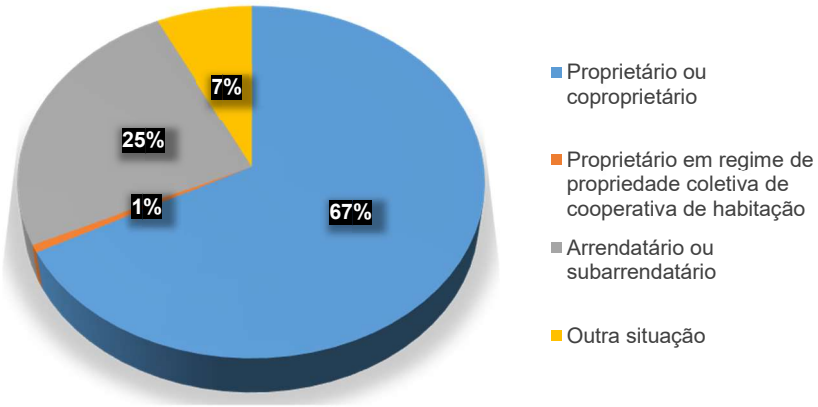


Fonte: INE, Censos 2011

Quanto ao regime de ocupação da residência habitual, a larga maioria dos alojamentos (67%) são ocupados pelos próprios proprietários/coproprietários, seguindo-se, com um valor muito inferior (25%) os ocupados pelos arrendatários/subarrendatários.

As restantes situações (outras) e (Proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação), aparecem com um valor residual de 7% e 1% respetivamente.

Gráfico 10 - Alojamento de residência habitual segundo regime de ocupação

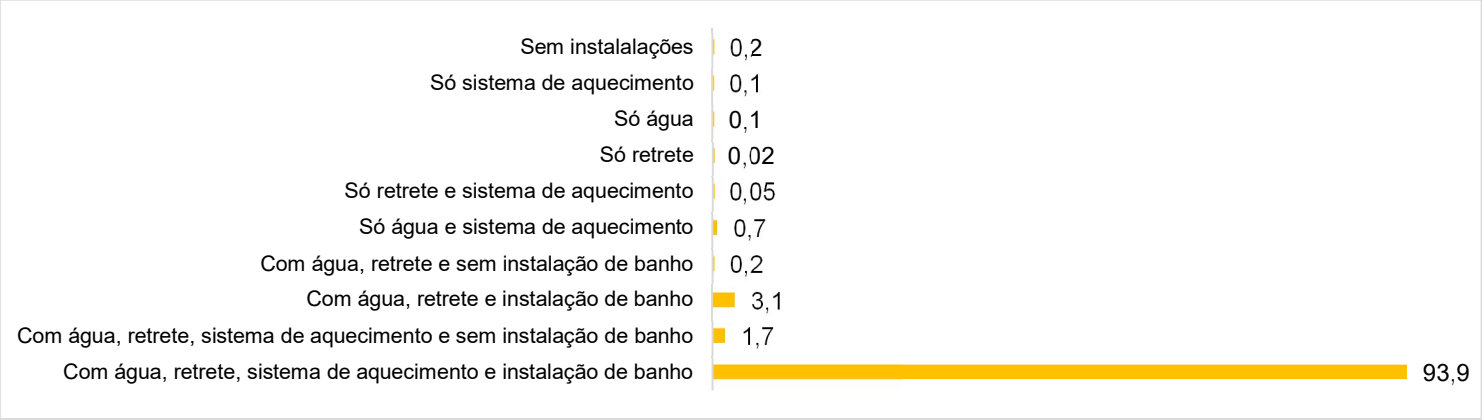


Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente às condições de higiene e saneamento básico dos alojamentos clássicos existentes, verifica-se que, globalmente, os alojamentos do concelho asseguram as condições habitacionais essenciais em termos de instalações higieno-sanitárias.

Com efeito, a grande maioria (93,9%) têm água, retrete, sistema de aquecimento e instalações de banho. Com um peso muito inferior, mas revelando ainda uma percentagem significativa (3,1%), existem alojamentos que, apesar de contarem com água, retrete e instalações de banho, encontram-se sem sistema de aquecimento. As restantes condições habitacionais em termos de instalações registam um peso percentual muito residual, onde se salientam os 1,7% de alojamentos que, não obstante terem água, retrete e sistema de aquecimento, não têm instalação de banho.

Gráfico 11 - Alojamentos clássicos segundo o tipo de instalações (%)



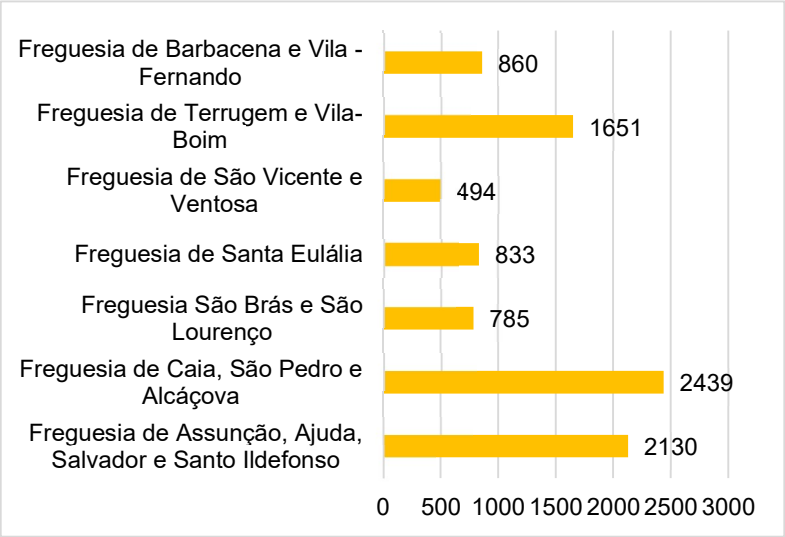
Fonte: INE, Censos 2011

1.2 Caracterização Habitacional por Freguesias

A fim de traçar uma melhor caracterização do concelho, considerou-se útil proceder a uma abordagem diferenciada por freguesias, com base nos Censos 2011.

A freguesia de Caia, S. Pedro e Alcáçova têm maior número de edifícios, e, em sentido contrário, é a freguesia de S. Vicente e Ventosa que tem um menor número de edificado.

Gráfico 12- Nº de Edifícios segundo freguesias



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

No que respeita ao número médio de pisos por edifício com mais de um alojamento, o concelho de Elvas volta a superar a média da região Alto Alentejo. De realçar a diferença entre as freguesias rurais e as urbanas.

Tabela 3 - Nº médio de pisos por edifícios com mais de um alojamento segundo freguesias

Fonte: INE, Censos 2011

Freguesias	Nº médio de pisos por edifício
Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso	2,86
Caia São Pedro e Alcáçova	1,82
São Brás e São Lourenço	1,49
Santa Eulália	1,75
São Vicente e Ventosa	1,75
União das Freguesias de Terrugem e Vila Boim	1,55
União das Freguesias de Barbacena e Vila Fernando	1,50
Concelho de Elvas	**2,52**
Alto Alentejo	**2,46**

A freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso apresenta o edificado mais envelhecido, com uma idade média de 61,5 anos, em oposição à freguesia de São Vicente e Ventosa, com valores médios de 37,52 anos.

A idade média dos edifícios ao nível do concelho é de 46,51 anos.

Tabela 4 - Idade média dos edifícios (Nº)

Freguesias	Idade Média
Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso	61,5
Caia São Pedro e Alcáçova	52,31
São Brás e São Lourenço	42,91
Santa Eulália	49,51
São Vicente e Ventosa	37,52
União das Freguesias de Terrugem e Vila Boim	40,94
União das Freguesias de Barbacena e Vila Fernando	60,79
Concelho de Elvas	**46,51**

Fonte: INE, Censos 2011

O concelho de Elvas tem 13.418 alojamentos clássicos, não clássicos e coletivos; é na freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso que se concentram o maior número de alojamentos clássicos e coletivos, 5145 e 19, respetivamente.

Em relação aos alojamentos não clássicos, o maior número encontra-se na freguesia de Caia São Pedro e Alcáçova, 17.

Com os valores mais baixos nos três tipos de alojamentos, aparece a freguesia de São Vicente e Ventosa, contando com 496 alojamentos clássicos, com 1 alojamentos não clássico e com 4 alojamentos coletivos.

Tabela 5 - Nº de alojamentos segundo freguesias

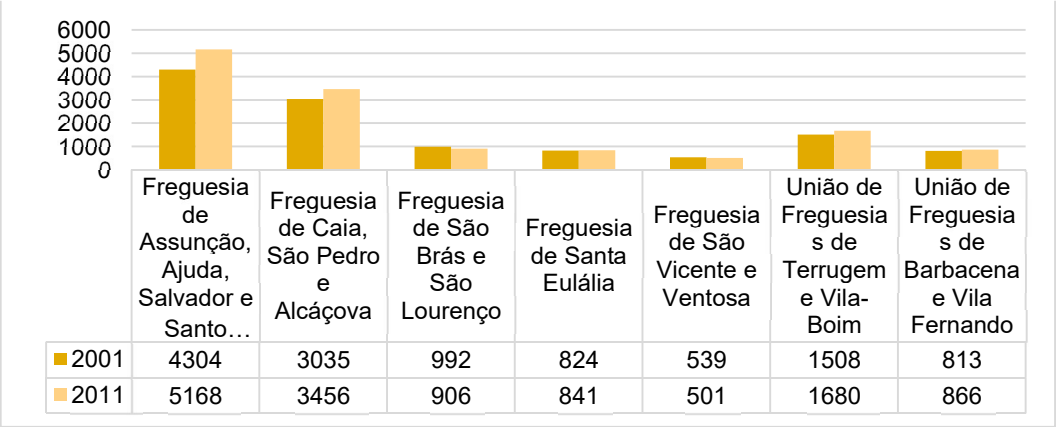
	Alojamentos Familiares			
	Clássicos	Não Clássicos	Coletivos	Total
Freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso	5145	4	19	5168
Freguesia de Caia São Pedro e Alcáçova	3429	17	10	3456
Freguesia de São Brás e São Lourenço	902	1	3	906
Freguesia de Santa Eulália	839	1	1	841
Freguesia de São Vicente e Ventosa	496	1	4	501
União das Freguesias de Terrugem e Vila Boim	1675	3	2	1680

União das Freguesias de Barbacena e Vila Fernando	862	0	4	866
Concelho de Elvas	**13348**	**27**	**43**	**13418**

Fonte: INE, Censos 2011

Numa análise comparativa entre 2001 e 2011, a dinâmica habitacional regista um aumento do número de alojamentos em praticamente todas as freguesias à exceção das freguesias de São Brás e São Lourenço (de 992 para 906 alojamentos) e a freguesia de São Vicente e Ventosa (de 539 para 501 alojamentos) que sofreram um ligeiro decréscimo.

Gráfico 13 - Nº de Alojamentos segundo freguesias



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

De acordo com o reportado no quadro infra, no concelho de Elvas existem em média 16,6% de alojamentos familiares clássicos que não cumprem a sua finalidade. Assunção, Ajuda, Salvador e Sto. Ildefonso é a freguesia onde mais se denota este facto, contrapondo com a freguesia de Santa Eulália.

Tabela 6 - Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%)

Freguesias	Proporção (%)
Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso	27,7
Caia São Pedro e Alcáçova	17,2
São Brás e São Lourenço	13,5
Santa Eulália	8,1
São Brás e São Lourenço	13,5
União de Freguesias de Terrugem e Vila Boim	13,6
União de Freguesias de Barbacena e Vila Fernando	18,5

Elvas	16,6

Fonte: INE, Censos 2011.

Os edifícios em estado de degradação extrema, a necessitar de intervenção e de grandes reparações manifestam-se de uma forma mais acentuada na freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Sto. Ildefonso, contrariamente ao menor estado de degradação na freguesia de Santa Eulália.

Tabela 7 - Proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados

Freguesias	Proporção (%)
Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso	7,44
Caia São Pedro e Alcáçova	7,14
São Brás e São Lourenço	3,95
Santa Eulália	1,20
São Vicente e Ventosa	1,42
União das Freguesias de Terrugem e Vila Boim	5,50
União das Freguesias de Barbacena e Vila Fernando	7,03
Elvas	**5,03**

Fonte: INE, Censos 2011

À exceção de S. Vicente e Ventosa, em todas as freguesias estão disponíveis fogos previstos e não construídos em loteamentos urbanos, 24 em loteamento municipal para venda a custos reduzidos (comparativamente aos preços de mercado) e 1483 para venda em loteamentos particulares:

Tabela 8 – Fogos previstos e não construídos em loteamentos urbanos

Junta de freguesia	Fogos previstos e não construídos em loteamentos urbanos		Observações
	Municipal	Particular	
Assunção, Ajuda, Salvador e Sto. Ildefonso		918	

Caia, São Pedro e Alcáçova		72	
S. Brás e S. Lourenço		483	72 fogos estão destinados à habitação a custos controlados
Sta. Eulália	17		
S. Vicente e Ventosa			
União de Freguesias de Barbacena e Vila Fernando	5	3	**Vila Fernando:** 4 lotes/fogos em loteamento municipal para venda a custos inferiores ao mercado, e 3 lotes em loteamento particular. 10 edifícios degradados. **Barbacena:** 1 lote/fogo em loteamento municipal para venda a custos inferiores ao mercado. 24 edifícios degradados
União de Freguesias de Terrugem e Vila Boim	2	7	**Vila Boim:** 2 lotes/fogos (2 em loteamento municipal para venda a custos inferiores ao mercado e 7 em loteamento particular). **Terrugem:** 7 lotes/fogos em loteamento municipal para venda a custos inferiores ao mercado.
Total	**24**	**1483**	

1.3 Parque Habitacional do Município

1.3.1 Habitação Social

O Direito à Habitação assiste a todos os cidadãos e está consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, o qual estabelece que é incumbência do Estado programar, executar e promover políticas de habitação, de forma a assegurar que este direito seja uma realidade precisa.

Acresce ainda que a alínea i) do nº2 do artigo 23º da Lei 75/2013, de 12 de setembro determina que os Municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação.

Considerando estes pressupostos e visando contribuir para potenciar os padrões de qualidade de vida das famílias carenciadas do concelho, a Câmara Municipal de Elvas tem vindo a intervir na melhoria das suas condições habitacionais, tentando suprir as

situações de maior carência habitacional, económica e social através de concursos para atribuição de habitação social em regime de arrendamento apoiado.

A atribuição de uma habitação social rege-se por determinados condicionalismos, tais como:

- A habitação arrendada destina-se exclusivamente a residência do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar, sendo expressamente proibida qualquer outra utilização, nomeadamente, subarrendamento, total ou parcial, cedência da casa ou o exercício de atividades comerciais.

- O candidato a arrendatário não pode ser possuidor de casa própria ou arrendada adequada ao agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

Aquele que vier a ser possuidor das referidas condições, perderá de imediato a qualidade de arrendatário, por deixar de preencher as condições de atribuição, pelo que o contrato de arrendamento caducará após notificação da Câmara Municipal de Elvas nesse sentido.

Sendo a habitação e as respetivas condições habitacionais, elementos estruturantes no quotidiano, a Câmara Municipal de Elvas, ao longo dos últimos anos, tem vindo a realojar famílias carenciadas do concelho, de forma a atenuar as situações excludentes que se evidenciavam.

Deste modo, o município tem sob a sua responsabilidade 202 fogos, habitados por famílias carenciadas, em regime de renda apoiada – calculada mediante os rendimentos dos agregados familiares.

No início da década de 90 foram construídos, nas freguesias rurais de Barbacena e Sta. Eulália, um total de 22 fogos.

Posteriormente, em 1994, o Município atribuiu 30 habitações, sitas na Rua Dr. Mário Cidrais e Avenida da Europa, a famílias carenciadas, com vista à melhoria das suas condições de vida, promovendo consequentemente a sua integração socioprofissional. Seguidamente edificaram-se os fogos do Bairro das Pias, estruturas pré-fabricadas que, em julho de 2001, foram atribuídos a famílias de etnia cigana, realojando um total de 260 pessoas que subsistiam em condições desumanas, em estruturas abarracadas, no bairro de S. Pedro.

Foi implementado no bairro das Pias, no âmbito do Programa Nacional de Luta Contra a Pobreza, o Projeto Integrado de Desenvolvimento Social do Concelho de Elvas (PIDSCE) entre 1999 e 2002, justificado pelo facto de existir em Elvas um elevado número de famílias e indivíduos que apresentavam uma fraca qualidade de vida causada pelas fortes carências económicas, profissionais, habitacionais e sociais sentidas. Pretendeu-se, por isso, desenvolver um conjunto de ações que respondessem a este enfoque problemático através de um trabalho integrado pela parceria estabelecida entre a Autarquia e a Liga dos Amigos do Hospital de Elvas e outras entidades concelhias e supraconcelhias.

Este projeto continha como objetivos globais: (i) criar alternativas para resolução de situações de precariedade laboral e de desemprego de indivíduos pertencentes a agregados familiares carenciados; (ii) melhorar a qualidade habitacional de famílias desfavorecidas; e (iii) proporcionar aos indivíduos que subsistiam, em situação de marginalidade, devido a comportamentos aditivos, alternativas que lhes permitissem iniciar um processo de mudança com vista à inserção social e familiar.

Para além do realojamento de 40 famílias de etnia cigana que habitavam em barracas no bairro de S. Pedro, o PIDSCE contemplou também a criação de equipamentos e serviços, nomeadamente a dotação de um gabinete adstrito à PSP, de um Gabinete Técnico e de um Centro Lúdico e Formativo, no qual se desenvolviam atividades de ocupação de tempos livres e de aprendizagem com as crianças e durante o período noturno decorriam aulas do ensino recorrente com os adultos. Estas estruturas de apoio tinham como objetivo principal evitar a condição de "*ghetto social*" e contribuir para a inclusão socioprofissional das famílias.

No entanto, a falta de continuidade das ações após o término do referido projeto, aliada à localização geográfica do bairro das Pias, completamente desintegrada da malha urbana da cidade, não só não rompeu com o processo de reprodução da exclusão social, como o perpétua, salvo raras exceções de crianças que continuam a frequentar o sistema de ensino e que, por isso, dispõem de melhores condições de integração social.

Com efeito, o conjunto residencial do bairro das Pias continua desintegrado do ponto de vista geográfico, dado que a cidade se tem expandido, tendencialmente, no sentido

oposto à localização do bairro, constituindo este um fator de agravamento das situações excludentes nele vividas.

Atualmente, atendendo ao último levantamento efetuado, verificou-se que a grande maioria das habitações já sofreram alterações nas suas infraestruturas, seja ao nível da alteração das tipologias, quer ao nível do ampliamento das mesmas.

Fazendo referência aos gabinetes anteriormente afetos aos espaços da equipa de acompanhamento do projeto, foram apropriados por famílias e transformados na sua própria habitação. Com o passar do tempo, a grande maioria das famílias às quais foram atribuídas as habitações deram lugar a novas famílias que se apropriaram das mesmas, sem o respetivo acompanhamento processual.

Em outubro de 2003 foram entregues 102 novos fogos, sitos no Bairro da Boa-Fé. Este edificado é a resposta mais abrangente que o Município dispõe ao nível da habitação social, que abrange um território significativo neste bairro.

É ainda de realçar o estado de degradação e salubridade em que se encontram muitos dos fogos atribuídos, sendo necessário tomar medidas no sentido da responsabilização dos seus habitantes, tanto no que se refere à manutenção da sua própria habitação como à envolvente, através de um acompanhamento efetivo do processo.

Relativamente à tipologia das habitações, podemos ver na tabela resumo 8 que ao nível de fogos de habitação social, a tipologia predominante é a T3. Analisando as solicitações endereçadas ao município, verifica-se a predominância da procura por habitações de tipologia T1, as quais se verificam existirem em quantidade insuficiente para fazer face à necessidade.

Elaborou-se ainda uma análise ao número de indivíduos abrangidos pelo arrendamento apoiado, de forma a percecionar a qualidade/quantidade de respostas obtidas através do parque habitacional municipal. Existem 568 indivíduos distribuídos pelos respetivos núcleos familiares, aos quais se conseguiu dar resposta e solucionar situações excludentes.

Além da Habitação Social pertencente ao Município, existem outros fogos, propriedade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), situados no Bairro de S. Pedro,

e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS), localizados no Bairro das Caixas.

Tabela 9 - Habitação Social do Concelho

	Freguesia	Localização	Rua/Bairro	Nº de Fogos Ocupados	Nº de Fogos Vagos	Total	Tipologia						População Abrangida
							To	T1	T2	T3	T4	T5	
Municipal	Caia, São Pedro e Alcáçova	Bairro da Boa- Fé	Rua do Caia	10	0	**10**				8		2	**257**
			Rua de São José	11	1	**12**			12				
			Rua de Macau	38	1	**39**			8	24	6	1	
			Rua de Diu	32	0	**32**		16	16				
			Rua dos Lusíadas	9	0	**9**					8	1	
			Rua Dr. Mário Cidrais	21	0	**21**			16	5			**65**
			Avenida Europa	9	0	**9**			6	3			
			Rua do Matadouro	2	0	**2**			2				**2**
	Caia, São Pedro e Alcáçova	Centro Histórico	Rua de São Francisco 7	0	1	**1**		0	0	1			**0**
			Rua do Espírito Santo 21 e 21A	0	1	**1**		0	1				**0**
			Rua de São Lourenço 14B	0	1	**1**			1				**0**
			Rua do Tabolado 6	1	2	**3**			3				**1**
			Varandinha João Domingues 10	0	1	**1**		1					**0**
			Rua dos Lagares 2 e 2A	0	2	**2**							**0**
			Terreiro Vasco Martins 5 e 5 - A	0	2	**2**			2				**0**
	Caia, São Pedro e Alcáçova	Bairro das Pias	Bairro das Pias	48	0	**48**			22	26			**198**
	Barbacena Barbacena	Barbacena	Bairro Padre Manuel Antunes	8	2	**10**			5	5			**17**
		Barbacena	Rua do Teotónio Pereira 5	0	2	**2**			2				**2**
	São Vicente e Ventosa	São Vicente e Ventosa	Beco de Santo António 2	0	1	**1**							**1**
	Santa Eulália	Santa Eulália	Bairro Dr. João Carpinteiro	5	0	**5**			3	2			**7**
	Totais			**194**	**17**	**208**		**17**	**97**	**76**	**14**	**4**	**570**

Habitação Social

	Freguesia	Localização	Rua/Bairro	Nº de Fogos Ocupados	Nº de Fogos Vagos	Total	Tipologia					População Abrangida
							T1	T2	T3	T4	T5	
IHRU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana)	Caia, São Pedro e Alcáçova	Bairro de São Pedro	Rua do Emigrante	18	6	**24**		1	18	5		**125**
			Rua Francisco Mendes	13	2	**15**		3	11	1		**63**
			Praceta General Santos Costa	8	1	**9**		2	7			**41**
			Rua Eng. António Sequeira Lopes	14	1	**15**		2	10	3		**55**
			Rua António J. Torres Carvalho	1	0	**1**			1			**5**
			Avenida Bombeiros Voluntários	10	2	**12**			7	5		**35**
	Totais			**64**	**12**	**76**	**0**	**8**	**54**	**14**	**0**	**324**
IGF-SS (Instituto de Gestão Financeira-Segurança Social)	Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso	Bairro das Caixas	Avenida da Piedade	8	1	**9**						**22**
			Avenida António Sardinha	4	0	**4**						**14**
			Rossio do Calvário	12	0	**12**						**35**
	Totais			**24**	**1**	**25**						**71**

1.3.2 Regime de Renda Livre

A habitação social em regime de renda apoiada desenvolve-se em edifícios construídos ou adquiridos, para arrendamento habitacional, pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado. Por sua vez, o arrendamento livre consubstancia-se num regime em que o município, relativamente ao seu património, pode deliberar a atribuição de habitações a agregados familiares em regime de renda livre, no qual a renda inicial é estipulada por livre negociação das partes.
O presente programa tem como objeto o arrendamento de fogos municipais por valores de arrendamento inferiores aos praticados no mercado de arrendamento privado, mas superiores aos valores máximos da renda apoiada destinada aos agregados com carência económica.

Pretendeu-se assim:

- Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados em situação de carência habitacional, mas que se encontram fora da abrangência da Habitação Social tradicional;

- Criar uma bolsa de arrendamento de fogos municipais, com frações municipais devolutas em condições de habitabilidade boas ou razoáveis, em alternativa à alienação;

- Criar condições para atrair jovens para a cidade através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa “Porta 65 jovem”, ou outro que o substitua, permitindo que qualquer jovem possa beneficiar cumulativamente do apoio do Estado por acesso a esse programa.

- Proporcionar uma maior mistura de estratos diferenciados de população nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização;

- Melhorar a gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que permitam a efetiva manutenção e conservação deste parque.

Ao nível de habitações municipais atribuídas ao regime desta renda, existem 12 fogos maioritariamente de tipologia T1, distribuídos pelo Centro Histórico.

Tabela 10 - Tipologia Habitacional

Localização	Tipologia das Habitações		
	T1	T2	T3
Rua Alferes Cristóvão Pinto	1	0	0
Rua do Espírito Santo	2	0	0

Rua do Touro	1	1	1
Rua das Romeiras	1	0	0
Rua do Tabolado	0	0	2
Rua Sá da Bandeira	1	0	0
Arco Nossa Sra. da Encarnação	1	1	0
Total	**7**	**2**	**3**

Importa ainda ressalvar que estas habitações dão resposta a 14 indivíduos pertencentes a núcleos familiares consonantes com a tipologia dos fogos atribuídos.

Algumas destas atribuições favoreceram o acesso de jovens ao mercado de arrendamento, e contribuiu ainda para a fixação de população jovem no Centro Histórico.

Tabela 11 - Total de indivíduos por habitação

Localização	Nº de total indivíduos abrangidos
Rua Alferes Cristóvão Pinto	1
Rua do Espírito Santo	2
Rua do Touro	4
Rua das Romeiras	2
Rua do Tabolado	1
Rua Sá da Bandeira	1
Arco Nossa Sra. da Encarnação	3
Total	**14**

1.3.3 Comércio, Serviços e Outros

Para além do património afeto à Habitação Social e ao Regime de Renda Livre, o Município possui 553 imóveis urbanos, destinados a serviços municipais, tais como estacionamento, museus e biblioteca, entre outros. Parte destes imóveis, bem como terrenos de cedência de urbanização e habitação pontual, necessitam de obras de grande intervenção.

No que respeita aos prédios rústicos, encontram-se distribuídos pelas várias freguesias do concelho, com maior incidência ou concentração na freguesia de Caia, S. Pedro e Alcáçova, num total de 76; assim, o total do património municipal é de 843 imóveis.

1.4 Procura/Oferta Parque Habitacional Privado

Por forma a ter uma perceção geral do parque habitacional e do mercado imobiliário privado, auscultámos as imobiliárias a operar no concelho, assim como os proprietários identificados com o maior número de imóveis, através da aplicação de um breve questionário.

Pretendeu-se, com este levantamento, aferir a perceção que cada uma das partes tem ao nível da procura e da oferta, para uma mais fidedigna caracterização geral do edificado do concelho de Elvas.

1.4.1 Perspetiva das Imobiliárias

Foi elaborado um inquérito/questionário às Agências Imobiliárias do concelho, a fim de relacionar a oferta e procura de imóveis, no sector privado. Auscultadas as empresas do ramo, a sua carteira de imóveis, a relação procura/oferta, os atrativos e problemas do mercado, verifica-se que o problema central é a falta de imóveis "novos", isto é, construção nova pronta a habitar.

Importa acentuar que não só se aplica este problema à aquisição de imóveis, mas também ao arrendamento.

Tendo em consideração os inquéritos, podemos referir que, atualmente, as imobiliárias possuem em carteira na sua maioria, prédios no centro histórico, apartamentos e algumas moradias, sendo que, aproximadamente, a totalidade desses prédios e de algumas moradias necessitam de obras de modernização e reabilitação totais, acontecendo o mesmo nas zonas rurais.

De salientar a vasta oferta de terrenos urbanos nos bairros habitacionais e periféricos de Elvas, uma vez que, atualmente, a procura é diminuta.
Verifica-se um aumento da procura por parte de investidores que pretendem comprar imóveis para reabilitação e posterior entrada no mercado de arrendamento, todavia também há procura para habitação própria, sendo que, nestes casos, existe procura de imóveis novos ou em boas condições. De referir ainda o aumento generalizado da procura para arrendamento, face ao qual não existe oferta suficiente, apartamentos nem moradias.

A localização geográfica do concelho e a sua inscrição na lista do Património Mundial são fatores que contribuem para o aumento da procura de imóveis no centro histórico, prédios e pequenas casas de fim de semana (Turismo de Habitação), assim como de algumas moradias pequenas nas zonas rurais, sendo que, na periferia, os bairros habitacionais são mais procurados para habitação própria.

Em relação à aquisição propriamente dita, a sua maioria é feita com capitais próprios, principalmente para investimento, visto que a dificuldade de obtenção de empréstimos à habitação está muito menos acessível, recorrendo a estes apenas para aquisição de habitação própria.

Questionadas as imobiliárias em relação aos valores médios e tipos de imóveis mais vendidos, concluísse que esses valores para moradias rondam entre os 140.000€ a 180.000€, os prédios no centro histórico e moradias em zonas rurais, a necessitar de obras oscilam entre os 40.000€ e os 70.000€.

Em suma, atualmente, o concelho de Elvas está muito carente de construção nova destinada a habitação própria e arrendamento. Verifica-se que no centro histórico existe mercado, todavia, existem prédios em mau estado, em ruínas, que podiam entrar nesse mercado, para investimento e/ou reabilitação.

A carência de construção nova leva também à falta de circulação de pessoas no concelho, sendo que não há motivos para a mudança. A dificuldade na obtenção de crédito, segundo estes atores imobiliários, leva a que as pessoas não tentem melhorar ou mudar de casa.

1.4.2 Perspetiva dos Proprietários

Consultados os proprietários com grande volume de imóveis no concelho de Elvas verificou-se que, atualmente, a maior parte da procura de habitações é com a finalidade de arrendamento.

As tipologias mais procuradas são T1, T2 e T3, e quem procura estas casas pertence a uma faixa etária não superior aos 40 anos. No entanto, quando os proprietários são Instituições quem mais procura são casais novos de etnia cigana.

A principal dificuldade encontrada por quem procura habitação é o valor elevado de arrendamento que é atualmente praticado em Elvas, aumentando a procura de imóveis propriedade de Instituições, uma vez que os preços praticados são menores. No entanto, as condições de salubridade são, muitas vezes, precárias.

Verifica-se também dificuldade no processo de aquisição de imóveis que estão devolutos e em mau estado, alguns em avançado estado de degradação, porque são pedidos valores muito elevados ou os proprietários são muitos e não chegam a acordo com os valores para venda.

Alguns investidores preferem recuperar imóveis para Alojamento Local, em vez de habitação para alugar, porque o retorno do investimento é muito mais rápido.

Relativamente aos Fundos Comunitários a que podem recorrer para apoiar no processo de reabilitação, consideram que as dificuldades são demasiadas e que quando são atribuídos levam muito tempo a fazer os pagamentos das tranches, o que dificulta todo o processo de recuperação dos imóveis.

1.5 Diagnóstico das Condições Habitacionais

Sendo uma preocupação do Município conhecer as condições habitacionais dos seus munícipes, iniciou-se, no ano de 2018 a avaliação, através da aplicação de um questionário a proprietários e inquilinos do parque habitacional e empresarial, tendo em conta as características arquitetónicas de cada fogo, avaliando, também, as condições de habitabilidade, salubridade, aferindo, ainda, a situação socioeconómica de cada agregado familiar.

Demos relevância, em primeira instância, a bairros onde existe habitação social, alargando o questionário à restante população residente.

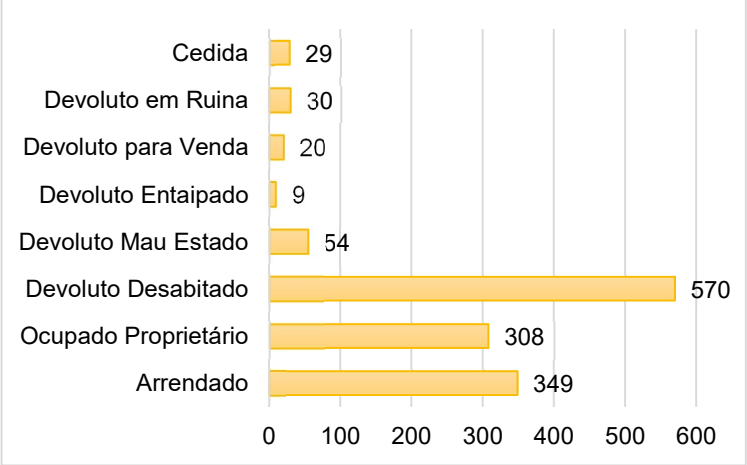
O Centro Histórico foi outra preocupação do Município, pelo vasto número de edifícios devolutos e/ou em mau estado de conservação.
Verificámos, também, o entaipamento de várias casas, para prevenção de ocupação ilegal das mesmas.

1.5.1 Centro Histórico

No levantamento efetuado no centro histórico foram recolhidos 2259 registos, nos quais estão englobados as habitações, comércios/serviços, garagens e armazéns.

Do total de registos, 1369 correspondem a habitações, das quais 683 estão devolutas.
Importa referir que as discrepâncias existentes, na análise estatística, são resultantes do número de não resposta.

Gráfico 14 – Habitações Centro Histórico

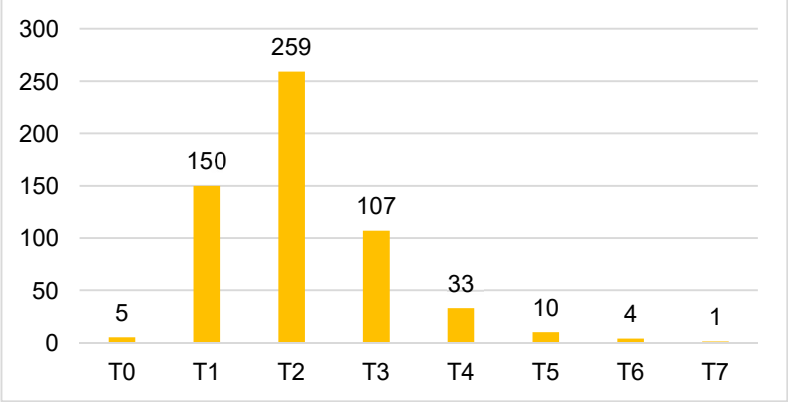


Existem no centro histórico 407 imóveis afetos a comércios e serviços, sendo que 270 se encontram atualmente em funcionamento e 137 desocupados. Das 187 garagens/armazéns existentes, 40 estão devolutas.

O valor médio do mercado de arrendamento para habitação e para comércio/serviços é de 146.26€ e 244.11€, respetivamente. No entanto, pelas informações de que dispõe o município (obtidas através de atendimentos realizados), estes valores, decorrentes do levantamento efetuado porta a porta, não correspondem à realidade, o que se pode dever à quantidade elevada de não respostas a esta questão.

No que respeita à tipologia das habitações podemos concluir que a maioria é de tipologia T2 (46%), seguida de T1 (26%) e T3 (19%), representando as restantes tipologias percentagens reduzidas.

Gráfico 15 – Tipologia das habitações



Relativamente ao estado de conservação interior das habitações verifica-se que a maioria necessita de intervenção: 9% das habitações encontram-se em mau estado ou em ruína; 16% necessita de obras de intervenção e 44% necessita de intervenção ligeira. Do total de habitações que foi possível verificar, apenas 26% se encontra em bom estado de conservação.

O estado de conservação exterior das habitações é mais preocupante, verificando-se um aumento na percentagem de habitações a necessitar de obras de intervenção (35%), em detrimento daquelas que necessitam de uma intervenção ligeira (29%), mantendo-se a percentagem de habitações em mau estado ou ruína e em bom estado.

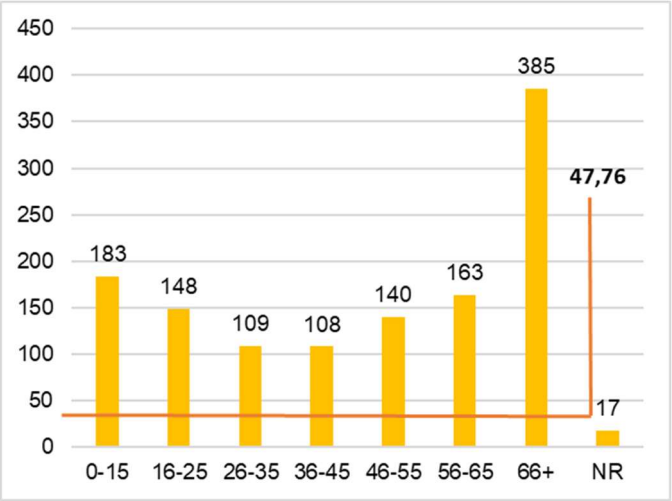
No que respeita ao estado de conservação interior e exterior de comércio e serviços, verifica-se que a maioria se encontra em bom estado.
No entanto, o estado de conservação interior é melhor do que o exterior, necessitando 26% dos imóveis de obras de conservação exterior e apenas 6% de obras de conservação interior, pelo que nos foi possível apurar. A análise destes dados permite-nos inferir uma evolução no sentido da responsabilidade dos proprietários/arrendatários para com o património imobiliário do centro histórico. De um total de 187 edifícios destinados a garagens e armazéns, cerca de 80% estão em bom estado

ou razoável de conservação interior, estando os restantes 20% a necessitar de obras, em ruína e em mau estado. Ao invés, apenas 23% se encontra em bom estado de conservação exterior.

No âmbito do levantamento realizado, foram inquiridos 569 agregados familiares que correspondem a um total de 1253 indivíduos.

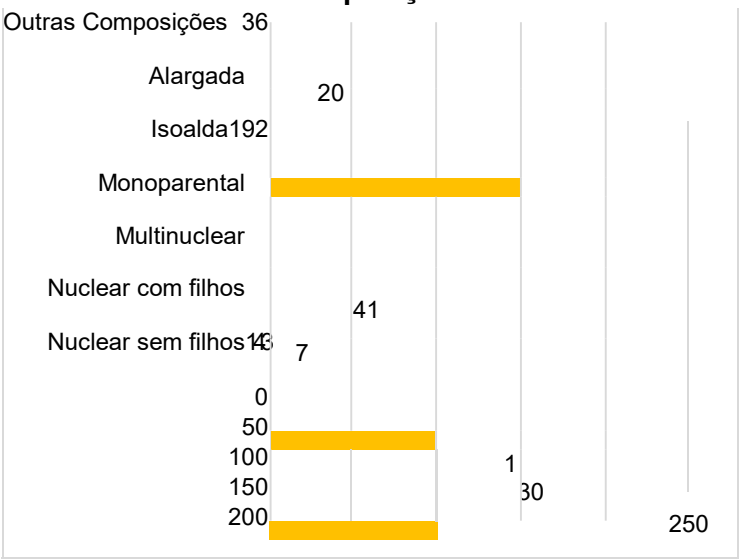
A média de idade dos inquiridos é de 47,76 anos. Existe um envelhecimento no Centro Histórico, de acordo com o gráfico, com 385 indivíduos com 66 ou mais anos.

Gráfico 16 – Idade por Escalões



A maioria dos inquiridos pertence à classificação de famílias isoladas 36% e nuclear sem filhos 27%.

Gráfico 17 – Composição das Famílias

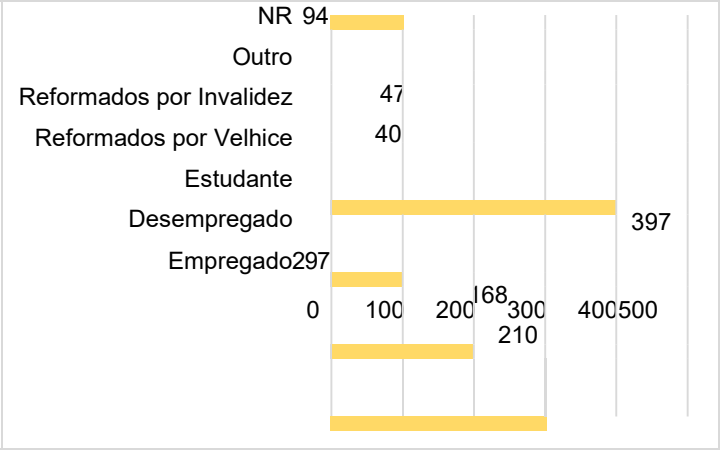


O número médio de pessoas por agregado familiar é aproximadamente 2 pessoas, apenas 9% estão em sobrelotação.

No universo de 569 agregados familiares inquiridos, 86 são economicamente carenciados.

No que respeita à situação profissional dos agregados residentes, o número de empregados supera o número de desempregados, o que indica uma superação ao nível da taxa de desemprego global.

Gráfico 18 – Situação Profissional



Os inquiridos apontaram, em resposta a questão aberta, aspetos a melhorar:

Tabela 12 – Aspetos a melhorar

Aspetos a Melhorar no Centro Histórico	
Arranjar habitações/ Devolutas, entaipadas, degradadas	89
Limpeza de Arruamento	67
Segurança/ Policiamento	63
Melhorias nos espaços pertencentes à Via Pública	42
Dinamizar Centro Histórico	40
Criar mais postos de Trabalho	21
Ajudar quem precisa	15
Retirar Etnia Cigana	15
Mais Estacionamento	4

No que diz respeito aos problemas que persistem:

Tabela 13 – Principais problemas

Principais Problemas do Centro Histórico		
	Sim	Não
Degradação dos Edifícios	430	40
Insegurança	304	164
Pobreza	290	175
Delinquência	288	180

Em forma de questão aberta, os inquiridos referem como maiores problemáticas e entraves ao bom funcionamento/aproveitamento do Centro Histórico:

Tabela 14 – Problemáticas

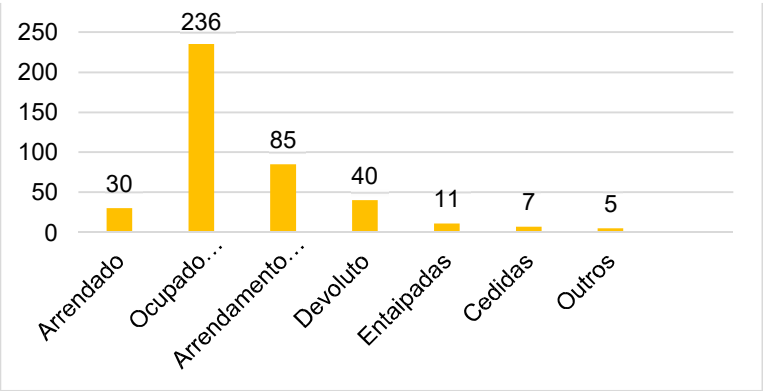
Situações Problema	
Limpeza Arruamentos	40
Etnia Cigana	34
Casas Degradadas, Desabitadas	27
Via Pública	24
Ruído, Vandalismo, Marginalidade	23
Insegurança	7

1.5.2 Bairro de S. Pedro

O levantamento no Bairro de São Pedro foi efetuado no último semestre de 2018, foram obtidos 439 registos de habitação, comércio e serviços.

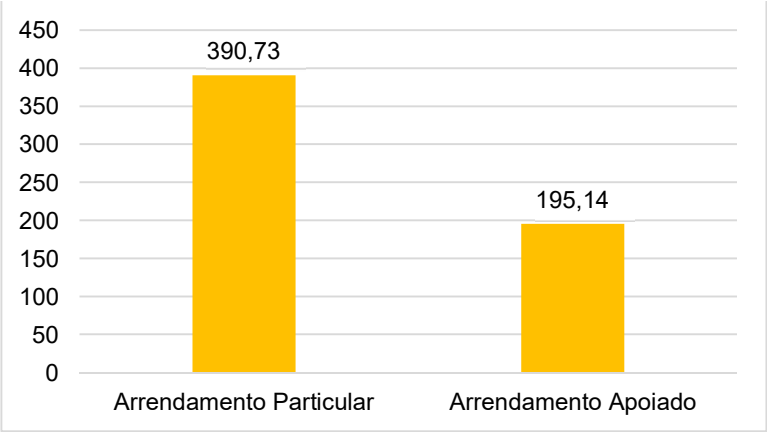
Dos 414 alojamentos, estão em regime de renda apoiada 85; foram ainda considerados 4 casos de possíveis subarrendamentos, bem como dois casos de possíveis ocupações.

Gráfico 19 – Tipo de Ocupação



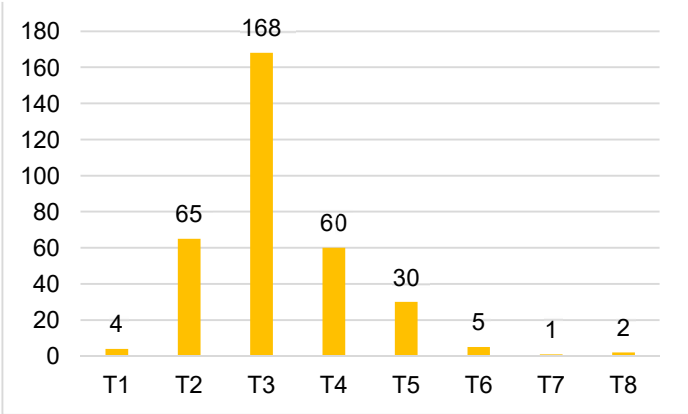
A diferença entre o valor médio do mercado de arrendamento de habitação particular e de arrendamento apoiado é 195.59€; de ressalvar que existiu um número considerável de não respostas.

Gráfico 20 – Valor médio de mercado de arrendamento



No que respeita à tipologia das habitações podemos concluir que a maioria é de tipologia T3 (50%), seguida de T2 (19%) e T4 (18%), representando as restantes tipologias percentagens reduzidas.

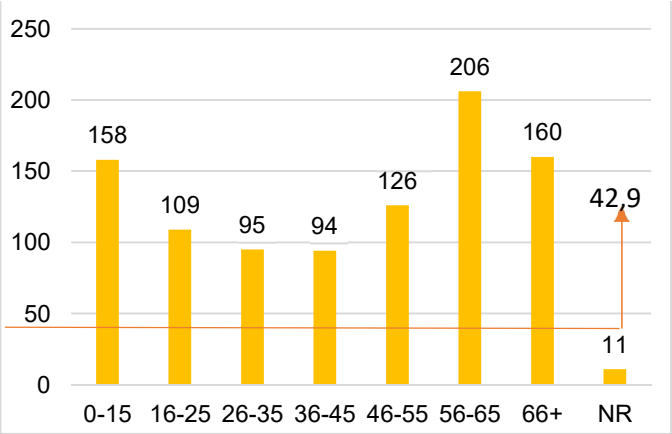
Gráfico 21 – Tipologia das Habitações



Relativamente ao estado de conservação exterior das habitações constata-se que a maioria (86%) está em bom estado de conservação; em estado razoável 8% e os restantes 6% a necessitar de obras.

O estado de conservação interior, à semelhança do exterior, encontra-se, na sua maioria, em bom estado de conservação (71%); num grau de razoabilidade e de necessidade de obras, existe um valor equitativo de 9%. De realçar que ficaram 45 habitações por verificar, correspondente a 11%.
No levantamento realizado foram inquiridos 335 agregados familiares correspondente a 959 indivíduos. A média de idade dos inquiridos é de 42,9 anos. Existe um equilíbrio entre as várias faixas etárias, não se destacando ou evidenciando nenhum escalão etário.

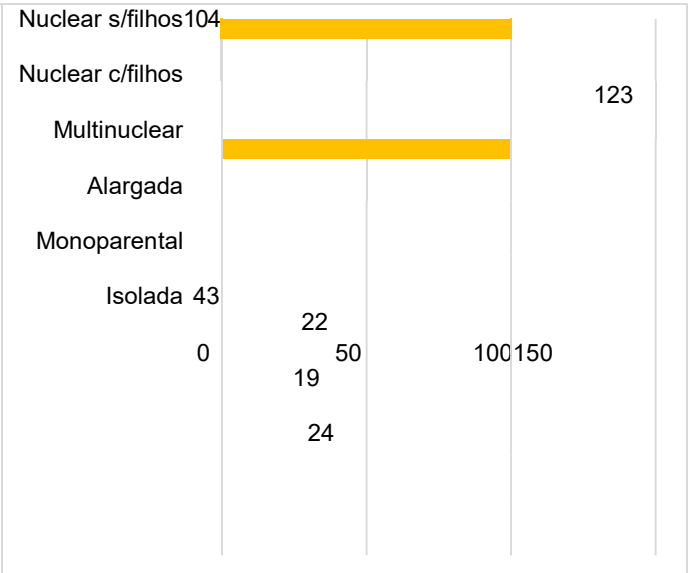
Gráfico 22 – Idade por escalões



Foi elaborada uma classificação familiar para cada agregado inquirido. Desta forma, verificou-se que a grande maioria das famílias pertencem à classificação nuclear com filhos (37%) e nuclear sem filhos (31%).

O número médio de pessoas por agregado familiar é aproximadamente 2,9 pessoas.
Existe sobrelotação em 3 habitações próprias e em 10 habitações propriedade do IHRU.

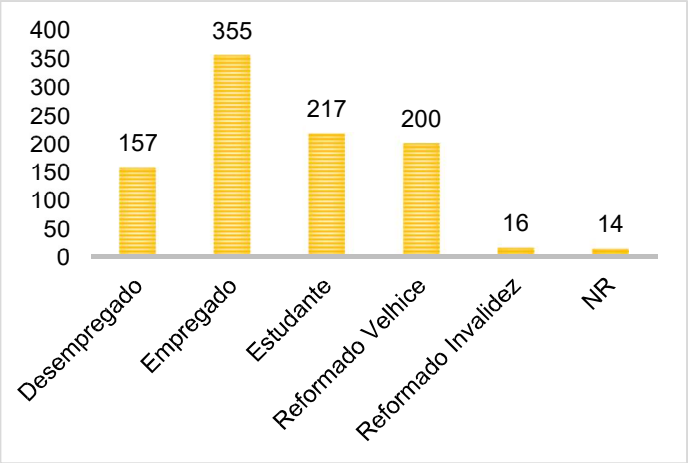
Gráfico 23 – Composição das Famílias



Não foi possível aferir a carência económica das famílias em virtude de 72% dos inquiridos não responderem à questão.

No que respeita à situação profissional dos agregados, o número de empregados supera em mais de 50% o número de desempregados, o que indica superação ao nível da taxa de desemprego global.

Gráfico 24 – Situação Profissional



Os principais problemas, de acordo com os inquiridos, são:

Tabela 15 – Principais Problemas

Principais Problemas do Bairro		
	Sim	Não
Degradação dos Edifícios	266	62
Insegurança	257	71
Delinquência	228	99
Pobreza	155	173

No que respeita aos aspetos a melhorar no bairro, foram apontados os seguintes:

Tabela 16 – Aspetos a Melhorar

Aspetos a Melhorar no Bairro	
Limpeza	168
Policiamento	68
Pintura/ Reabilitação de Casas	19
Comércio	17
Arranjo de Espaços Verdes	16
Serviços	10
Trânsito/ Seg. Rodoviária	8
Atribuição de Casas	5
Integração Social	4
Bancos e Passeios	4
Iluminação	3
Árvores de Sombra	3
Arruamentos	3
Centro de Dia/ Convívio	2

Rede de Esgotos/ Saneamento	2
Construções Ilegais	1

Em forma de questão aberta, os inquiridos referiram como problemáticas e entraves ao bom funcionamento/ aproveitamento do bairro:

Tabela 17 – Situação Problema

Situação Problema	
Comunidade Cigana	92
Casas Desabitadas	30
Vandalismo	29
Ruído	10
Animais Errantes	6
Casas Degradadas	5
Integração Social	5
Infestação de Baratas	4
Construções Ilegais	4
Saneamento	3
Assaltos	2

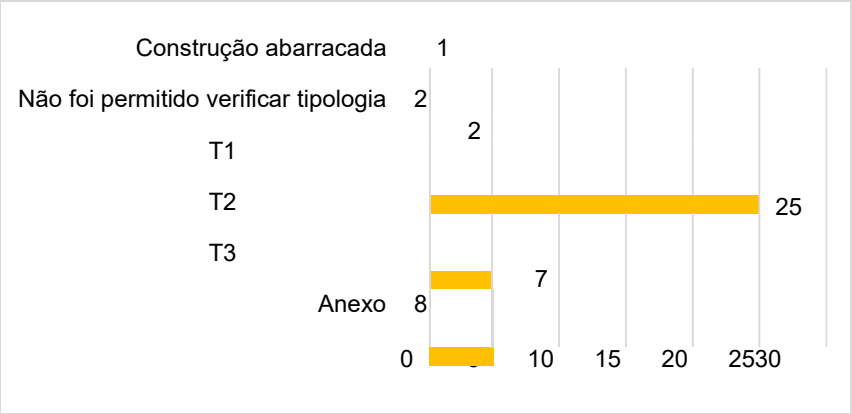
1.5.3 Bairro das Pias

O levantamento no Bairro das Pias foi efetuado no terceiro trimestre do ano de 2018.

Dos 42 pré-fabricados existentes, ficaram 2 por inquirir e 3 estão desabitados; existem construções difusas e desordenadas.

Quanto à tipologia das habitações podemos concluir que a maioria é T2.

Gráfico 25 - Tipologia



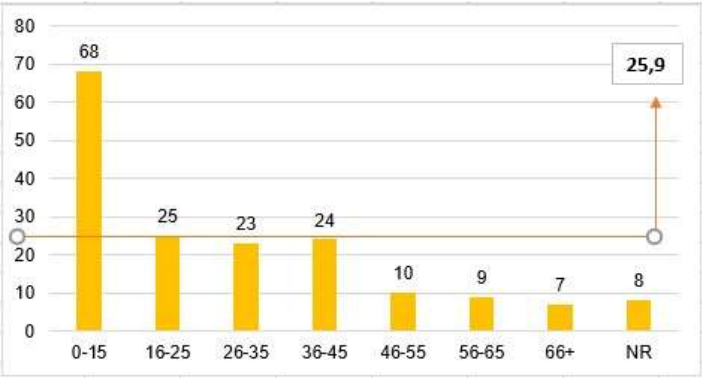
O estado de conservação interior é preocupante, apenas 3 habitações se encontram em bom estado de conservação, 2 a necessitar de obras, 8 em estado razoável e as restantes 24 habitações em mau estado.

Relativamente ao estado de conservação exterior das habitações a análise é análoga, apenas 1 se encontra em bom estado, 5 estão em estado razoável, 7 com necessidade de obras de intervenção e 24 em mau estado.

De referir, que existem aproximadamente 5 habitações que careceram de verificação.
No que respeita ao total da população inquirida, podemos constatar que inquirimos 37 agregados familiares resultando num total de 174 indivíduos.

A média de idade dos inquiridos é de 25,9 anos. De realçar que a população é maioritariamente jovem.

Gráfico 26 – Escalões Etários

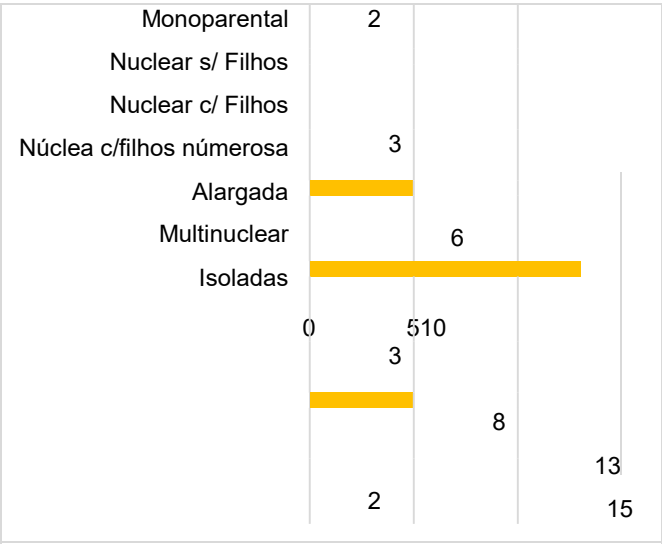


A maioria das famílias pertence à classificação nuclear com filhos numerosa (35%), multinuclear (22%) e multinuclear c/ filho (16%).

Apesar de abaixo ser possível verificar todas as classificações familiares, é de realçar as famílias multinucleares, famílias caracterizadas pela existência de mais de um agregado familiar numa mesma habitação.

No que respeita ao número médio de pessoas por agregado familiar, podemos concluir que existem em média 4,7 pessoas por habitação.

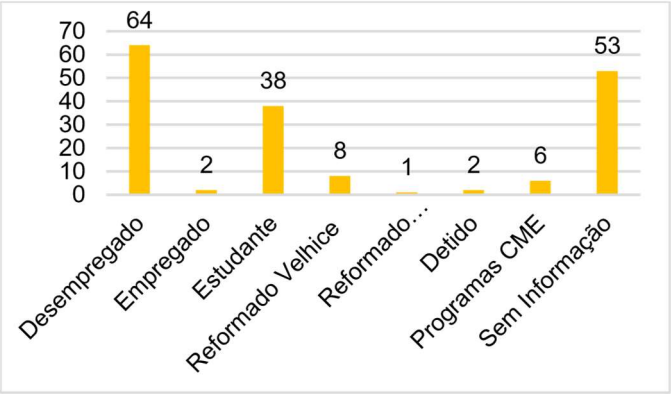
Gráfico 27 – Composição das Famílias



O número de habitações em sobrelotação é superior às que se ajustam aos parâmetros da tipologia correspondente.

No que respeita à situação profissional dos agregados residentes, o número de desempregados supera o número de empregados, inflacionando a taxa de desemprego.

Gráfico 28 – Situação Profissional



Principais Problemas da população residente no Bairro das Pias:

<u>Crianças e Jovens:</u>

- Insucesso Escolar;
- Absentismo Escolar;
- Baixa valorização do ensino pela família e pela própria criança e jovem;
- Rede de apoio familiar débil;
- Meio familiar disfuncional;
- Comportamentos desviantes;
- Défice de competências pessoais e sociais.

Adultos:

- Baixos níveis de escolaridade;
- Desemprego;
- Baixa condição socioeconómica do agregado;
- Baixa participação ativa na Sociedade;
- Criminalidade;
- Desagregação Familiar;
- Agregados Numerosos.

Principais problemas do Bairro:

- Limpeza dos arruamentos;
- Construções desordenadas;
- Sem abastecimento de Água;
- Guetização socio-espacial do Bairro.

1.5.4 Bairro da Boa-Fé

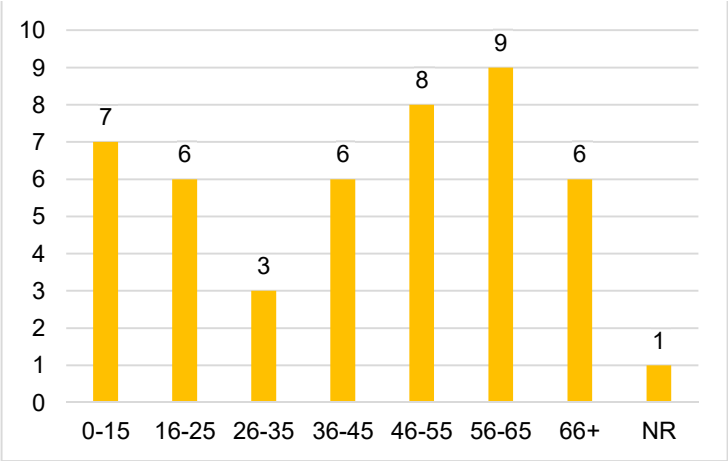
Parque Habitacional 30 Fogos

O levantamento efetuado aos 30 Fogos, situadas no Bairro da Boa-Fé, foi efetuado no início de 2020. Ficaram excluídos 11 agregados do presente levantamento, devido à sua ausência aquando da aplicação do questionário.

As tipologias nas habitações verificadas dividem-se em T2 (14) e T3 (5).
Relativamente ao estado de conservação interior das habitações, constata-se que a maioria se encontra em estado razoável de conservação (14) e em bom estado 5.

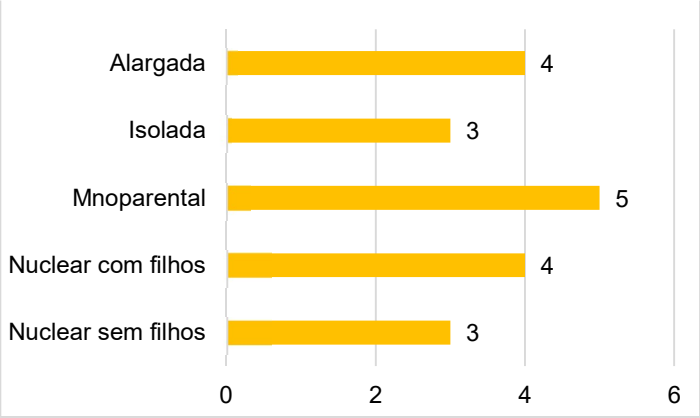
A humidade, infiltrações e paredes salitrosas são os problemas transversais a todo o edificado resultantes do deficiente isolamento da cobertura e entupimento de algerozes.
O estado de conservação exterior do conjunto do edificado necessita de requalificação geral.
No levantamento realizado foram inquiridos 19 agregados familiares, correspondente a 46 indivíduos.
Existe subocupação de habitações.
A média de idade dos inquiridos é de 42,24 anos. Existe uma distribuição equitativa entre as várias faixas etárias.

Gráfico 29 – Idades por escalões



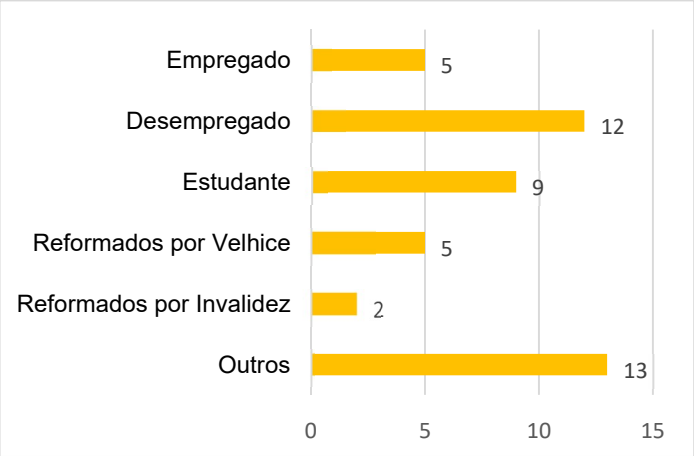
Relativamente à classificação das famílias, a distribuição entre categorias não é relevante.

Gráfico 30 – Composição das famílias



No que respeita à situação profissional dos agregados residentes, o número de desempregados supera o número de empregados, inflacionando a taxa de desemprego.

Gráfico 31 – Situação Profissional

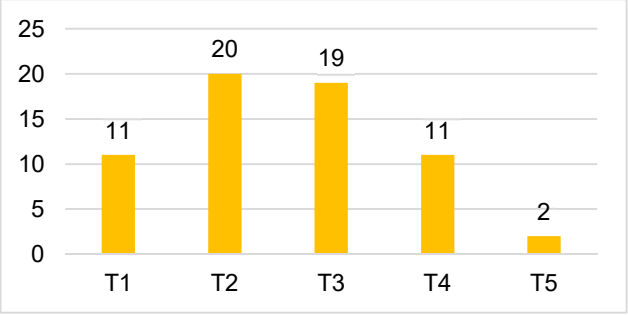


Parque Habitacional 102 Fogos

O levantamento aos 102 Fogos do Bairro da Boa-Fé foi realizado no ano de 2019, foram inquiridos 63 agregados, correspondentes a 158 indivíduos.

Relativamente às tipologias podemos concluir que a maioria é de tipologia T2 (20) e T3 (19).

Gráfico 32 – Tipologia das Habitações

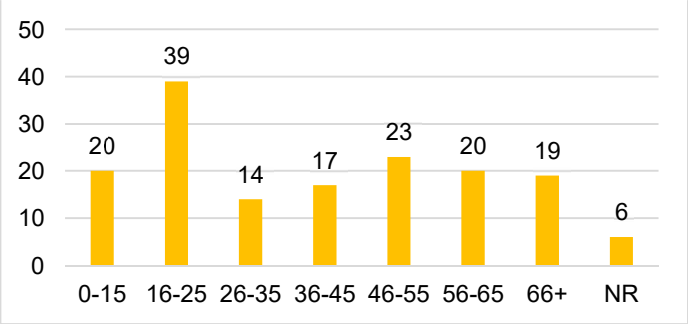


O estado de conservação do interior das habitações é, na maioria, Bom ou Razoável. A humidade, infiltrações e paredes salitrosas são os problemas transversais a todo o edificado resultantes do deficiente isolamento da cobertura e entupimento de algerozes.

O estado de conservação exterior do conjunto do edificado necessita de requalificação geral.

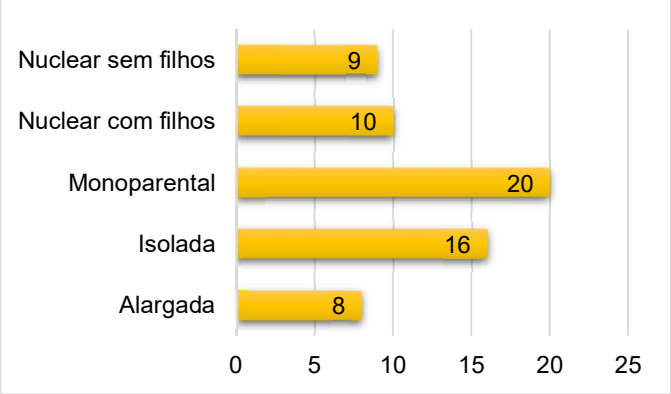
A média de idade dos inquiridos é de 39 anos. Não se verifica variação significativa nas faixas etárias.

Gráfico 33 – Idades por Escalões



A maioria dos indivíduos pertence à classificação de famílias Monoparentais e Isoladas.

Gráfico 34 – Composição das famílias



No que respeita à situação profissional dos agregados familiares, o número de desempregados supera o número de empregados, inflacionando a taxa de desemprego.

Gráfico 35 – Situação Profissional

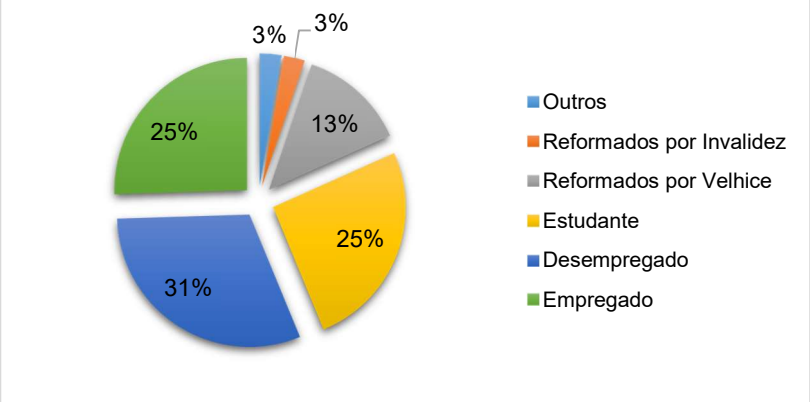


Imagem 8 - Habitação Social 102 Fogos – Bairro da Boa-Fé

1.5.5 Bairro Dr. João Carpinteiro - Santa Eulália

O levantamento realizado no Bairro Dr. João Carpinteiro em Santa Eulália, no ano de 2020 e considerando que apenas existem 5 habitações pertencentes ao Município, apenas foi possível inquirir 3 agregados, correspondendo a 5 indivíduos.

A maioria das habitações são de tipologia T3, existindo apenas 2 T4, verificando-se situações de subocupação.
O estado de conservação exterior, na maioria das habitações é bom.
O estado de conservação interior, de uma forma geral, é bom, à exceção de problemas na cobertura e existência de infiltrações numa das habitações visitadas.

A média de idades dos inquiridos é de 63 anos, maioritariamente reformados e/ou pensionistas.

1.5.6 Bairro Padre Manuel Antunes – Barbacena

O levantamento no Bairro Padre Manuel Antunes em Barbacena, realizado no ano de 2020 é constituído por 8 habitações.

Foram inquiridos 3 agregados, correspondente a 8 indivíduos, dois correspondentes à classificação de famílias Nucleares com Filhos e uma Nuclear sem filhos, com faixas etárias entre os 8 e os 81 anos.

Quanto à tipologia das habitações verificadas, quatro T2 e quatro T4.
No que respeita ao estado de conservação interior, verificou-se alguns salitres e humidade em zonas pontuais, decorrente do tempo de construção.

2. ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A atual preocupação pela habitação e reabilitação não é exclusiva das Nações Unidas, do Conselho da Europa, da União Europeia ou da Organização Mundial da Saúde, é um assunto de importante relevância a nível local, a que o município de Elvas dá uma enorme ênfase, estando na ordem do dia da agenda municipal.

De acordo com a Resolução de Ministros n.º 50-A de 2018, são áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios, configurando-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinergéticos para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações.

Estabelece o n. º1 do artigo 65.º da Constituição da República 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."

Acrescenta a Resolução do Conselho de Ministros que é a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Assim, foi realizada a presente Carta Local de Habitação com o propósito de compilar num documento o diagnóstico das condições habitacionais e programar a intervenção a nível local na área da habitação e reabilitação no concelho de Elvas, sendo um instrumento 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 aprovadas ou previstas para o território municipal, estipulado pela Lei de Bases da Habitação.

Em consonância com a já referida Resolução de Conselho de Ministros, o município de Elvas vai ao encontro do estabelecido como sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação da nova Geração de Políticas de Habitação traduzida numa passagem:

a) de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados, para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;

b) de uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa, para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento;

c) de uma política de habitação centrada nas «casas», para uma política que coloca no seu centro as «pessoas»;

d) de uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participado;

e) de uma política reativa para uma política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.

2.1 Objetivos

De acordo com o previsto na legislação e em consonância com o trabalho desenvolvido até ao momento, atendendo ainda ao diagnóstico realizado, a política de atuação do município incidirá e reforçará a igualdade de oportunidade dos munícipes no acesso a uma habitação condigna.

Sublinhamos como principais metas a alcançar:

- aumentar a carga da habitação com apoio público;
- baixar a taxa de sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento, para tal serão delineados como objetivos estratégicos:

Tabela 18 – Objetivos da Estratégia Municipal de Habitação

OBJETIVOS	
Objetivo 1	Assegurar que todas as famílias do concelho têm igual oportunidade de acesso a uma habitação condigna
Objetivo 2	Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Objetivo 3	Estimular a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais
Objetivo 4	Facilitar o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado: •Por inadequação das rendas •Por indisponibilidade de fogos para arrendamento
Objetivo 5	Promover a criação de novas soluções habitacionais adaptadas de forma a suprir carências específicas
Objetivo 6	Desenvolver um modelo de gestão habitacional de proximidade
Objetivo 7	Qualificar o espaço público e potenciar a qualidade de vida

Objetivo 1 - Assegurar que todas as famílias do concelho têm igual oportunidade de acesso a uma habitação condigna

- **Medida 1 –** Priorizar a reabilitação da habitação existente ou criar nova, ajustada às necessidades identificadas (de iniciativa privada e/ou pública)

De acordo com as situações de grave carência habitacional detetadas no diagnóstico, serão realizadas ações para colmatar as mais prementes, tendo sempre a reabilitação como principal *modus operandi,* tanto ao nível dos edifícios, como das áreas urbanas.

- **Medida 2 –** Aumentar a resposta aos casos de emergência habitacional, que assegure o alojamento temporário de famílias em situações de risco (de iniciativa pública - municipal)

Reservar mais habitações, de forma a criar uma bolsa dinâmica de alojamentos, suficiente para dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere e justa.

- **Medida 3 –** Consolidar os recursos e o apoio aos agregados para fixação dos mesmos às suas habitações (alvo privados)

Apostar na divulgação de apoios, incentivo e colaboração com os agregados na apresentação de candidaturas à reabilitação e adaptação das habitações a necessidades específicas.

- **Medida 4 –** Garantir a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível (de iniciativa pública - municipal)

Promover habitação adequada aos que não têm acesso por via do mercado, com rendimentos intermédios, disponibilizando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis.

Objetivo 2 - Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

- **Medida 1 –** Impulsionar a reabilitação do Parque Habitacional Municipal (de iniciativa pública - municipal)

Tomar como principal forma de intervenção a reabilitação ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, criando condições para que a reabilitação passe de exceção a regra.
Intervir ao nível da eficiência energética, coberturas, caixilharias e adaptação das habitações a pessoas com mobilidade reduzida.

- **Medida 2 –** Fomentar ações de reabilitação, por parte dos privados, através da divulgação de programas de apoio à reabilitação urbana ou outras medidas (de iniciativa privada)

A captação do investimento privado, em prol da reabilitação do edificado, é primordial. Torna-se essencial, através de gabinete próprio, a divulgação e encaminhamento ao acesso a programas e candidaturas destinadas à reabilitação.

- **Medida 3 –** Criar equipa técnica para intensificar a frequência das vistorias ao estado de conservação do edificado (de iniciativa pública - municipal)

Equipa que faça a gestão integrada e participada dos conjuntos habitacionais, assegurando a manutenção do parque edificado, bem como dos espaços exteriores. Exercer uma adequada administração patrimonial e social, mantendo atualizado e organizado o cadastro de bens imóveis e o banco de dados dos residentes.

- **Medida 4 –** Intervir no âmbito do Decreto-Lei nº 106/2018, de 29 de novembro, promovendo a transferência para o município de património estatal não utilizado, a sua conservação e posterior reutilização (de iniciativa pública - municipal)

O edificado e/ou terrenos devolutos pertencentes à Administração Central, poderão ser transferidos para o Município, com o objetivo de se proceder à revitalização desses mesmos espaços, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis.

Objetivo 3 - Estimular a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

- **Medida 1 –** Aumentar a qualidade de vida das famílias promovendo a inclusão social (de iniciativa pública – estado e município)

O contexto territorial e social exterior à habitação, o *habitat*, o espaço envolvente, as infraestruturas e os equipamentos coletivos, o acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações, serão uma preocupação acrescida na atribuição de habitação.

Em situações mais vulneráveis o problema habitacional não está isolado, acrescem outros obstáculos, mais profundos à inclusão e autonomia dos indivíduos, como o desemprego, a falta de qualificações, entre outros.

Assim, é de relevante importância que as políticas nacionais tenham uma expressão local, e que a política municipal, tenham a capacidade e flexibilidade de se adequarem aos problemas específicos, quer das famílias quer dos territórios.

- **Medida 2 –** Promover a criação de soluções habitacionais condignas destinadas à integração das comunidades desfavorecidas (de iniciativa pública – estado e município)

Poderá ser desenvolvida uma política de habitação que integra medidas de proteção adicional dirigida às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade ou marginalização habitacional.

- **Medida 3 –** Optar pela criação de pequenos núcleos de habitação social, promotores de inclusão, em detrimento de grandes aglomerados tipo gueto (de iniciativa pública – estado e município)

Promover programas de desenvolvimento urbano que tenham como foco principal as pessoas e as suas necessidades habitacionais, sendo uma prioridade soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, evitando a concretização de habitações em massa em zonas periféricas e isoladas, desconetadas da restante malha urbana, não tendo em consideração o segmento económico e social.

- **Medida 4 –** Propiciar a diversidade tipológica e funcional das habitações (de iniciativa privada e pública)

A avaliação continua das necessidades das famílias, permite adequar a habitação ao número de pessoas que as compõe em condições de higiene e conforto, preservar a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Esta avaliação facilitará a mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos ao longo do ciclo de vida das famílias.

Objetivo 4 - Facilitar o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado:

- Por inadequação das rendas
- Por indisponibilidade de fogos para arrendamento

- **Medida 1 –** Divulgar as medidas de apoio ao investimento privado para criação de habitação acessível (de iniciativa pública – municipal dirigida a privados)

Incentivo à criação de cooperativas de habitação que permitem desenvolver, a custos mais baixos, a conceção integrada de urbanizações, incluindo não só a habitação, como espaços envolventes: espaços verdes, equipamentos e comércio. Permite ainda que as famílias usufruam de poupança prévia e acesso a crédito bonificado.

- **Medida 2 –** Fomentar a participação do Estado, do município, no mercado de arrendamento acessível (de iniciativa pública – estado e município)

Ampliar a oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, para dar resposta aos agregados familiares com rendimentos intermédios. que se encontram em situação de inacessibilidade habitacional. Melhorar as oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias.

Objetivo 5 - Promover a criação de novas soluções habitacionais adaptadas de forma a suprir carências específicas

- **Medida 1 –** Fomentar o investimento em novas soluções de habitação (de iniciativa privada e pública – estado e município)

Reabilitar e reutilizar recursos edificados existentes, em mau estado de conservação no centro histórico, capazes de dar resposta às necessidades identificadas, nomeadamente, a criação de residência para estudantes; habitações promotoras da autonomia dos idosos e habitações cooperativas que combatam o isolamento, através da criação e/ou divulgação de medidas especificas que facilitem o desenvolvimento destas soluções.

Objetivo 6 - Desenvolver um modelo de gestão habitacional de proximidade

- **Medida 1 –** Conhecimento permanente e atualizado das situações de grave carência habitacional (de iniciativa pública – município)

A constituição de um Gabinete de Apoio ao Munícipe – Habitação, terá como um dos propósitos a integração de uma equipa técnica. Esta fará o acompanhamento das situações de grave carência habitacional, através de um sistema de monotorização da informação, promovendo uma análise diferenciada da oferta e da procura habitacional, com o suporte de dados de qualidade atualizados e fiáveis. Esta informação dará auxílio, no imediato, a diagnosticar com rigor os problemas, fraquezas e dinâmicas existentes no território.

- **Medida 2 –** Salvaguardar apoio jurídico e institucional aos munícipes em situação de incumprimento de empréstimo bancário para habitação (de iniciativa privada)

Dar continuidade à disponibilização de espaço físico para, mensalmente, a DECO fazer atendimento aos munícipes. Divulgação do espaço e encaminhamento de problemáticas.

- **Medida 3 –** Promover a proximidade e participação dos munícipes (de iniciativa pública – município)

A relação de proximidade com os munícipes e o território, promove uma noção mais clara das necessidades existentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos necessários à mobilização, levando a uma implementação e respostas mais eficazes e eficientes destinadas aos cidadãos.

Objetivo 7 - Qualificar o espaço público e potenciar a qualidade de vida

- **Medida 1 –** Realizar ações e campanhas de sensibilização para um bom uso da habitação social (de iniciativa pública – município)

Reforçar a informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, através de abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento municipal e outros.

- **Medida 2 –** Promoção da participação cívica no desenvolvimento de ações que fomentem um bom uso do espaço público e dos equipamentos (de iniciativa pública – município)

Numa relação de proximidade com os munícipes e diversas entidades do concelho, de forma participativa, serão delineadas ações de formação/esclarecimento, dirigidas aos moradores. Pretendese fomentar o bom uso e preservação das habitações, do espaço público e equipamentos disponíveis.

2.2 Instrumentos de Política de Habitação

Os instrumentos de política de habitação que poderão ser adotados pelo município, de acordo com a situação de cada agregado, serão esclarecidos de seguida.

2.2.1 A Nova Geração de Políticas de Habitação

A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado.

A habitação e a reabilitação configuram-se como domínios inseparáveis e constituem, para o Município de Elvas, áreas estratégicas e fundamentais para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, são múltiplos os desafios que se colocam à politica de habitação e reabilitação (económicos, funcionais, ambientais e sociais) o que demonstra a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das politicas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a politica de habitação.

Esta mudança de abordagem demanda uma Nova Geração de Políticas, a qual tem por missão:

1) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

2) criar condições para que tanto a reabilitação do edificado, como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os municípios têm um papel imprescindível na implementação da Nova Geração de Políticas de Habitação, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território, que permite ter uma noção mais precisa das suas necessidades, permitindo dar respostas mais eficazes e eficientes.
A Nova Geração de Políticas de Habitação prossegue quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si.
Para ajudar a concretizar esses objetivos foram desenvolvidos alguns instrumentos de política de habitação.

Por sua vez, a abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta um conjunto de princípios orientadores:

- Reorientação da sua centralização no objeto – a casa – para o objetivo – o acesso à habitação;
- Criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e território;
- Promover a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre a administração central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume no quadro que se segue:

2.2.2 Articulação entre Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

Tabela 19 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

OBJETIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	• • 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	• • Programa de Arrendamento Acessível • • Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento • Instrumentos de captação de oferta Indicadores de preços e acessibilidade habitacional FNRE – Fundo nacional de Reabilitação do Edificado • Programa Porta 65 jovem – Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	• Projeto Reabilitar como Regra • Medidas de Promoção da Manutenção Regular e da Plena utilização do edificado • Programa Reabilitar para Arrendar

	• IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas • Casa Eficiente 2020 • Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação da Reabilitação Urbana • Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação integrados para as Comunidades Desfavorecidas • Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolhas habitacionais	• Da Habitação ao Habitat – Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público • Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação • Programa de Mobilidade Habitacional, no parque de arrendamento público • Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Fonte: Portal da Habitação

2.2.3 Breve Descrição dos Instrumentos de Apoio

2.2.3.1 Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

- 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

- Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

<u>1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso á Habitação</u>

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa garantir o acesso a uma habitação adequada a:

- Pessoas que residem em condições habitacionais indignas;
- Não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada (carência financeira)

São abrangidos agregados que vivem Condições Habitacionais Indignas de:

- **Precaridade** - situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo
- **Sobrelotação** - habitação insuficiente para composição do agregado;
- **Insalubridade e insegurança** - fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural,
- **Inadequação** - incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes.

Situações Específicas que se consideram ser indignas de:

- **Vulnerabilidade** (por carecerem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção – ex. vítimas violência doméstica ou pessoas sem abrigo)
- **Núcleos Precários** (por viverem em alojamento ilegal ou improvisado – ex. AUGI ou acampamentos)
- **Núcleos Degradados** (por residirem em edificações com características especificas situadas em áreas urbanas degradadas – ex. ilha, pátio ou vila)

São abrangidos agregados em situação de Carência Financeira:

- **Rendimento Medio Mensal** (RMM) = 1/12 do rendimento anual bruto do agregado (RAB), corrigido pela sua dimensão e composição.
- **Carência Financeira** = RMM < 1.715,60€ (4IAS - 4x428,90€)

Soluções Habitacionais (Arrendamento, Reabilitação, Construção e Aquisição):

a) **Arrendamento** de fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos)
b) **Arrendamento** a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo 10 anos)
c) **Reabilitação** de habitação própria pelo agregado (autopromoção);
d) **Reabilitação** de habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários)
e) **Reabilitação** de Prédios em Áreas Degradadas;
f) **Construção** de habitação própria pelo agregado (autopromoção);
g) **Construção** de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis;
h) **Aquisição** de prédios ou frações habitacionais para arrendamento;
i) **Aquisição** de prédios em núcleos precários ou degradados
j) **Aquisição** de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
l) **Aquisição, reabilitação ou construção** de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito

BENEFICIÁRIOS:

Os apoios podem ser concedidos a:

Beneficiários Diretos:

- Apoio direto a pessoas para acesso a uma habitação adequada;

Entidades Beneficiárias:

- Apoio a entidades para a promoção de soluções habitacionais

  - Estado, Regiões Autónomas, Municípios e Associações de Municípios;
  - Empresas públicas; Entidades públicas empresariais, Institutos Públicos e Empresas Municipais;
  - Misericórdias, IPSS, Entidades Públicas ou Privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público;
  - Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; ✦ Proprietários de frações ou prédios, situados em núcleos degradados.

DESTINATÁRIOS:

São destinatários de uma habitação financiada com apoio público concedido ao abrigo do 1º Direito a pessoa ou o agregado que reúna cumulativamente os seguintes requisitos de elegibilidades:

- Viva em condições indignas;
- Esteja em situação de carência financeira; e
- Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

APOIO FINANCEIRO:

Pode integrar duas componentes:

- Comparticipações financeiras **não reembolsáveis**
- **Empréstimo bonificado** para a parte não comparticipada

Tem como teto máximo uma percentagem do valor de Referência (VRef):

Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição Terrenos

Valor mediano das rendas por m2 de alojamentos familiares por concelho (INE)	Valor base por m2 dos prédios edificados, definidos no Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI)	Limites do Regime de habitação de Custos Controlados (Portarias nºs 500/97 e 371/97)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por concelho (INE)	20% do valor considerado para financiamento da construção

DESPESAS ELEGIVEIS:

Reabilitação/Construção:

- Preço da Empreitada
- Soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental
- Projetos, fiscalização e segurança em obra
- Atos Notariais e de Registo

Aquisição/Aquisição Terrenos;

- Preço da aquisição
- Atos Notariais e de Registo

APOIO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Montante de Financiamento	Até 100% do VRef
Comparticipação não reembolsável	Valor total das despesas elegíveis deduzido de 180x25% RMM do agregado
Empréstimo Bonificado	Montante não comparticipado

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-titulares ou com deficiência = + 10% Arrendatários com + 65 anos = + 30% Núcleos Degradados = diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo com a reabilitação

APOIO À PROMOÇÃO POR ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

Montante de Financiamento	Até 90% do VRef
Comparticipação não reembolsável	Reabilitação 40% (*) Construção 35% (*) Aquisição 30% Aquisição + Reabilitação 30%+40% (*) Aquisição Terrenos 35%
Empréstimo Bonificado	Valor não comparticipado
Bonificação da taxa de do juro empréstimo	50%

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

COMO SE CANDIDATAR:

- Os pedidos de apoio são entregues no município;
- O município decide se:
  - Atribui uma habitação municipal
  - Se inclui o pedido em candidatura do município
  - Se o pedido constitui uma candidatura individualizada
  - Se assume a gestão da reabilitação (no caso de núcleos precários ou de núcleos degradados)
- O município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as que lhe mereçam parecer favorável de outras entidades ou de famílias.
- O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar.

Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Decreto-Lei nº 37/2018 de 4 maio
- Declaração de retificação nº 25/2018 de 2 agosto
- Portaria nº 230/2018 de 17 agosto

Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Aplica-se a situações de necessidade de **alojamento urgente de pessoas** que se vêm privadas, de **forma temporária ou definitiva**, das suas habitações, ou local onde mantinham a sua residência, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente **desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.**

BENEFICIÁRIOS:

Podem candidatar se a **pessoa ou o agregado** identificado pelo município que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

- Necessitam de alojamento urgente porque ficaram privados da habitação onde residiam ou estão em risco iminente de ficar nessa situação;
- Não disponham de alternativa habitacional adequada; e
- Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata (têm valores mobiliários de valor inferior a 240 vezes o valor do indexante dos apoios sociais – IAS (ex. depósitos bancários, ações, certificados de aforro).

SOLUÇÕES APOIADAS:

Alojamento Temporário:

- Habitação de entidade pública;
- Empreendimento turístico;
- Arrendamento para habitação provisória.

Habitação Permanente:

- Arrendamento
- Reabilitação
- Reconstrução
- Aquisição e Reabilitação
- Aquisição
- Construção

MODALIDADES DE APOIOS:

Cabe ao IHRU disponibilizar apoio financeiro, sob a forma de **comparticipações não reembolsáveis**, destinado a **financiar alojamento temporário** e ou acesso a **habitação permanente** e se necessário

conceder empréstimos para a parte não comparticipada dos encargos. Pode assumir as modalidades de **Apoio Financeiro** e de **Apoio em Espécie**.

Apoio Financeiro:

Apoio financeiro para alojamento temporário

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

a) Alojamento Provisório em Empreendimentos Turístico; ou
b) Arrendamento para Habitação Provisória.

a) No caso do **Alojamento Provisório em Empreendimentos Turístico**:

Despesas elegíveis:

- Diária em Empreendimento Turístico durante o período definido pelo IRHU.

Valor de Referência:

- Valor diário correspondente ao rendimento médio por quarto disponível (RevPart), relativo ao total da hotelaria, por regiões, constante da estatística do turismo mais recente divulgada pelo INE.

Montante da Comparticipação Não Reembolsável:

- Valor da diária ou do valor de referência, se este for inferior

Disponibilização da Comparticipação Não Reembolsável:

- Libertação semanal das verbas, contra a apresentação da fatura

b) No caso de **Arrendamento para Habitação Provisória:**

Despesas elegíveis:

- Renda mensal até um período de 6 meses, prorrogável até mais 6 meses em casos excecionais, devidamente fundamentadas e autorizadas pelo IHRU.
- Caução, até ao valor de 1 mês de renda

Valor de Referência:

- Valor mediano das rendas por m2 de alojamento familiares do concelho da NUTS III ou NUTS II, da área de localização da habitação arrendada, relativo ao último ano divulgado pelo INE.

Condição Especial:

- O contrato de arrendamento deve ser de fim especial transitório

Montante da Comparticipação Não Reembolsável:

- Valor da renda mensal ao do valor de referência, se este for inferior

Disponibilização da Comparticipação Não Reembolsável:

- Possibilidade de adiantamento para pagamento de caução, não podendo este valor ultrapassar o equivalente a um mês de renda;
- Libertação mensal das verbas, contra a apresentação do recibo de renda

Apoio financeiro para Habitação Permanente

O apoio para acesso a uma habitação destinada a residência permanente dos beneficiários concretizase mediante a concessão de uma **comparticipação não reembolsável e de empréstimo bonificado**, destinada a suportar, no todo ou em parte, os encargos relativos a:

a) Arrendamento para Habitação Permanente;
b) Reconstrução ou Reabilitação de Habitação Própria Permanente
c) Aquisição e Reabilitação de Habitação Permanente
d) Aquisição de Habitação Permanente
e) Construção de Habitação Permanente

a) Arrendamento para Habitação Permanente Despesas elegíveis:

- Renda mensal por um período de 5 anos
- Caução até ao valor de 2 meses de renda

Valor de Referência:

- Valor mediano das rendas por m2 de alojamento familiares do concelho da NUTS III ou NUTS II, da área de localização da habitação arrendada, relativo ao último ano divulgado pelo INE.

Montante da Comparticipação Não Reembolsável:

- Diferença entre 25% do rendimento médio mensal do beneficiário e do seu agregado familiar e o valor da renda mensal ou do valor de referência, se este for inferior.

Disponibilização da Comparticipação Não Reembolsável:

- Libertação mensal das verbas, contra apresentação do recibo de renda;
- Atualização em função da reavaliação anual efetuada pelo IHRU

b) Reconstrução ou Reabilitação de Habitação Própria Permanente Despesas elegíveis:

- Montante do orçamento de valor mais baixo entre os 3 orçamentos solicitados

- Prestações de serviços relacionadas com os projetos, fiscalização e segurança da obra, incluindo o valor do Iva e das taxas aplicáveis

Valor de referência:

- Valor correspondente ao produto da área bruta objeto da reabilitação pelo valor base por m2 dos prédios edificados nos termos do IMI (603,00€) que pode ser majorado em 25% (753,75€), em casos excecionais de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares, devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU

Condição para a atribuição dos apoios:

- Beneficiários devem ser proprietários, comproprietários ou usufrutuários da habitação danificada

Montante da Comparticipação Não Reembolsável:

- Valor do investimento elegível (ou do valor de referência se este for inferior), deduzido de valor igual a 180 vezes o montante correspondente a 25% do rendimento médio mensal do agregado habitacional

Disponibilização da Comparticipação Não Reembolsável:

- 30% a título de adiantamento com a celebração do contrato de financiamento
- 30% contra a apresentação de auto da empreitada, validado pela entidade competente, comprovativo da execução da obra a mais de 45%
- O remanescente (ajustado em função do valor efetivo da despesa elegível), contra a apresentação dos comprovativos das despesas, do último auto da obra e do auto de vistoria de receção provisória da obra, validados pela entidade competente.

Montante máximo de Empréstimo:

- Diferença entre o valor da comparticipação e o valor do investimento elegível (ou do valor de referência, se este for inferior)

Disponibilização do Empréstimo:

- O empréstimo é disponibilizado mensalmente, até ao penúltimo mês, de acordo com autos de medição validados pela entidade competente, em função da obra realizada
- O remanescente (ajustado em função do valor efetivo de despesa elegível), contra a apresentação dos comprovativos das despesas, do último auto da obra e do auto de vistoria de receção provisória, validados pela entidade competente

c) Aquisição e Reabilitação de Habitação Permanente Despesas elegíveis:

- Preço da Aquisição
- Montante do Orçamento de valor mais baixo entre os três orçamentos solicitados
- Prestações de serviços relacionados com os projetos, fiscalização e segurança da obra, incluindo o valor do Iva e das taxas aplicáveis
- Atos notariais e de registo

Valor de referência:

- Valor mediano das rendas por m2 de alojamento familiares do concelho da NUTS III ou NUTS II, da área de localização da habitação, que pode ser majorado em 25% (753,75€), em casos excecionais de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares, devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU.

Condição para a atribuição dos apoios:

- Beneficiários são proprietários, comproprietários ou usufrutuários da habitação danificada cuja reconstrução ou reabilitação é objeto de:

  - Parecer favorável do município competente; ou
  - Acordo entre o município e os beneficiários isolados e ou com mais de 65 anos de idade, que residam afastados do meio urbano.

Montante da Comparticipação Não Reembolsável:

- Valor do investimento elegível (ou do valor de referência se este for inferior), deduzido de valor igual a 180 vezes o montante correspondente a 25% do rendimento médio mensal do agregado habitacional

Disponibilização da Comparticipação:

À Aquisição:

- Até 20% do montante do preço para pagamento do valor do sinal, com a celebração do contrato promessa de compra e venda; e
- O remanescente no ato da escritura de compra e venda.

À Reabilitação:

- 30% a título de adiantamento, no ato da escritura de compra e venda;
- 30% contra a apresentação de auto da empreitada, validado pela entidade competente, comprovativo da execução da obra a mais de 45%
- O remanescente (ajustado em função do valor efetivo de despesa elegível), contra a apresentação dos comprovativos das despesas, do último auto da obra e do auto de vistoria de receção provisória, validados pela entidade competente

Montante máximo de Empréstimo:

- Diferença entre o valor da comparticipação a fundo perdido atribuída e o valor do investimento elegível (ou do valor de referência, se este for inferior)

Disponibilização do Empréstimo:

- O valor relativo à aquisição é disponibilizado no ato da escritura de compra e venda;
- O empréstimo relativo à reabilitação é disponibilizado mensalmente, até ao penúltimo mês, de acordo com autos de medição validados pela entidade competente, em função da obra realizada
- O remanescente (ajustado em função do valor efetivo de despesa elegível), contra a apresentação dos comprovativos das despesas, do último auto da obra e do auto de vistoria de receção provisória, validados pela entidade competente

d) Aquisição de Habitação Permanente Despesas elegíveis:

- Preço da Aquisição
- Atos notariais e de registo

Valor de referência:

- Valor mediano das rendas por m2 de alojamento familiares do concelho da NUTS III ou NUTS II, da área de localização da habitação.

Condição para a atribuição dos apoios:

- Beneficiários proprietários ou usufrutuários ou cotitulares dos direitos de propriedade e de usufruto, da habitação danificada, quando:

  - A reconstrução ou reabilitação da habitação obtenha parecer desfavorável do município competente;
  - Haja acordo entre o município e os beneficiários isolados e ou com mais de 65 anos, que residam afastados do meio urbano **Montante da Comparticipação:**

- Valor do investimento elegível (ou do valor de referência se este for inferior), deduzido de valor igual a 180 vezes o montante correspondente a 25% do rendimento médio mensal do agregado habitacional

Disponibilização da Comparticipação:

Para pagamento até 20% do preço, a título de sinal, com a celebração do contrato-promessa de compra e venda

O valor remanescente, se for o caso, no ato da escritura de compra e venda

Montante máximo de Empréstimo:

Diferença entre o valor da comparticipação a fundo perdido atribuída e o valor do investimento elegível (ou do valor de referência, se este for inferior) **Disponibilização do Empréstimo:**

O empréstimo é disponibilizado no ato da escritura de compra e venda;

e) Construção de Habitação Permanente Despesas elegíveis:

Montante do Orçamento de valor mais baixo entre os três orçamentos solicitados

Prestações de serviços relacionados com os projetos, fiscalização e segurança da obra, incluindo o valor do Iva e das taxas aplicáveis

Atos notariais e de registo **Valor**

de referência:

Valor correspondente ao produto da área bruta objeto da reabilitação pelo valor base por m2 dos prédios edificados nos termos do IMI (603,00€) que pode ser majorado em 25% (753,75€), em casos excecionais de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares, devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU

Condição para a atribuição dos apoios:

Beneficiários proprietários ou usufrutuários ou cotitulares dos direitos de propriedade e de usufruto, da habitação danificada, quando:

- A reconstrução ou reabilitação da habitação obtenha parecer desfavorável do município competente;
- Haja acordo entre o município e os beneficiários isolados e ou com mais de 65 anos, que residam afastados do meio urbano **Montante da Comparticipação:**

Valor do investimento elegível (ou do valor de referência se este for inferior), deduzido de valor igual a 180 vezes o montante correspondente a 25% do rendimento médio mensal do agregado habitacional

Disponibilização da Comparticipação:

- 30% a título de adiantamento, com a celebração do contrato de comparticipação;
- 30% contra a apresentação de auto da empreitada, validado pela entidade competente, comprovativo da execução da obra a mais de 45%

O remanescente (ajustado em função do valor efetivo de despesa elegível), contra a apresentação dos comprovativos das despesas, do último auto da obra e do auto de vistoria de receção provisória, validados pela entidade competente

Montante máximo de Empréstimo:

Corresponde à diferença entre o valor da comparticipação a fundo perdido e o valor do investimento elegível (ou do valor de referência, se este for inferior) **Disponibilização do Empréstimo:**

O empréstimo é disponibilizado mensalmente, até ao penúltimo mês, de acordo com autos de medição validados pela entidade competente, em função da obra realizada

O remanescente (ajustado em função do valor efetivo de despesa elegível), contra a apresentação dos comprovativos das despesas, do último auto da obra e do auto de vistoria de receção provisória, validados pela entidade competente.

Apoio em Espécie:

O IHRU, I.P. e o município competente podem conceder apoio não financeiro ao abrigo do programa sob a forma de:

Arrendamento de habitação sociais;

Prestação de apoio técnico para efeitos de instrução de candidatura e realização de obras, Doação de materiais a incorporar na obra.

COMO SE CANDIDATAR:

As candidaturas são apresentadas junto do município. Os apoios têm duas fases distintas:

Protocolo de Cooperação institucional

Acordo de natureza programática que enquadra a concessão de apoios tendo por base o levantamento efetuado pelo município das situações de grave carência habitacional existentes em virtude de um acontecimento imprevisível ou excecional.

Os municípios enviam ao IHRU os processos de candidatura que mereçam o seu parecer favorável, com indicação da modalidade de alojamento ou de solução habitacional que propõe para cada caso.

Tem a duração máxima de 5 anos a contar da data da sua celebração.

Contrato de Comparticipação e de Empréstimos

A celebrar entre o IHRU e as pessoas que constam dos processos de candidatura LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Decreto-Lei nº 29/2018 de 4 maio
- Portaria nº 167/2018 de 12 junho

2.2.3.2 – Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

- Programa de Arrendamento Acessível
- Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento
- Instrumentos de captação de oferta
- Indicadores de preços e acessibilidade habitacional
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
- Programa Porta 65 Jovem

Programa de Arrendamento Acessível

O Programa de Arrendamento Acessível, de adesão voluntária, visa incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, (abaixo dos valores de mercado) a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

O PAA foi concebido para apoiar os agregados habitacionais que, embora tendo rendimentos médios, atualmente têm dificuldade em arrendar uma habitação adequada, face aos preços praticados no mercado.

O programa tem como fins: aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares; aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos; reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional; promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria; proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior; melhorar o aproveitamento do parque edificado existente.

APLICABILIDADE DO PROGRAMA

O programa aplica-se, exclusivamente, a novos contratos de arrendamento celebrados e suas renovações.

Os contratos de arrendamento podem ter a finalidade de residência permanente, cujo prazo mínimo é de cinco anos, renovável por período estipulado entre as partes, ou de residência temporária de estudantes do ensino superior, em que o prazo de arrendamento tem como mínimo a duração de nove meses.

MODALIDADES DE ALOJAMENTO

O Programa de Arrendamento Acessível determina que a disponibilização de um alojamento pode processar-se nas modalidades de habitação (ex. moradia ou apartamento) ou de parte de habitação (ex. quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, cozinha e áreas comuns), em ambos os casos, para qualquer das finalidades previstas.

REQUISITOS GERAIS

A disponibilização de um alojamento tem de obedecer aos seguintes requisitos:

cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto (ex. iluminação e ventilação natural, quartos com mais de 6 m2, cozinha e casa de banho, ausência de anomalias aparentes, ….)

A observância dos limites máximos do preço de renda aplicáveis.

BENEFICIÁRIOS

Proprietários, arrendatários e estudantes (se tiverem quem lhes pague a renda - fiador)

Na posição de proprietário, qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do Programa de Arrendamento Acessível, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Na qualidade de arrendatários, as candidaturas a uma casa podem ser apresentadas por qualquer pessoa, família ou grupo de pessoas, desde que tenha um rendimento anual bruto (total) inferior ao valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por uma pessoa com rendimentos. Requisitos para proprietários

Os proprietários têm que cumprir limite específico do preço de renda, que correspondem "a 80% do valor de referência do preço de renda dessa habitação" ou seja, uma redução de 20%, considerando fatores como área, qualidade do alojamento, certificação energética, localização e valor mediano das rendas por metro quadrado, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).
A par da redução de 20% da renda do mercado, o Governo definiu o limite geral de preço de renda por tipologia, que resultou no posicionamento dos municípios por seis escalões.
Cumprindo com estas condições, os proprietários beneficiam de uma isenção total de impostos sobre "os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível", em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC).
Condições para arrendatários

Para efeitos de elegibilidade no programa, o valor máximo de rendimento anual de um agregado com uma pessoa não pode ultrapassar o valor bruto de 35.000 euros, com duas pessoas o valor máximo de rendimentos é inferior a 45.000 euros. A partir dai por cada pessoa extra que integre o agregado, somase 5.000 euros brutos anuais.
Neste âmbito, o preço de renda mensal deve corresponder a "uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15% e 35% do rendimento médio mensal (RMM) do agregado familiar".
Em termos de ocupação mínima por tipologia, o Arrendamento Acessível estabelece que tem de ser "uma pessoa por quarto, independentemente da modalidade de disponibilização desse mesmo alojamento".
A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes.
Os proprietários que aceitam colocar os seus imoveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas.
Já os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

Limites de renda aplicáveis

Posicionados por seis escalões, enumerados por valor crescente das rendas máximas no Programa de Arrendamento Acessível, dos 308 concelhos do país, 165 ocupam o **escalão 1,** como Angra do Heroísmo, Bragança, Cantanhede, Castelo Branco, Covilhã, **Elvas,** Felgueiras, Guarda, Paços de Ferreira, Paredes, Penafiel, Pombal e Portalegre.

Nos municípios posicionados no escalão 1, os senhorios podem aplicar rendas até 200 euros para tipologia T0, 275 euros para T1, 350 euros para T2, 425 euros para T3, 475 para T4, 525 euros para T5 e 525 euros mais 50 euros por cada quarto para tipologia superior a T5.

Seguros obrigatórios para senhorios e arrendatários

A fim de conferir maior segurança e estabilidade aos contratos de arrendamento, o Governo estabeleceu o regime dos seguros obrigatórios a utilizar no âmbito do programa. Estes seguros reforçam a segurança de ambas as partes nos contratos de arrendamento, garantindo o pagamento da renda em casos de quebra involuntária dos rendimentos dos inquilinos, o pagamento da renda nos casos em que seja necessário instaurar um procedimento de despejo por falta de pagamento de renda e o pagamento de uma indemnização por estragos no imóvel que se verifiquem no final do contrato.

Os seguros terão preços e condições mais favoráveis do que as atualmente disponíveis no mercado e permitem dispensar a exigência de fiador ou de depósito de cauções.

COMO SE CANDIDATAR:

A inscrição do alojamento no Programa de Arrendamento Acessível é feita mediante o preenchimento da «ficha do alojamento» e a apresentação dos elementos instrutórios;

A inscrição do alojamento é titulada por certificado contendo o número atribuído à mesma, as informações declaradas pelo prestador e o limite máximo do preço de renda determinados pela portaria. Cada inscrição diz respeito a um alojamento, sem prejuízo de o mesmo prédio urbano ou fração autónoma poder ser objeto da inscrição de vários alojamentos, consoante as modalidades previstas. O prestador é responsável pela veracidade das informações e pela atualidade dos elementos apresentados na inscrição do alojamento, podendo a qualquer momento proceder à sua alteração ou ao seu cancelamento.

A inscrição do alojamento cessa mediante notificação ao prestador, com o cancelamento ou com o decurso do prazo de dois anos sem que tenha sido objeto de enquadramento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível qualquer contrato de arrendamento relativo à mesma.

COMPATIBILIDADE DE PROGRAMAS MUNICIPAIS

Os municípios podem solicitar à entidade gestora (IHRU) a verificação da compatibilidade de programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, regulados pelas suas disposições próprias, com o Programa de Arrendamento Acessível, com vista ao enquadramento dos contratos celebrados no âmbito dos referidos programas.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Decreto-Lei nº 68/2019 de 22 maio
- Decreto-Lei nº 69/2019 de 22 maio
- Portaria nº 175/2019 de 6 junho
- Portaria nº 176/2019 de 6 junho

- Portaria nº 177/2019 de 6 junho

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Tratam-se de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas neste domínio do Programa de Arrendamento Acessível:

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração;
- Revisão do enquadramento regulamentar, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis;
- Proteção dos proprietários em caso de incumprimento por falta de pagamento de rendas (seguro/garantia);
- Proteção dos arrendatários em caso de quebra inesperada e súbita de rendimentos (seguro/garantia).

Instrumentos de captação de oferta

São medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação, designadamente:

- Permitir o acesso ao Programa de Arrendamento Acessível como beneficiários (arrendatários) a agregados familiares que residam em casa própria, independentemente do município em que esta se localize, caso a habitação em causa seja disponibilizada para arrendamento no âmbito do programa;
- Permitir o arrendamento de partes de uma habitação (quartos), incluindo de habitações que sejam residência dos proprietários, mas que estejam subocupadas, promovendo a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil, a otimização dos recursos e a plena utilização do parque habitacional, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários;
- Isentar de tributação as mais-valias resultantes da restituição ao património particular, para arrendamento habitacional permanente por um período mínimo, de imóvel afeto a atividade empresarial e profissional do seu proprietário;

- Criar um regime atrativo para sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, na linha dos *"Real Estate Investment Trust"* existentes noutros países.

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

Consiste na disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para a conceção e operacionalização das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, e para a sua monitorização, avaliação e aperfeiçoamento.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio
- Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro
- Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio
- Portaria n.º 175/2019 - 2019-06-06
- Portaria n.º 176/2019 - 2019-06-06
- Portaria n.º 177/2019 - 2019-06-06

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Este consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro
- Lei 16/2015, de 24 de fevereiro
- Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro

Programa Porta 65 Jovem

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens, entre os 18 anos e os 35 anos.

Prevê-se a compatibilização com o programa Arrendamento Acessível.

Beneficiários:

Jovens isolados ou em coabitação com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.

Sendo que num casal um dos elementos pode ter 36 anos, e o outro elemento 34 anos, no máximo.

Um agregado do tipo "jovem casal" não precisa de ser casado ou viver em união de facto.

Como se candidatar:

- Ter a idade limite permitida;
- Todos os candidatos deverão ser titulares (arrendatários) do contrato de arrendamento ou contrato-promessa de arrendamento;
- A morada fiscal de todos os membros do agregado jovem tem de ser a mesma da casa arrendada;
- O valor da renda tem de ser igual ou inferior a 60% do rendimento médio mensal bruto do agregado;
- A renda não pode exceder a renda máxima admitida (RMA) na zona onde se localiza a habitação e para a tipologia da casa (ver a tabela disponível no nosso portal);
- A tipologia deve ser adequada ao nº de elementos no agregado
- Nenhum dos jovens ou membros do agregado poderão ser proprietários/coproprietários ou arrendatários para fins habitacionais de outro prédio ou fração, independentemente da localização do prédio ou fração, ou da forma como se tornou proprietário;
- Nenhum dos jovens pode ser parente do senhorio;
- O rendimento mensal corrigido do agregado não pode ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida para cada zona
- O rendimento mensal corrigido do agregado não pode exceder quatro vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG - salário mínimo);
- Residir permanentemente na habitação;

O apoio deste programa não pode ser acumulado com outro apoio financeiro público à habitação, nem ter dívidas do anterior programa do Incentivo ao Arrendamento por Jovens (IAJ), nem do Porta 65 Jovem.

Apoio Financeiro:

O apoio financeiro previsto no programa Porta 65 — Jovem é concedido sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, calculada mediante a aplicação das percentagens estabelecidas na portaria nº 277-A/2010 DE 21 e que desta faz parte integrante, ao valor da renda paga pelo jovem ou agregado jovem.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto
- Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro

2.2.3.3 – Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

- Projeto Reabilitar como Regra
- Medidas de Promoção da Manutenção Regular e da Plena Utilização do Edificado
- Programa Reabilitar para Arrendar
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Casa Eficiente 2020
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Projeto Reabilitar como Regra

Trata-se da revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular- se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Uma análise comparada das experiências dos vários países mostra que existem vários caminhos possíveis para se proceder a esta adequação. Esta análise revela também que o caminho escolhido deve ter em consideração o contexto normativo próprio de cada país e que percorrer esse caminho é um processo que requer uma participação alargada dos principais parceiros sociais interessados.

Medidas de Promoção da Manutenção Regular e da Plena Utilização do Edificado

Traduz-se na revisão do enquadramento legal com vista a minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios, sobretudo na gestão de edifícios em propriedade horizontal, em situações de contitularidade de direitos ou em casos de proprietários desconhecidos,

bem como os constrangimentos relativos aos procedimentos de intimação municipal para execução de obras de conservação.

Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis

Projeto Reabilitar para Arrendar

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado

Beneficiários:

Pode candidatar-se ao programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar.
Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU

Como se Candidatar:

O processo de candidatura é composto por duas fases:
Uma primeira fase de **pré-candidatura**, em que através de formulário próprio disponibilizado no Portal da Habitação são recolhidos um conjunto de dados e documentos (cópia simplificada do registo predial do imóvel e inscrições em vigor; cadernetas prediais de cada uma das partes que constituem o edifício e quatro fotografias representativas de cada edifício objeto da intervenção), para aferição da elegibilidade e viabilidade da intervenção;
Uma segunda **fase de candidatura** a empréstimo, que visa determinar o montante e condições desse mesmo empréstimo.
Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.

Financiamento:

O programa beneficia de financiamento é reembolsável, revestindo-se em empréstimo.

IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas

de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

Casa Eficiente 2020

A casa Eficiente 2020 envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação;

Beneficiários:

Pode apresentar candidatura ao Programa qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza privada, que satisfaça uma das seguintes condições:

- Seja proprietária ou arrendatária de prédio ou fração autónoma a reabilitar;
- Represente os condóminos ou os proprietários das frações autónomas, por forma que lhe permita promover a execução das intervenções;
- Demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o imóvel que lhe permita promover a execução das intervenções.

Como se candidatar:

O processo de candidatura e de execução de uma operação contempla quatro fases:

- Preparação da candidatura;
- Submissão da candidatura e celebração do contrato de empréstimo;
- Realização da operação;
- Acompanhamento da operação

A candidatura é entregue pelo beneficiário ao Intermediário Financeiro selecionado, acompanhada dos elementos necessários, sem prejuízo da informação complementar exigida pelo Intermediário Financeiro.

O Intermediário Financeiro selecionado pelo beneficiário realiza a apreciação da candidatura. Caso a apreciação da candidatura seja favorável, é celebrado o contrato de empréstimo entre o beneficiário e o Intermediário Financeiro, no qual se definem os termos e condições do empréstimo, bem como o regime de crédito aplicável.

Financiamento:

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ou, no caso dos municípios dispensados de apresentar PEDU, nos Planos de Ação de Reabilitação Urbana. Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrantes dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

O presente Programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar -se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

2.2.3.4 – Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

- Da Habitação ao Habitat
- Programa Porta ao Lado
- Programa de Mobilidade Habitacional
- Chave na Mão

Da Habitação ao Habitat

Instrumento de apoio ao arrendamento e aos agregados familiares destes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais.

O programa tem como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local), em particular:

- Os atores que têm responsabilidade e competências relacionadas com esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- Os atores que possuem a informação, os recursos e as competências necessárias para a conceção de uma estratégia integrada e a implementação do respetivo plano de ação (designadamente, em termos de políticas urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras, e articulação com instrumentos nesses domínios, como a Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc., destacando-se o papel das autarquias neste domínio);
- Os atores que sejam afetados ou que afetem as decisões e ações a implementar (em particular, os moradores, associações de moradores e a comunidade local e os decisores das várias áreas e políticas setoriais a mobilizar).

Assume-me, portanto, como orientação, o estabelecimento de equipas de intervenção locais e de canais de comunicação específicos e permanentes entre as partes envolvidas, visando a identificação de necessidades de intervenção, o planeamento flexível e a monitorização da ação concertada. Este programa poderá ser implementado em complementaridade com o programa 1.º Direito, e sempre em

forte articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas.

Numa primeira fase propõe-se a implementação de projetos-piloto que permitam testar soluções inovadoras em termos de modelos organizacionais e de governança e estabelecer boas práticas para, numa fase subsequente, se proceder ao alargamento do programa.
Foi determinado pelo Despacho Ministerial nº 6295, de 28 de junho de 2018, que o Bairro de S. Pedro, no nosso concelho, é um dos locais onde decorrerá a intervenção piloto.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:
Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio
Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho

Programa Porta ao Lado
Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes:

Portal da Habitação — criação de um novo Portal da Habitação que privilegie uma abordagem centrada nos utilizadores e nas suas necessidades, funcionando como uma "porta de entrada única" para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços.

Deverá englobar a Plataforma do Arrendamento Apoiado, prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação. Este instrumento será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, a ENIPSSA 2017 2023, onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco;

Linha de Apoio ao Acesso à Habitação — linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de "triagem" e encaminhamento para o segundo nível de resposta. Este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente, nas situações que necessitem de atuação imediata e em articulação com a Linha Nacional de Emergência Social, sempre que pertinente, ou no encaminhamento para os serviços técnicos adequados responsáveis pelos apoios disponíveis, quer em termos de oferta

habitacional quer em termos de outros apoios complementares à melhoria das condições e percursos de vida;

Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade — pretende-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover- se- á ainda a articulação com a ENIPSSA 2017- 2023, no âmbito do objetivo estratégico "Garantir a eficácia e eficiência na intervenção", em particular na implementação do Modelo de Intervenção e Acompanhamento Integrado, a adotar pelas entidades a nível local que a operacionalizam.

Programa de Mobilidade Habitacional

Este programa visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.

Será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos. A mobilidade pode ser efetuada entre fogos originalmente afetos a diferentes segmentos de arrendamento (renda apoiada, renda condicionada ou no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível), desde que fique garantida a manutenção do regime de renda aplicado ao agregado familiar e a não diminuição da oferta habitacional no segmento de renda apoiada, mediante acordo entre os proprietários.

Chave na Mão

O Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível. Este Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial, permite ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

Beneficiários:

Os destinatários do programa são aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do

interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível

Como funciona:

As famílias que residam em Municípios de forte pressão urbana, numa habitação própria, e que pretendam mudar-se para territórios de baixa densidade, poderão pedir apoio ao IHRU, I. P., na gestão do arrendamento da sua habitação.

O IHRU, I. P., irá assegurar a gestão do contrato de arrendamento ou irá arrendar a habitação para subsequente subarrendamento, mediante contrapartida. Para serem elegíveis, as habitações têm de preencher os requisitos para integrar o Programa de Arrendamento Acessível.
A extensão e as condições do apoio por parte do IHRU, I. P., dependem dos poderes que lhe sejam atribuídos pelos proprietários

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 7 de maio

2.3 Aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Elvas

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Carta Municipal de Habitação de Elvas 2021-2030 pressupõe uma reflexão, por parte do Município, acerca de diagnóstico das condições habitacionais e da intervenção a nível local na área da habitação e reabilitação no concelho de Elvas.

A política de atuação do município incidirá e reforçará a igualdade de oportunidade dos munícipes no acesso a uma habitação condigna. Sublinhando que as principais metas a alcançar, são:
- aumentar a carga da habitação com apoio público;
- baixar a taxa de sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento.

Desta forma, constituiu-se um ensaio de sistematização dos instrumentos no quadro abaixo que permitem concretizar os objetivos e medidas da Carta Municipal de Habitação de Elvas 2021-2030, que evidencia a necessária complementaridade entre instrumentos nacionais e instrumentos de base local.

Tabela 20 – Instrumentos de Apoio mobilizáveis no Município de Elvas

Origem **(designação do núcleo, bairro, frações dispersas,)**	MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
Bairro das Pias	Encontrar soluções habitacionais condignas para os agregados que se encontram alojados no bairro, que promovam a sua integração social positiva;	
	Demolição dos alojamentos pré-fabricados, por forma a evitar a sua ocupação indevida e outros riscos;	
	Obras de demolição e reconstrução dos 40 fogos criação de 8 novos fogos para alojamento da totalidade de agregados identificados.	1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso á Habitação
	Reconstrução do bairro	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Realojamento na ótica do arrendamento apoiado	1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso á Habitação
	Intervenção integrada num conjunto de ações que respondam ao enfoque problemático da população residente (Educação; Formação/Emprego; Saúde).	1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso á Habitação
	Intervenção de uma equipa multidisciplinar em colaboração com o trabalho comunitário de todos os moradores em prol de um bem comum (inserção social e familiar).	
Bairro de São Pedro	Reabilitação dos 12 fogos devolutos após celebração de acordo com o IHRU	1 fogo incluído no Programa da Habitação ao Habitad e 11 fogos no 1.º Direito (Após serem propriedade do município)
	Modernizar a iluminação, de acordo com os princípios da eficiência energética	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
	Arranjos exteriores no espaço publico e modernização dos equipamentos de utilização coletiva	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Procurar que o património devoluto do Estado (MAI) no bairro seja, se necessário, reconvertido e reabilitado para habitação	Instrumento de base Municipal
	Renovar e remodelar a circulação do Bairro	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de

		Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

	Projeto de intervenção integrado em eixos estratégicos: a) regeneração do edificado e do espaço público- envolvendo a população no processo (OMTJ, OMTS, beneficiários de RSI); b) desenvolvimento de processos de inclusão socioeducativa e económica.	Da Habitação ao Habitat – Programa de Coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público
Bairro da Boa-Fé	Renovar e remodelar a circulação do Bairro	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Modernizar a iluminação, de acordo com os princípios da eficiência energética	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
	Arranjos exteriores no espaço publico e modernização dos equipamentos de utilização coletiva	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Reabilitação do edificado, promovendo-se a eficiência energética. Salienta-se a importância de remodelar a cobertura e de renovar o revestimento dos imóveis; vãos exteriores	1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso á Habitação Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
	Criação de condições para pessoas com mobilidade reduzida	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Acessibilidades. Mudança da entrada da Rua de Macau para Rua dos Lusíadas	Planos estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
	Promover o controlo do número de animais de estimação por fogo	
	Promover a colocação dos imóveis devolutos no mercado de arrendamento, pertencentes ao Estado.	Instrumento de base Municipal
Bairro Fiscal Caia	Reabilitação do edificado para fomentar a utilização dos edifícios que se encontram devolutos a) implementação de uma sede da Eurocidade EUROBEC; b) implementação de serviços que possam servir ambos os lados da fronteira, potenciando as relações transfronteiriças e o desenvolvimento local;	Instrumento de base Municipal
	Reabilitação de 24 fogos após celebração de acordo com a DGTF	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso á Habitação

Antigo Centro Educativo de Vila Fernando	Reabilitação do edificado para fins múltiplos;	
Operações de loteamento municipal nas freguesias	Promover e divulgar a venda de lotes municipais em hasta pública.	Instrumento de base Municipal
Prédios devolutos	Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, integrando e motivando os investidores a integrarem os edifícios e	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana
	fogos devolutos na política de habitação acessível.	IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas
		Casa Eficiente 2020
		Programa Arrendamento Acessível
		Reabilitar para Arrendar
	Divulgar fundos e benefícios fiscais no ARU para os particulares investirem na reabilitação	Instrumentos de base Municipal
	Reabilitação de edifício para funcionamento de Residência para Estudantes.	Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Elvas
Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Elvas	Divulgação da ARU-CHE junto dos particulares - Benefícios Fiscais e dos Instrumentos de Financiamento	Instrumentos de base Municipal

2.4 Programação de Soluções Habitacionais no âmbito do 1º Direito

Depois de estabelecidos os objetivos e respetivas medidas a alcançar em termos habitacionais e depois de analisadas e avaliadas as condições de aplicação dos instrumentos de política de Habitação no Concelho de Elvas, apresentamos as bases a uma candidatura do município de Elvas ao 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à Habitação, com base na identificação global das carências habitacionais existentes, apresentação das soluções habitacionais e respetiva programação e estimativa de investimento para soluções habitacionais.

O 1º Direito tem por objetivo a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada, nos termos do Decreto de Lei nº37/2018 de 4 de maio, assim como da Portaria nº 230/208 de 17 agosto.

Assim, neste contexto o município de Elvas, procura submeter uma candidatura ao Programa 1º Direito, de modo a obter recursos financeiros, para suportar a Estratégia Local de Habitação, contribuindo para resolver, as carências habitacionais existentes no concelho.

Conforme o 1.5 deste documento, apresentamos quadro resumo do número total de fogos com condições indignas, tanto do município como do privado.

Tabela 21

Síntese do Diagnóstico - Habitação Social Propriedade do Município

Designação do Bairro	Condição Habitacional Indigna	Situações Específicas	N.º Fogos	Pessoas
102 Fogos Boa-Fé	Insalubridade e Insegurança	Nenhuma	**102**	**259**
30 Fogos Boa-Fé	Insalubridade e Insegurança	Nenhuma	**30**	**65**
Bairro Pias	Insalubridade e Insegurança	Nenhuma	**40**	**198**
Centro Histórico	Insalubridade e Insegurança	Nenhuma	**11**	**24**
Barbacena	Insalubridade e Insegurança	Nenhuma	**8**	**17**
Santa Eulália	Insalubridade e Insegurança	Nenhuma	**5**	**7**
		Total	**196**	**570**

Fogos Municipais

Bairro da Boa-Fé - 132 fogos a reabilitar – 20.088 010,13€

Centro histórico – 11 fogos a reabilitar – 1.478 449,57€

Bairro das Pias – 40 fogos reconstrução do bairro e criação de mais 8 fogos – 7.412 981,55€

Freguesia de Barbacena – 10 fogos – 1.531 130,30€

Freguesia de Santa Eulália – 5 fogos – 876 788,74€

Freguesia de São Vicente e Ventosa – 1 fogo – 82 334,36€

Para os 199 fogos Municipais a intervencionar, os custos foram estimados para as intervenções tendo em consideração o seguinte:

Bairro a Boa-Fé, 14 fogos T1, 60 fogos T2, 40 fogos T3, 14 fogos T4, 4 fogo T5, atendendo ao seu estado de necessidade de modernização geral como adaptação energética, estima-se um custo de intervenção no valor total de 20.088 010,13€.

Centro Histórico (11 fogos – 5 - T1, 5 - T2 e 1 - T3), face à necessidade de obras de modernização geral como adaptação energética, estima-se um custo de intervenção no valor de 1.478 449,57€.

Bairro das Pias, 40 fogos, (18 - T2; 22 - T3) + serviços de apoio, com uma área aproximada de 2450,00m2, necessita de obras totais, reconstrução de todos os fogos), tendo em consideração o estado atual, a suas características construtivas, não é possível recuperar o existente, sendo que estamos a falar de construções do tipo pré-fabricados que atualmente estão em muito mau estado. Com a atualização do levantamento das famílias em sobrelotação e coabitação de 8 famílias, propõe-se a construção de um total de 48 fogos, nas tipologias (5 - T1, 23 - T2, 18 - T3 e 2 - T4) estipula-se, que a demolição e construção nova no valor total de 7.412 981,55€.

Freguesia de Barbacena, no Bairro Padre Manuel Antunes, 8 fogos (4 - T2; 4 - T3) atendendo ao seu estado de necessidade de modernização geral como adaptação energética, estima-se um custo de intervenção no valor de 1.224 904,20€.

Também na Freguesia de Barbacena, no Edifício da Rua Teotónio Pereira 5, 2 fogos (2 - T2) atendendo ao seu estado de reabilitação total, estima-se um custo de intervenção no valor de 306 226,06€.

Freguesia de Santa Eulália, 5 fogos (3 -T3; 2 -T4) atendendo ao seu estado de necessidade de modernização geral como adaptação energética, estima-se um custo de intervenção no valor de 876 788,74€.

Freguesia de São Vicente e Ventosa, no Edifício do Beco de Santo António 2, 1 fogo (1 – T1), atendendo ao seu estado de reabilitação total, estima-se um custo de intervenção no valor de 82 334,36€.

No âmbito do programa 1º Direito, mais precisamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto de Lei nº 37/2018 de 4 de junho, apresentam-se as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas.

Modalidades elegíveis

- Arrendamento
- Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo 5 anos)
- Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos)
- Reabilitação
- Habitação própria pelo agregado (autopromoção)
- Prédios em áreas urbanas degradadas
- Equipamento complementar
- Habitação intervencionada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros que sejam proprietários)
- Construção
- Habitação própria pelo agregado (autopromoção)
- Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis
- Equipamento complementar
- Aquisição
- Prédios ou frações habitacionais para arrendamento
- Prédios em núcleos urbanos degradados
- Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional

Tabela 22 – Soluções Habitacionais - 1.º Direito

Designação do Bairro	Tipo Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	N.ºFogos	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Centro Historico	Município	Aquisição/Reabilitação	84		21	35	28		
Loteamento Quinta do Paraiso	Município	Construção	16			7	9		
Caia	Municipio	Aquisição/Reabilitação	24				24		
Bairro Boa-Fé	Município	Reabilitação	132		14	60	40	14	4
Centro Histórico	Município	Reabilitação	11		5	5	1		
Barbacena	Município	Reabilitação	10			6	4		
Barbacena	Município	Aquisição/Reabilitação	4			2	2		
Santa Eulalia	Município	Reabilitação	5				3	2	
Santa Eulalia	Município	Aquisição/Reabilitação	10		1	5	4		
Loteamento Santa Eulalia	Município	Construção	9			5	4		
Vila Fernando	Município	Aquisição/Reabilitação	2			2			
São Vicente	Município	Aquisição/Reabilitação	2			2			
São Vicente	Município	Reabilitação	1	1					
Loteamento São Vicente	Município	Construção	5			3	2		
Terrugem	Município	Aquisição/Reabilitação	5			2	3		
Loteamento da Terugem	Município	Construção	12			4	8		
Vila Boim	Município	Aquisição/Reabilitação	14		2	6	6		
Bairro na Terrugem	Municipio	Aquisição Terreno/Construção	11		2	4	4	1	
Vila Fernando	Município	Reabilitação	18				18		
Bairro Pias	Município	Construção	48		5	23	18	2	
Antigo Centro Educativo de Vila	Municipio	Aquisição/Reabilitação	24			12	12		
Total			447	1	50	183	190	19	4

Soluções - Beneficiários Diretos

Designação do Bairro	Tipo Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	N.º Fogos	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Centro Histórico	BD	Reabilitação	62		26	29	7		
Bairro São Pedro	BD	Reabilitação	14				14		
Bairro da Boa-Fé	BD	Reabilitação	52			25	27		
Santa Eulalia	BD	Reabilitação	22		14	4	4		
São Vicente	BD	Reabilitação	6			3	3		
Total			156	0	40	61	55	0	0

Arrendamento Acessível

Designação do Bairro	Tipo Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	N.º Fogos	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Quinta dos Arcos	Município	Construção	60			24	36		
Estrada de Santa Rita	Município	Reabilitação	10				10		
Total			70	0	0	24	46	0	0

O Investimento total para candidatar ao 1.º direito acima apresentado na tabela perfaz um total de 68.376.248,10€.

O investimento previsto para soluções a adotar para Beneficiários diretos, proprietários particulares, estima-se num total de 15.558 296,58€.

O Investimento total para candidatar ao Arrendamento Acessível acima apresentado na tabela perfaz um total de 7.815 434,14€.

Tabela 23 - Custos Estimados da Candidatura Municipal ao Programa 1º Direito

Tipo de Intervenção	Designação do Bairro	Município	Programa 1º Direito	Total
Reabilitação	Bairro da Boa-Fé	Elvas	x	20.088 010,13€
Reabilitação	Centro Histórico	Elvas	x	1.478 449,57€
Aquisição/Reabilitação	Centro Histórico	Elvas	x	12.707 099,75€

Construção	Loteamento Quinta do Paraíso	Elvas	x	2.032 256,56€
Reconstrução do Bairro	Bairro das Pias	Elvas	x	7.412 981,55€
Reabilitação dos edifícios habitacionais	Antigo Bairro Fiscal do Caia	Elvas	x	2.582 698,95€
Reabilitação	Barbacena	Elvas	x	1.531 130,30€
Aquisição e Reabilitação	Barbacena	Elvas	x	612 452,10€
Reabilitação	Santa Eulália	Elvas	x	876 788,74€
Aquisição e Reabilitação	Santa Eulália	Elvas	x	1.467 573,90€
Construção	Loteamento Santa Eulália	Elvas	x	1.320 816,51€
Aquisição e Reabilitação	Vila Fernando	Elvas	x	219 558,30€
Aquisição e Reabilitação	São Vicente	Elvas	x	219 558,30€
Reabilitação	São Vicente	Elvas	x	82.334,36€
Construção	Loteamento de São Vicente	Elvas	x	612 452,10€
Aquisição e Reabilitação	Terrugem	Elvas	x	781 454,21€
Construção	Loteamento Terrugem	Elvas	x	1.900 912,65€
Aquisição e Reabilitação	Vila Boim	Elvas	x	2.048 247,82€
Aquisição e Reabilitação	Antigo Centro Educativo de Vila Fernando	Elvas	x	3.674 712,60€
Reabilitação	Vila Fernando	Elvas	x	3.042 038,03€
Aquisição de terreno e construção	Bairro realojamento Terrugem	Elvas	x	1.652 465,10€
Total				68.376.248,10€

Sendo a reabilitação a principal prioridade prevista em todas as orientações da Nova Geração de Políticas de Habitação e tendo em consideração os imóveis devolutos e em avançado estado de degradação existentes no Centro Histórico de Elvas, a prioridade de intervenção é também aqui a reabilitação de fogos propriedade o Município e aquisição de imóveis em mau estado de conservação, como solução das necessidades identificadas para as famílias a realojar.

De acordo com as necessidades identificadas no diagnóstico, pretende o município adquirir 84 fogos no centro histórico nas diferentes tipologias identificadas na tabela 22 e com um investimento total previsto de 12.707 099,75€.

Criação de 16 fogos, para reintegração de famílias em condições indignas, na nova construção do Loteamento Quinta do Paraíso, com um total de investimento de 2.032 456,56€.

No antigo Bairro Fiscal do Caia existem 24 fogos, que integra uma das soluções para realojamento de famílias identificadas no diagnostico, estando previsto um investimento e 2.582 698,96€.

No Bairro da Boa-Fé o município possui dois bairros de habitação social, um com 102 e outro com 30 fogos, já habitadas, cujo objetivo passa pela reabilitação de forma a proporcionar ás famílias condições dignas de habitabilidade, investimento num total de 20.088 010,13€

Nas freguesias rurais o município possui 8 fogos em Barbacena e 5 em Santa Eulália, onde residem 13 agregados, os fogos carecem de execução de obras de reabilitação, pelo que também são contempladas na solução proposta, com um investimento de 1.224 904,20€ e 876 788,74€, respetivamente.

O município possui 18 fogos, pertencentes ao antigo Centro Educativo de Vila Fernando, no exterior, estando prevista a sua reabilitação com um investimento de 3.042 038,03€.

No centro histórico de Elvas o município possui 11 fogos integrados no Programa de Renda Apoiada que carecem de reabilitação, prevê-se um investimento de 1.478 499,57€

No Bairro Social das Pias, existem 40 fogos destinados a alojamento de pessoas de etnia cigana. O bairro que também possui edifícios destinados a equipamentos de apoio social e de segurança, encontra-se muito degradado e com alterações significativas à obra inicialmente executada, pelo que será necessário proceder á sua reconstrução global. Tendo sido identificados 48 agregados de etnia cigana em núcleo precário, pelo que se propõe o seu realojamento no mesmo bairro, investimento no total de 7.412 981,55€

Prevê-se ainda a aquisição e reabilitação de fogos devolutos ou em mau estado de conservação, nas diferentes freguesias do concelho, 10 em Santa Eulália, 4 em Barbacena, 2 em São Vicente, 2 em Vila Fernando, 14 em Vila Boim e 5 na Terrugem, para dar resposta ás necessidades de realojamento de 37 agregados familiares provenientes das freguesias rurais, estando previsto um investimento total de 5.348 844,63€.

Criação de 9 fogos, para reintegração de famílias em condições indignas, na operação de Loteamento de Santa Eulália, com um total de investimento de 1.320 816,51€.

Criação de 5 fogos, para reintegração de famílias em condições indignas, na operação de Loteamento de São Vicente, com um total de investimento de 612 452,10€.

Criação de 12 fogos, para reintegração de famílias em condições indignas, na operação de Loteamento da Terrugem, com um total de investimento de 1.900 912,65€.

Lotes Habitação a Custos Controlados:

Os seis lotes de terreno do município situado na Quinta dos Arcos, Freguesia de São Brás e São Lourenço, destinados a Habitação a Custos Controlados, com 60 fogos e tipologia T2 e T3, estima-se um custo de intervenção no valor 6.431 417,74€.

Tabela 24 - Custos estimados da Candidatura de Beneficiários Diretos Programa 1º Direito

Tipo de intervenção	Localização	Investimento previsto
Reabilitação	Centro histórico 62 fogos	8.402 119,20€
Reabilitação	Bairro de São Pedro 14 fogos	1.937 622,96€
Reabilitação	Freguesias Rurais 28 fogos	3.619 823,02€
Reabilitação	Bairro da Boa-Fé 52 fogos	1.598 731,40€
	Total	15.558 96,58€

O valor total de 89.425 924,64 € é estimado para investimento a realizar para dar resposta ás necessidades acima identificadas, passa também por soluções ao nível de acesso a arrendamento acessível ou venda abaixo do valor de mercado, pelo que o município propõe a construção de fogos a custos controlados em lotes propriedade do município, para arrendamento acessível e ou venda. As habitações do antigo Bairro do Centro Educativo de

Vila Fernando, será proposta a aquisição à DGTF, proposta a sua reabilitação para solução no âmbito do 1.º Direito.

Fogos particulares – Beneficiários Diretos:

Pese embora tenham sido identificados no diagnóstico 650 fogos no centro Histórico em avançado estado de degradação, foi estabelecida a prioridade de intervenção, na estratégia a adotar até 2026, por iniciativa dos proprietários privados de 62 fogos, estimando-se um custo de intervenção no total de 8.402 119,20€

Bairro de São Pedro Particulares: 14 fogos a necessitar de reabilitação e modernização geral, estima-se um custo de intervenção no valor de 1.937 622,96€.

Freguesias Rurais 28 fogos: a necessitar de grandes intervenções estima-se um custo de intervenção no valor de 3.619 823,02€

Estão identificadas 52 habitações unifamiliares no Bairro da Boa-Fé originalmente de habitação social posteriormente adquiridas por particulares, que têm as coberturas revestidas em fibrocimento com amianto, que carece de substituição, que se estima no valor de 1.598 731,40€.

Quadro síntese das carências habitacionais e soluções propostas

Tabela 21 - Síntese do Diagnostico e Soluções Habitacionais												
		Total		Solução Proposta								
Necessidades habitacionais Designação do Bairro	Condição habitacional indigna	Famílias	Pessoas	Designação do Bairro	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	N.º de Fogos	T1	T2	T3	T4	T5
		603	1899				603	90	244	245	19	4
Centro Histórico	Insalubridade e insegurança	66	217	Centro Histórico	Municipio	Aquisição/Reabilitação	66	21	35	28		
Centro Histórico	Sobrelotação	18		Centro Histórico	Municipio	Aquisição/Reabilitação	18					
Centro Histórico	Insalubridade e insegurança	8	42	Loteamento Quinta do Paraiso	Municipio	Contrução	16		7	9		
Centro Histórico	Sobrelotação	8										
Vila Boim	Insalubridade e insegurança	14	46	Vila Boim	Municipio	Aquisição/Reabilitação	14	2	6	6		
Santa Eulália	Insalubridade e insegurança	10	33	Santa Eulália	Municipio	Aquisição/Reabilitação	10	1	5	4		
Santa Eulália	Insalubridade e insegurança	9	29	Loteamento Santa Eulália	Municipio	Contrução	9		5	4		
São Vicente	Insalubridade e insegurança	2	6	São Vicente	Municipio	Aquisição/Reabilitação	2		2			
São Vicente	Insalubridade e insegurança	5	20	Loteamento São Vicente	Municipio	Contrução	5		3	2		
Terrugem	Insalubridade e insegurança	5	21	Terrugem	Municipio	Aquisição/Reabilitação	5		2	3		
Terrugem	Insalubridade e insegurança	12	40	Loteamento Terrugem	Municipio	Contrução	12		4	8		
Vila Fernando	Insalubridade e insegurança	2	6	Vila Fernando	Municipio	Aquisição/Reabilitação	2		2			
Terrugem	Precaridade	11	36	Terrugem	Municipio	Aquisição/Reabilitação	11	2	4	4	1	
Centro Histórico	Insalubridade e insegurança	11	52	Centro Histórico	Municipio	Aquisição/Reabilitação	11	5	5	1		
102 Fogos Boa-Fé	Insalubridade e insegurança	102	259	102 Fogos da Boa-Fé	Municipio	Aquisição/Reabilitação	102	14	60	40	14	4
30 Fogos da Boa-fé	Insalubridade e insegurança	30	65	30 Fogos da Boa-Fé	Municipio	Aquisição/Reabilitação	30					
Bairro das Pias	Precaridade	48	198	Bairro das Pias	Municipio	Aquisição/Reabilitação	48	5	23	18	2	
Santa Eulália (Bairro Dr. João Carpinteiro)	Insalubridade e insegurança	5	7	Santa Eulália (Bairro Dr. João Carpinteiro)	Municipio	Aquisição/Reabilitação	5			3	2	
Barbacena (Bairro Padre Manuel Antunes)	Insalubridade e insegurança	8	17	Barbacena (Bairro Padre manuel Antunes)	Municipio	Aquisição/Reabilitação	8		4	4		
Vila Fernando	Insalubridade e insegurança	24	108	Vila Fernando	Municipio	Aquisição/Reabilitação	24		12	12		
Vila Fernando	Insalubridade e insegurança	18	90	Vila Fernando	Municipio	Aquisição/Reabilitação	18			18		
Barbacena	Insalubridade e insegurança	6	22	Barbacena	Municipio	Aquisição/Reabilitação	6		4	2		
Caia	Insalubridade e insegurança	24	72	Caia	Municipio	Aquisição/Reabilitação	24			24		
Centro Histórico	Insalubridade e insegurança	62	168	Centro Histórico	Municipio	Aquisição/Reabilitação	62	26	29	7		
Bairro S. Pedro	Insalubridade e insegurança	14	84	Bairro S.Pedro	Municipio	Aquisição/Reabilitação	14			14		
São Vicente	Insalubridade e insegurança	7	29	São Vicente	Municipio	Aquisição/Reabilitação	7		3	3		
Santa Eulalia	Insalubridade e insegurança	22	48	Freguesias Rurais	Municipio	Aquisição/Reabilitação	22	14	4	4		
Bairro Boa-Fé	Insalubridade e insegurança	52	184	Bairro Boa-Fé	Municipio	Aquisição/Reabilitação	52		25	27		
Total		603	1899				603	90	244	245	38	4

O equilíbrio entre a iniciativa privada e pública será determinante para a atuação do município e eventuais investimentos a realizar durante o Plano de Investimentos, mantendo como objetivo o cumprimento das necessidades habitacionais do concelho, descriminados nesta Carta Municipal de Habitação.

3. ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Pela análise da Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas integrante do Plano de Urbanização, podemos retirar algumas conclusões.

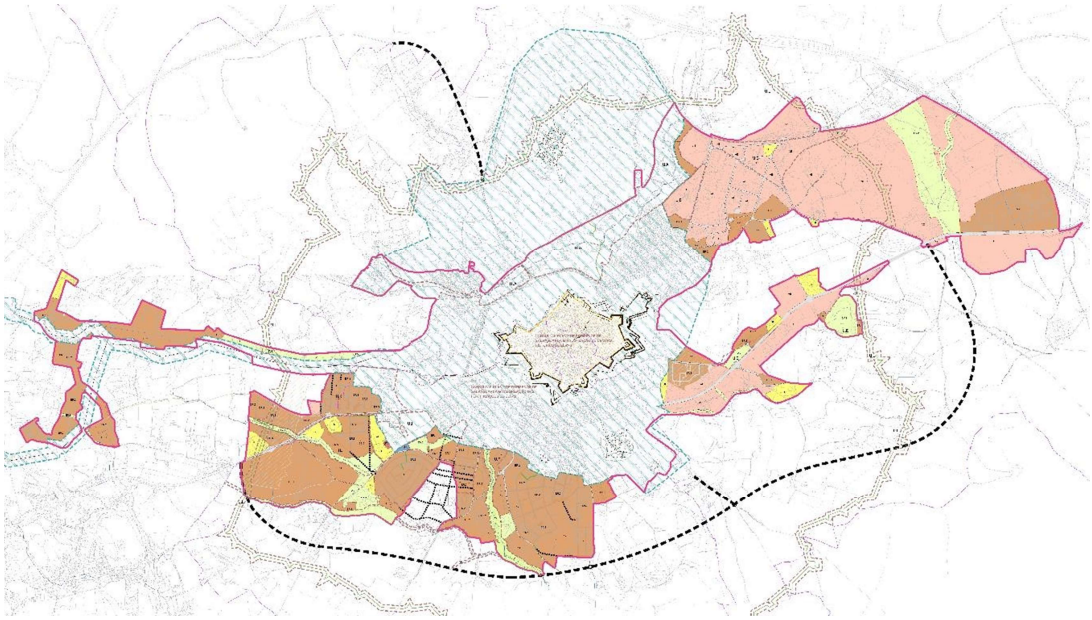


Imagem 1 - Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas

As áreas com zonamento castanho são Áreas Residenciais em Solo Urbano Consolidado, no qual ainda existem áreas por construir. Nos loteamentos urbanos já executados, existem ainda um número significativo de fogos para construção, como se pode verificar pela análise elaborada aquando da execução do PUE:

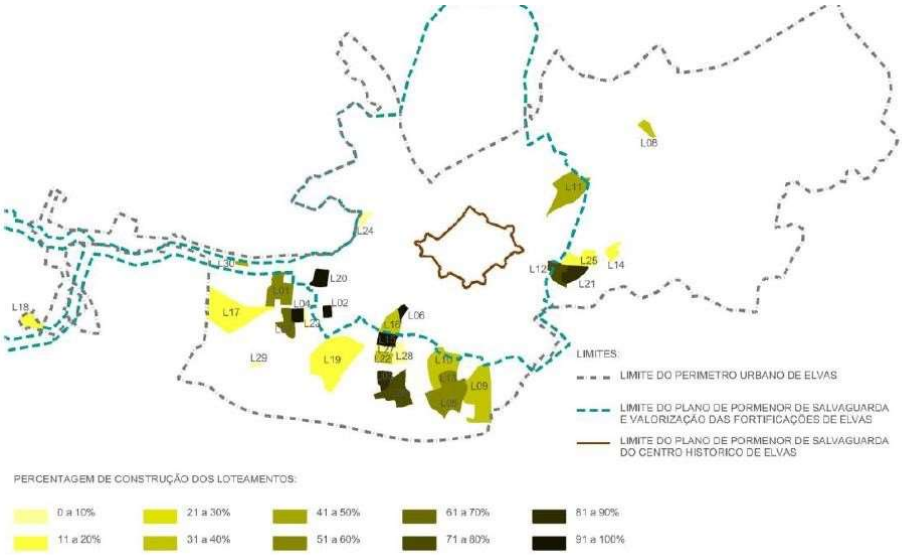


Imagem 2 – Planta de loteamentos infraestruturados PUE dados de 2011

O relatório do referido Plano:

"Este levantamento permite-nos fazer uma análise da evolução urbanística e do parque habitacional e industrial/comercial disponível na cidade extramuros, assim como ponderar sobre o ritmo de construção.

Pode-se constatar que dos 30 loteamentos em vigor e com uma previsão de 3728 fogos estão construídos 2203, que correspondem a 58% da construção efetiva de fogos. Dos referidos loteamentos só 4 estão totalmente construídos e habitados, L02, L04, L06 e L20 (consultar tabela 18), mas em contrapartida existem 18 loteamentos abaixo de

50% de construção e destes existem 5 só com infraestruturas realizadas. "

Conclui-se desta análise que no perímetro urbano de Elvas, fora do centro histórico se encontra disponível um grande número de fogos (1536 fogos que corresponde a 42% do previsto) por colmatar e sem qualquer previsão a curto prazo de ocupação/construção."

Sendo esta análise de 2011 importa atualizar o número de fogos previstos e não construídos em loteamentos urbanos no perímetro de Elvas são atualmente 1483, que corresponde a 40% do número de fogos previstos em loteamentos urbanos em Elvas, ao que acresce o número nas freguesias rurais 72, perfazendo um Total no Concelho de 1555 fogos no concelho:

Tabela 27 - Loteamentos

N.º DESENHO	DESIGNAÇÃO LOTEAMENTO	N.º DE FOGOS PREVISTOS	FOGOS CONSTRUIDOS	N.º DE FOGOS LIVRES	LOTE DE CEDÊNCIA CME
L01	Olival dos Arcos	653	377	276	6 Lotes HS 72 fogos
L02	Piedade e Saramugo	44	44	0	
L03	Olival dos Espargos	10	9	1	

L04	Olival do Sena	38	38	0	
L05	Loteamento a Caldelas	191	327	186	141	Parcela 5200m²
L013	Olival a Caldelas	136				Lote 54 – 3535,5m²
L06	Av. António Sardinha	512	512	0	
L07	Morgadinho	138	89	49	
L08	Tapada do Penedo	10	4	6	
L09	Ferragial da Carvalha	192	80	112	
L10	Ferragial dos Curtidores	121	39	82	Lote 14 2212m²
L11	Quinta Olival do Moreno	100	47	53	
L12	Quinta do Paraíso	140	104	36	Parcela 8635,90m²
L14	Pias	5	1	4	
L15	Olival á Quinta do Bispo	92	60	32	Parcela 4039m²
L16	Quinta do Bispo	96	36	60	2971m²
L17	Morgadinho	187	55	132	
L18	Aldeia da Cruz	24	4	20	
L19	Olival á Piedade	268	48	220	Parcela 8580m²
L20	Olival do Saramugo (Aqueduto)	110	110	0	
L21	Olival a Vale Paraíso	93	81	12	Lote 26 3940,50m²
L22	Horta D. Pedro	28	14	14	
L23	Olival do Saramugo	38	0	38	Parcela 1971,85m²
L24					Anulado
L25	Horta do Paraíso	12	0	12	Parcela 1392,50m²
L26	Revoltilho	387	300	87	
L27	Olival D. Pedro	21	0	21	Parcela 2626m²
L28	Horta D. Pedro	61	0	61	Parcela 2626m²
L29	Tapada do Brejo	12	1	11	
L30	Chafariz d`El Rei	9	6	3	
Totais		3728	2245	1483	18 Lotes/Parcelas

Nos aglomerados urbanos das freguesias rurais temos os seguintes loteamentos, e Plantas de Ordenamento do PDM:

Em Vila Boim, existem 2 Loteamentos, um Municipal com 2 lotes ainda por ocupar, outro particular com 7.

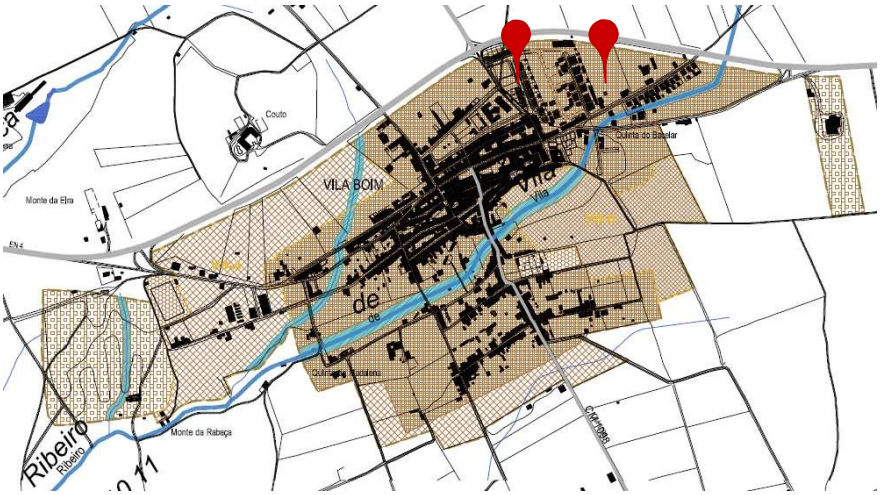
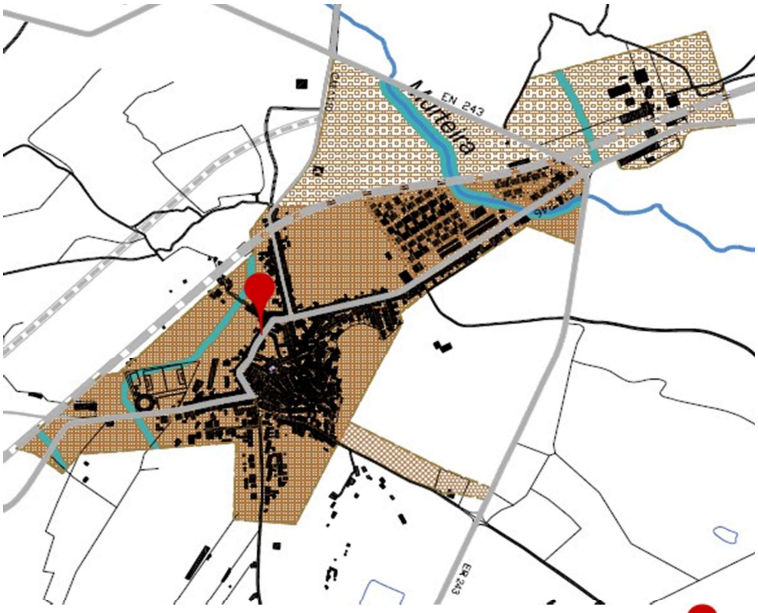


Imagem 3 - PDM - Planta do Perímetro Urbano de Vila Boim, Espaço Urbanizado Localização dos Loteamentos

Em Vila Fernando, existem 2 Loteamentos com 7 lotes ainda por ocupar, um Municipal com 4 os restantes 3 no particular, todos para habitação unifamiliar.

Imagem 4 - PDM - Planta do Perímetro Urbano de Vila Fernando, Espaço Urbanizado Localização dos Loteamentos.

Em Santa Eulália existe um Loteamento Municipal, para habitações unifamiliares geminadas, com 87 fogos previstos, dos quais 42 estão construídos e 45 livres.



Perímetro Urbano de Santa Eulália Espaço Urbanizado Localização de loteamento municipal

Na Terrugem existe um Loteamento Municipal para habitações unifamiliares geminadas, com 132 fogos previstos, dos quais 125 estão construídos e 7 livres.

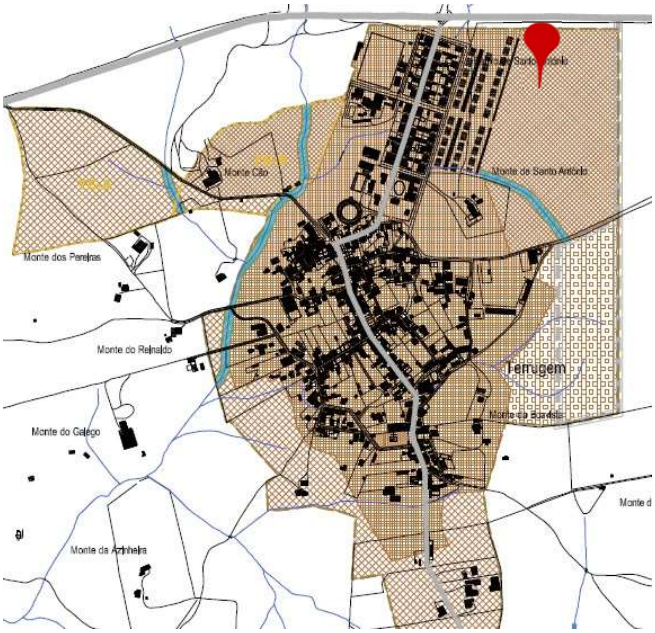


Imagem 6 - PDM, Perímetro Urbano da Terrugem Espaço Urbanizado Localização do Loteamento Municipal

Em Barbacena não existem Loteamentos com lotes disponíveis, no entanto ainda possui área classificada pelo PDM como urbanizada por construir, mas sem infraestruturas realizadas.

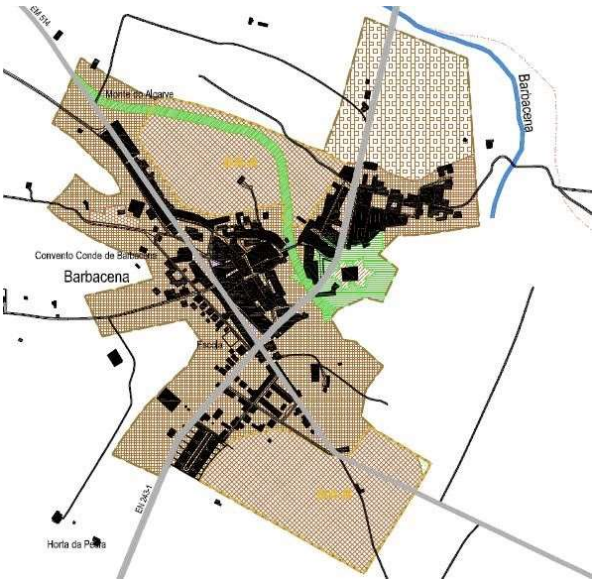


Imagem 7 - PDM, Perímetro Urbano de Barbacena Espaço Urbanizado

Do total de fogos por construir já foram licenciados e ou iniciada a construção, mas ainda sem licença de utilização 57 fogos, 3 em Vila Boim, 3 em Santa Eulália e 51 no perímetro urbano de Elvas em Loteamentos Urbanos.

Deve ter-se em consideração que existem também edifícios de habitação coletiva já licenciados, com construção iniciada, mas não concluídos, em Elvas, devido á crise no setor da construção em 2012, da análise do quadro seguinte podemos concluir que ainda representam um número significativo de fogos (243) e que a sua execução total seria uma boa solução para disponibilizar mais fogos em áreas centrais e urbanizadas, consideradas apelativas além solucionar o problema dos "monstros" urbanos que representam problemas graves ao nível impacto negativo na paisagem urbana da cidade e de segurança, entre outros.

Tabela 28 – Edifícios Inacabados

N.º DESENHO	DESIGNAÇÃO LOTEAMENTO	N.º DE LOTES	N.º DE FOGOS	COM/ SER	PROPRIETÁRIOS	OBSERVAÇÕES
L 07	Morgadinho Galamares	2,3,4 e 5	33	6 + 3	Lt2: António Mocho Lt3: Glamour Inédito, S.A. Lt4 e 5: Minka Lda.	Estrutura parcialmente construída.
L05	Loteamento a Caldelas	51, 52 e 53	44	6	Fundo Imobiliário - CGD	Edifícios em fase de acabamentos. Carece de reabilitação.

L09	Ferragial da Carvalha	137	8		Construções Amarelense, Lda.	Estrutura parcialmente construída.
L15	Olival á Quinta do Bispo	9,10,17 e 18	32		Francisco Pereira	Estrutura parcialmente construída. Foram recentemente adquiridos para conclusão da obra.
L26	Revoltilho	8, 9 e 10	72		Sociedade Revoltilho, Lda.	Estrutura parcialmente construída
	Plano de Pormenor da Quinta do Bispo - Estrada de Santa Rita	5 e 6	42	4	José Messias	Edifícios em fase de acabamentos. Carece de reabilitação. Foram recentemente adquiridos para execução da obra.
"Edifício Azul"	Rossio do Meio "Edifício Azul"		12	2	Fundo Imobiliário - CGD	Edifício em fase de acabamentos. Problemas com acessos.
Totais			243	21		

Conclui-se que, efetivamente existem aprovados e livres para construção/ocupação 1571 fogos em loteamentos urbanos no concelho.

Nas operações de loteamento urbano são previstas nos termos da Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, cedências para o domínio privativo do município, anteriormente previstas para construção de edifícios destinados a equipamento de utilização coletiva, no Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos, estão previstos seis lotes para cedência á CME para construção de edifícios de habitação social, para 72 fogos.

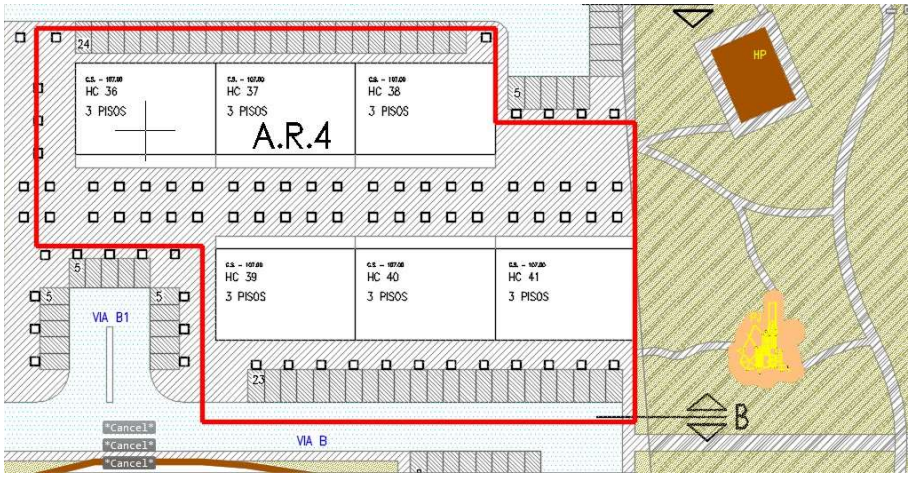


Imagem 8 – Extrato da Planta de Síntese do Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos

Importa, no entanto, referir que a nova Lei de Bases da Habitação prevê no Artigo 34.º, relativo á **Política de solos e direito à habitação**:

"5 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetas a programas públicos de habitação ou realojamento." Com o número significativo de loteamentos existentes em Elvas com áreas de cedência para o domínio particular do município, existem soluções agora efetivas para a construção de edifícios de habitação social, caso seja essa umas das soluções a adotar, com as áreas que apresentamos indicadas na tabela 18 e imagem 1.

Os lotes de cedência ao domínio privativo do município, nomeadamente, os seis lotes na Quinta dos Arcos, para construção de seis edifícios de habitação coletiva, para 72 fogos nas tipologias T3 e T2 e os restantes lotes ou parcelas indicadas na tabela 19, que perfazem uma área de 40 424,25m^2 com diferente capacidade edificatória consonante a categoria de espaço classificada pelo Plano de Urbanização de Elvas.

3.1 Articulação com a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Elvas

O perímetro urbano de Elvas é abrangido por três planos de ordenamento do território, o Plano de Urbanização de Elvas, que contém o Plano de Pormenor de Salvaguarda e

Valorização das Fortificações de Elvas e o Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Elvas, a área deste último coincide com a ARU do Centro Histórico de Elvas.

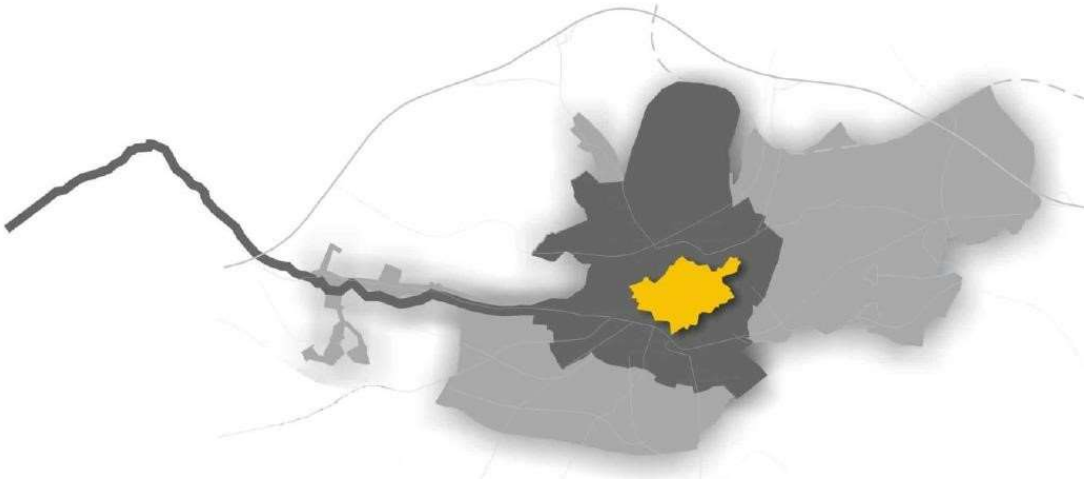


Imagem 9 - Incluída no relatório do PPSCHE

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Elvas (ARU-CHE) publicada no Aviso n.º 6226/2018 DR, 2.ª Série, n.º 91, de 11 de maio, o município possui ferramentas para promover a reabilitação e regeneração urbanas, nos termos da lei, de forma a assegurar os princípios, objetivos e metas das políticas públicas habitação, de acordo com as orientações do governo, em prol de um desenvolvimento sustentável.

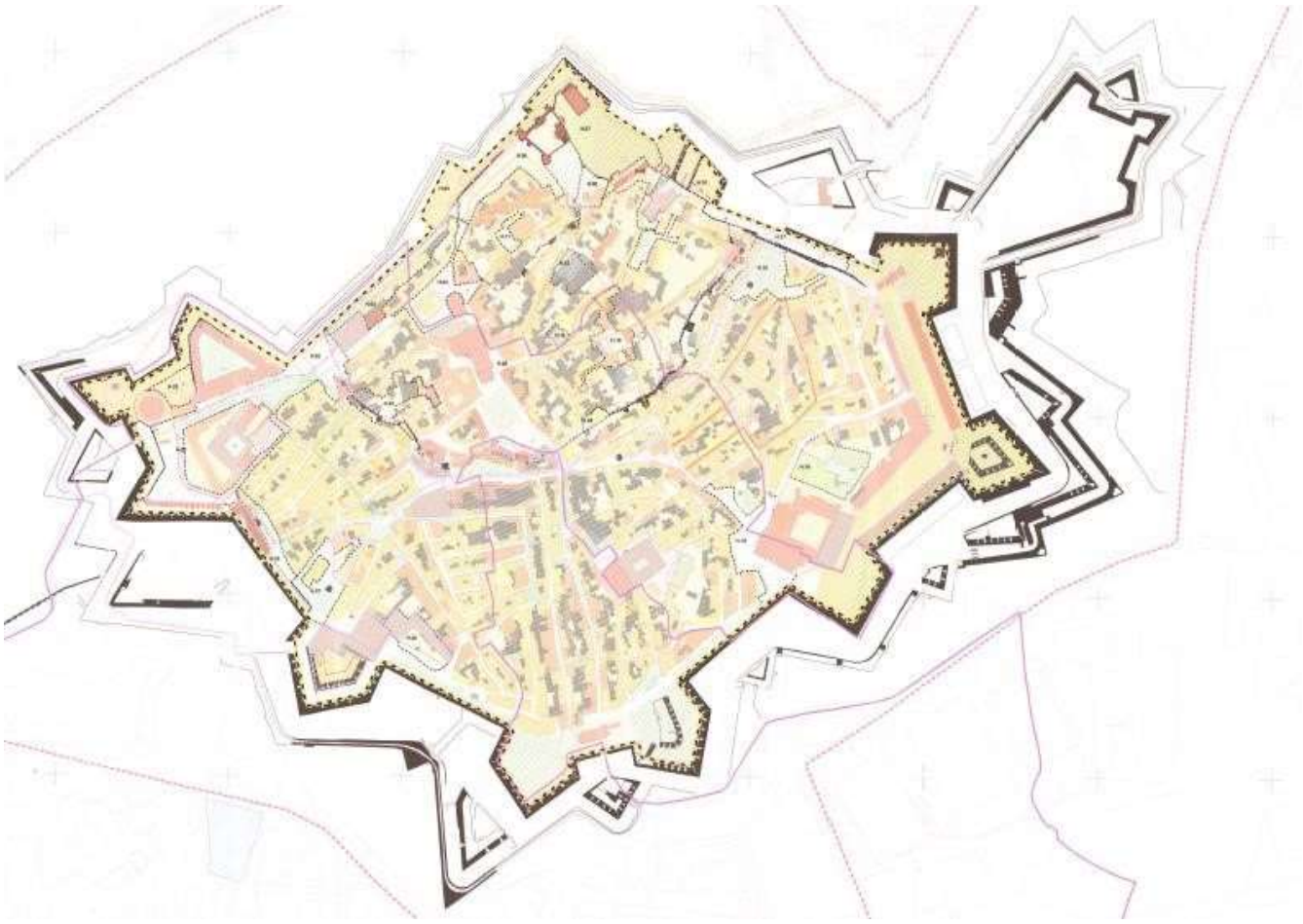


Imagem 10 - Delimitação da ARU-CHE

No Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Elvas foi elaborado o levantamento relativo ao estado de conservação do edificado:

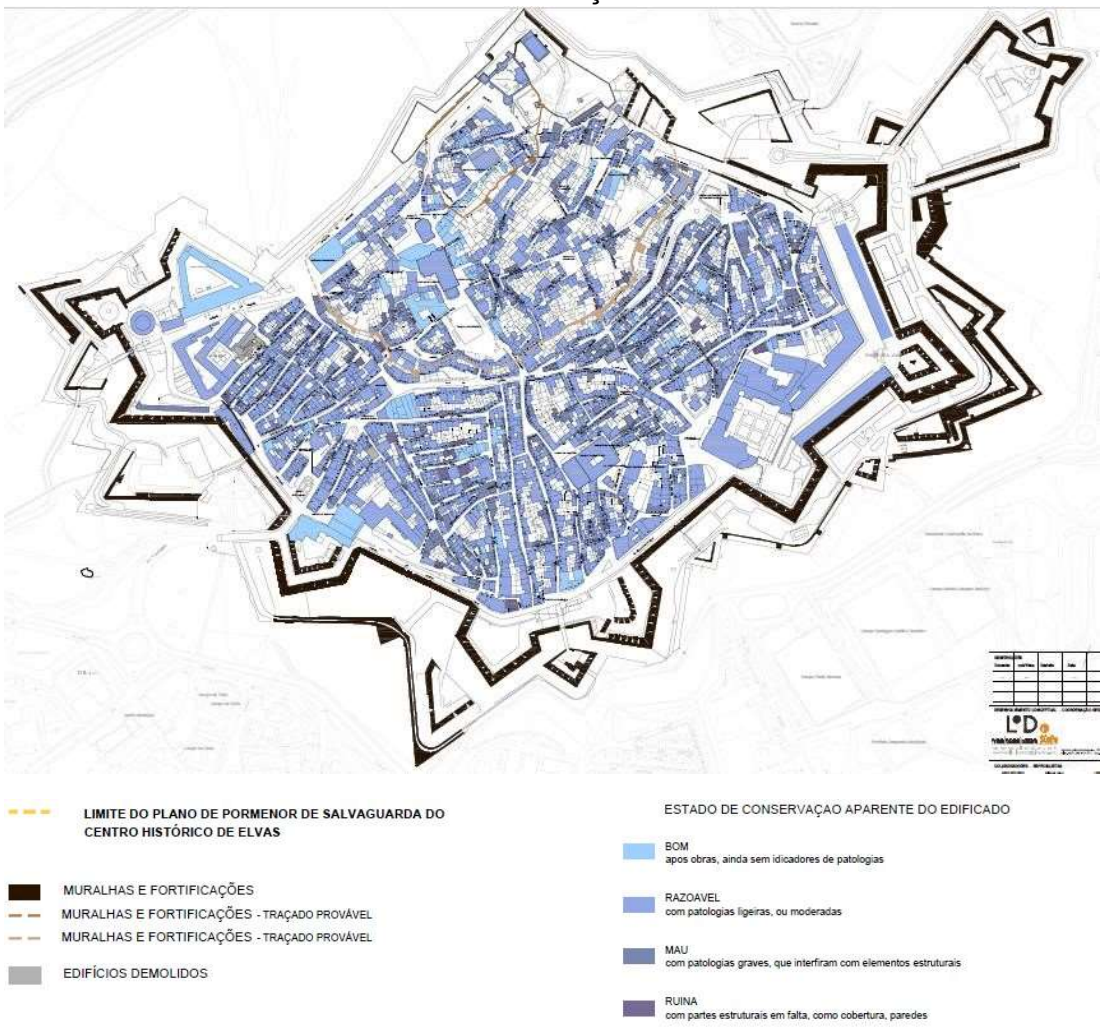


Imagem 11 - Estado de Conservação aparente dos edifícios do Centro Histórico - PPSCHE

Na área de intervenção da ARU existem 50 edifícios em ruína e de 63 em avançado estado de degradação cuja recuperação/reabilitação estará dependente da intervenção ativa dos privados.

O levantamento do numero de fogos devolutos do Centro histórico assume assim um destaque que importa solucionar com a operacionalização da ARU, implementando a estratégia de reabilitação urbana, preconizada na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e com proposta de ação que se devem adotar para promoção de uso efetivo de habitações devolutas e articular com a presente Carta Municipal de Habitação. De acordo com levantamento recentemente elaborado, existem 2629 edifícios no Centro Histórico de Elvas, tendo sido identificados 683 devolutos, correspondendo a 855 alojamentos.

No PPSCHE foi elaborado o levantamento dos edifícios relativamente á sua ocupação, total, parcial ou devolutos.

Imagem 12 - Planta do PPSCHE – Ocupação do edificado 2015

Opções Estratégicas para a ORU são as Seguintes:

- A salvaguarda do património histórico, arqueológico, arquitetónico e urbanístico;
- A promoção da revitalização do conjunto urbano do Centro Histórico;
- Estabelecer a segurança e salubridade do edificado;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionamento dos edifícios de acordo com as necessidades de cada uma das funcionalidades;
- Conservar e valorizar a preservação da imagem da área de intervenção e o reforço do seu sentido urbano.
- Promover a sua revitalização económica e social de forma a afirmar a cidade como um centro de referência a nível do património arquitetónico e cultural do País;

- Reconverter edifícios degradados, abandonados ou não adequados funcionalmente á paisagem urbanística.

4. POLÍTICAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO Á HABITAÇÃO

4.1 Incentivos de Natureza Fiscal

Este tipo de incentivos poderá ser mobilizar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas, com a revitalização social e económica.

Os benefícios fiscais associados à reabilitação urbana podem ser sistematizados em 4 categorias disposto na lei em vigor:

- Benefícios fiscais decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Benefícios fiscais sobre impostos municipais: Isenção no Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT);
- Benefícios fiscais ao nível do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) redução para 6%;
- Benefícios fiscais disponíveis para fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH e SIIAH).

4.2 Incentivos de Iniciativa Municipal

Ao nível municipal poderão ainda ser adotados alguns estímulos adicionais ações convergentes com os objetivos perseguidos no presente documento. Neste contexto, para os imóveis que careçam de intervenção profunda – Nível 2 - serão atribuídos os seguintes benefícios:

a) Redução de taxas em 75% referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
b) Redução de taxas em 75% referentes à emissão de alvarás;
c) Redução de taxas em 75% devidas por ocupação do domínio público;
d) Redução de taxas em 75% pela realização de vistorias;
e) Redução de taxa Municipal de Urbanização em 75%;

5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, dos quais se destacam o poder de:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma "empreitada única";
- Demolição de edifícios;
- Exercer o Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

6. MODELO DE GOVERNANÇA

De acordo com o estipulado na Resolução do Conselho de Ministros nº 50-A/2018 de 2 de maio, deveremos avançar de uma política centralizada e setorial, para um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que garanta que a política pública de habitação, ao nível local, dê respostas diferenciadas e integradas para problemas específicos, quer dos agregados familiares, quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras politicas setoriais e em estreita cooperação entre a autarquia e entidades e comunidades locais.

Entendemos que a *governança* deverá incluir formas de governação onde coexistam diferentes atores do Estado (Administração Central e Local) e atores da sociedade civil. Será constituído o Conselho Local de Habitação, órgão consultivo no domínio da política local de habitação, que integra representantes de associações, organizações profissionais, setoriais e não governamentais relacionadas com os setores da habitação e da reabilitação urbana.

Em sintonia com a RCM, deveremos avançar de uma política reativa para uma política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.

A presente Carta define a estratégia delineada para a politica de habitação do concelho. A monitorização e avaliação das ações propostas deverá ser feita de forma continua, para que a sua concretização seja efetivada com celeridade e adaptada às continuas nuances e necessidades existentes, ajustadas ou reformuladas sempre que as circunstâncias se alterem.

7.CONSIDERAÇÕES FINAIS

O documento aqui apresentado faz o retrato geral da situação atual do Concelho de Elvas, caracteriza-o e identifica a Política Habitacional do Município de Elvas aplicada até ao momento.

Em Portugal, o fácil acesso ao crédito bancário incentivou o acesso a habitação nova e própria, em detrimento da reabilitação do parque habitacional existente; o próprio IHRU não tem dotação própria para o investimento público em reabilitação para a atribuição de habitação condigna para famílias realmente necessitadas, existindo, por isso, uma reabilitação em edifícios e espaços de interesse público por parte dos Municípios.

A União Europeia refere que, no nosso país, o alojamento ocupado pelo respetivo proprietário é particularmente vasto e que, por outro lado, o alojamento de aluguer de caráter social é mínimo, tal como a quase inexistência do aluguer de modesta qualidade de caráter privado. Demonstra, também a UE, que a despesa pública em Portugal, relativa à habitação, é inferior a 1% do PIB.

Não obstante estes dados, nas últimas três décadas a construção de parque habitacional novo foi superior à procura, atingindo pontos em que, as novas construções nunca habitadas necessitem obras de manutenção e, em casos extremos, aguardam eventual demolição, sem nunca terem sido utilizadas. Também este *boom* da construção privada não veio colmatar o problema e o acesso à habitação às famílias mais humildes e/ou de menor rendimento.

Qualquer que seja o investimento a efetuar por parte do Município, com recurso a apoios da União Europeia, canalizados pela Administração Central, terá que ser sempre assente numa sustentabilidade financeira e bem calendarizada.

Não deve existir a adaptação da situação aos financiamentos disponíveis, mas sim usar esses financiamentos para colmatar as faltas atuais, ou seja, a realidade habitacional do concelho, um conjunto de ações objetivas que vão ao encontro e resolvam o *status quo* problemático da habitação em Elvas; a orientação do investimento para quem, por ter parcos rendimentos, embora tendo rendimento fixo e posto de trabalho, não consegue atingir o patamar do aluguer privado, aqueles que vivem em condições de habitabilidade precárias, os idosos (o envelhecimento do interior é um facto assumido e conhecido a nível nacional) e, mais do que

criar habitação, criar um habitat para as populações, um vínculo à zona que habitam, onde criem laços e sentimento de pertença, ajudando, por vezes, à própria manutenção dos espaços públicos circundantes.

Índice de Gráficos

Gráfico 1 – População residente segundo freguesias…….6

Gráfico 2 – Densidade populacional Concelho de Elvas…….7

Gráfico 3 – Estrutura etária da população residente em Elvas e a sua evolução (2011 e 2017).

Gráfico 4 – Índice de dependência de idosos……...9

Gráfico 5 – Índice de dependência de jovens…… 9

Gráfico 6 – Índice de envelhecimento…...……10

Gráfico 7 – Taxa de crescimento natural…….11

Gráfico 8 – Número de famílias segundo freguesias…….11

Gráfico 9 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo época de construção…….12

Gráfico 10 – Alojamento de residência habitual segundo regime de ocupação…….……...13

Gráfico 11 – Alojamentos clássicos segundo o tipo de instalações…….……..13

Gráfico 12 – Número de edifícios segundo freguesias……..……..14

Gráfico 13 – Número de alojamentos segundo freguesia…….……16

Centro Histórico

Gráfico 14 – Habitações…….……..……29

Gráfico 15 – Tipologia das habitações…….…….....……...29

Gráfico 16 – Idade por escalões…….…….……30

Gráfico 17 – Composição das famílias…….…….……..31

Gráfico 18 – Situação profissional…….……..……31

Bairro de S. Pedro

Gráfico 19 – Tipo de ocupação…….……..….33

Gráfico 20 – Valor médio do mercado de arrendamento……..……...33

Gráfico 21 – Tipologia das habitações…….....…….……..34

Gráfico 22 – Idade por escalões……..……..…..34

Gráfico 23 – Composição das famílias…….…….…35

Gráfico 24 – Situação profissional…….……..…….35

Bairro das Pias

Gráfico 25 – Tipologia das habitações……..……37

Gráfico 26 – Escalões etários…….38

Gráfico 27 – Composição das famílias…….……39

Gráfico 28 – Situação profissional……..39

Bairro da Boa-Fé (30 Fogos)

Gráfico 29 – Idades por escalões……...41

Gráfico 30 – Composição das famílias……..41

Gráfico 31 – Situação profissional…….……41

Bairro da Boa-Fé (102 Fogos)

Gráfico 32 – Tipologia das habitações…….……..42

Gráfico 33 – Idades por escalões……...42

Gráfico 34 – Composição das famílias……..……43

.

Gráfico 35 – Situação Profissional…….43

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Taxa de crescimento efetivo…….6

Tabela 2 – Índice de dependência total…… 8

Tabela 3 – Nº médio de pisos por edifício com mais de um alojamento segundo freguesias.14

Tabela 4 – Idade média dos edifícios……15

Tabela 5 – Nº de alojamentos segundo freguesias……16

Tabela 6 – Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos……17

Tabela 7 – Proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados……17

Tabela 8 – Fogos previstos e não construídos……18

Tabela 9 – Resumo habitação social do concelho……...23

Tabela 10 – Tipologia habitacional……..…25

Tabela 11 – Total de indivíduos por habitação……25

Tabela 12 – Aspetos a melhorar Centro Histórico……32

Tabela 13 – Principais problemas Centro Histórico……32

Tabela 14 – Problemáticas Centro Histórico……32

Tabela 15 – Principais problemas Bairro de S. Pedro……36

Tabela 16 – Aspetos a melhorar Bairro de S. Pedro……...36

Tabela 17 – Situação problema Bairro de S. Pedro……37

Tabela 18 – Objetivos da Estratégia Local de Habitação……47

Tabela 19 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH……54

Tabela 20 – Instrumentos de Apoio Mobilizáveis no Município de Elvas……85

Tabela 21 – Famílias a residir em condições indignas por proprietário……87

Tabela 22 – Soluções Habitacionais e Calendarização……..89

Tabela 23 – Custos estimados (Candidatura Municipal 1º Direito)……..90

Tabela 24 – Custos estimados (Candidatura privados 1º Direito)……90

Tabela 25 – Cronograma……..92

Tabela 26 – Mapa Resumo……..92

Tabela 27 – Loteamentos……94

Tabela 26 – Edifícios inacabados……98

Índice de Imagens

Imagem 1 – Planta de Ordenamento do perímetro urbano de Elvas……55

Imagem 2 – Planta de Loteamentos infraestruturados do PUE dados de 2011…….55

Imagem 3 – PDM Planta do perímetro urbano de Vila Boim…….58

Imagem 4 – Extrato do PDM – Planta do perímetro urbano de Vila Fernando……..58

Imagem 5 – Extrato do PDM - Planta do perímetro urbano de Sta. Eulália……59

Imagem 6 – Extrato do PDM – Planta do perímetro urbano da Terrugem……..59

Imagem 7 – Extrato do PDM - Planta do perímetro urbano de Barbacena……60

Imagem 8 – Extrato da Planta de síntese do plano de pormenor da Quinta dos Arcos……61

Imagem 9 – Incluído no relatório de PPSCHE…….62

Imagem 10 – Delimitação da ARU-CHE……63

Imagem 11 – Estado de conservação aparente dos edifícios do centro histórico – PPSCHE.64

Imagem 12 – Planta do PPSCHE – Ocupação do edificado 2015……65

Anexos

Anexo 1 – Imóveis devolutos habitação em mau estado/ruínas

Anexo 2 – Imóveis devolutos habitação em razoável estado de conservação

Anexo 3 – Imóveis de habitação arrendados

Anexo 4 – Imóveis do IHRU ocupados

Anexo 5 – Imóveis do IHRU entaipados

Anexo 6 – Levantamento Bairro das Pias

Anexo 7 – Habitação social 30 fogos – Bairro da Boa-Fé

Anexo 8 – Habitação social 102 fogos – Bairro da Boa-Fé

Anexo 9 – Habitação social – Bairro Dr. João Carpinteiro Sta. Eulália

Anexo 10 – Habitação social – Bairro Padre Manuel Antunes Barbacena

Anexo 11 – Edifícios inacabados

Anexo 12 – Antigo Centro Educativo de Vila Fernando

Anexo 13 – Antigo Bairro da Guarda Fiscal - Caia

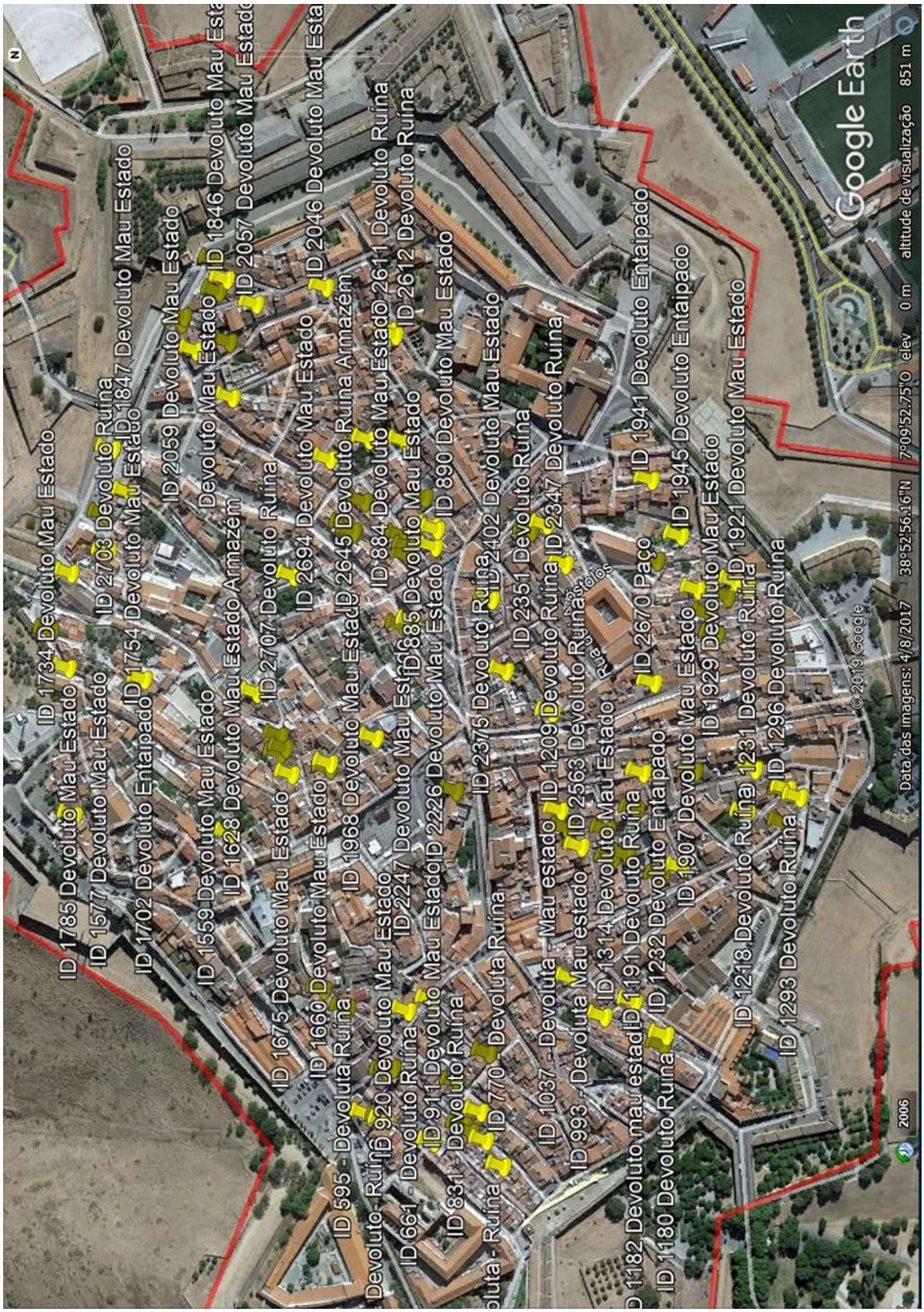
Visualização de Mapas

- Famílias a residir em condições indignas

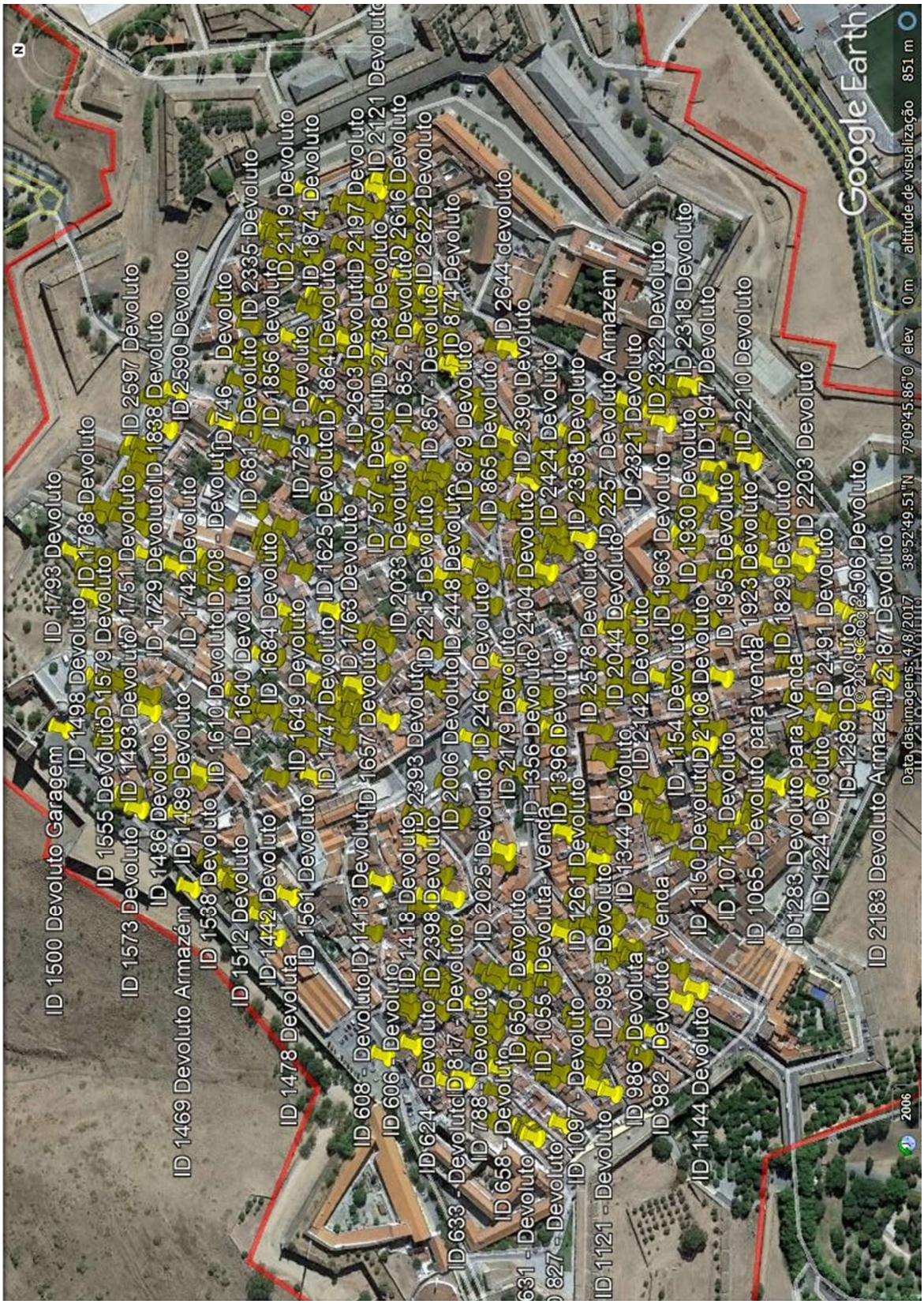
- Soluções Habitacionais e Calendarização

- Cronograma

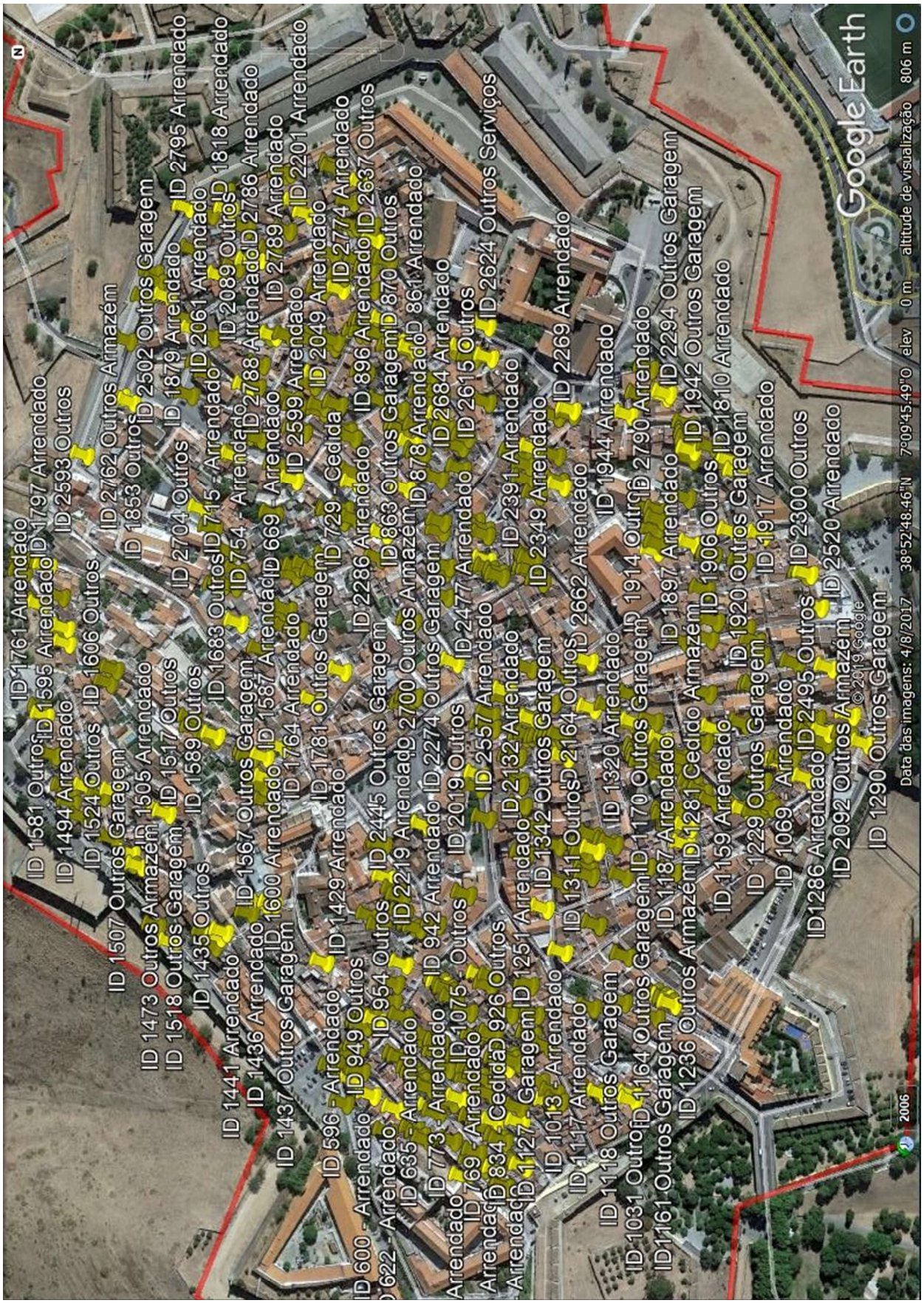
- Mapa Resumo



Anexo 1 - Imóveis Devolutos Habitação em Mau estado/ruinas



Anexo 2 - Imóveis Devolutos Habitação em razoável estado de conservação



Anexo 3 - Imóveis Habitação Arrendados

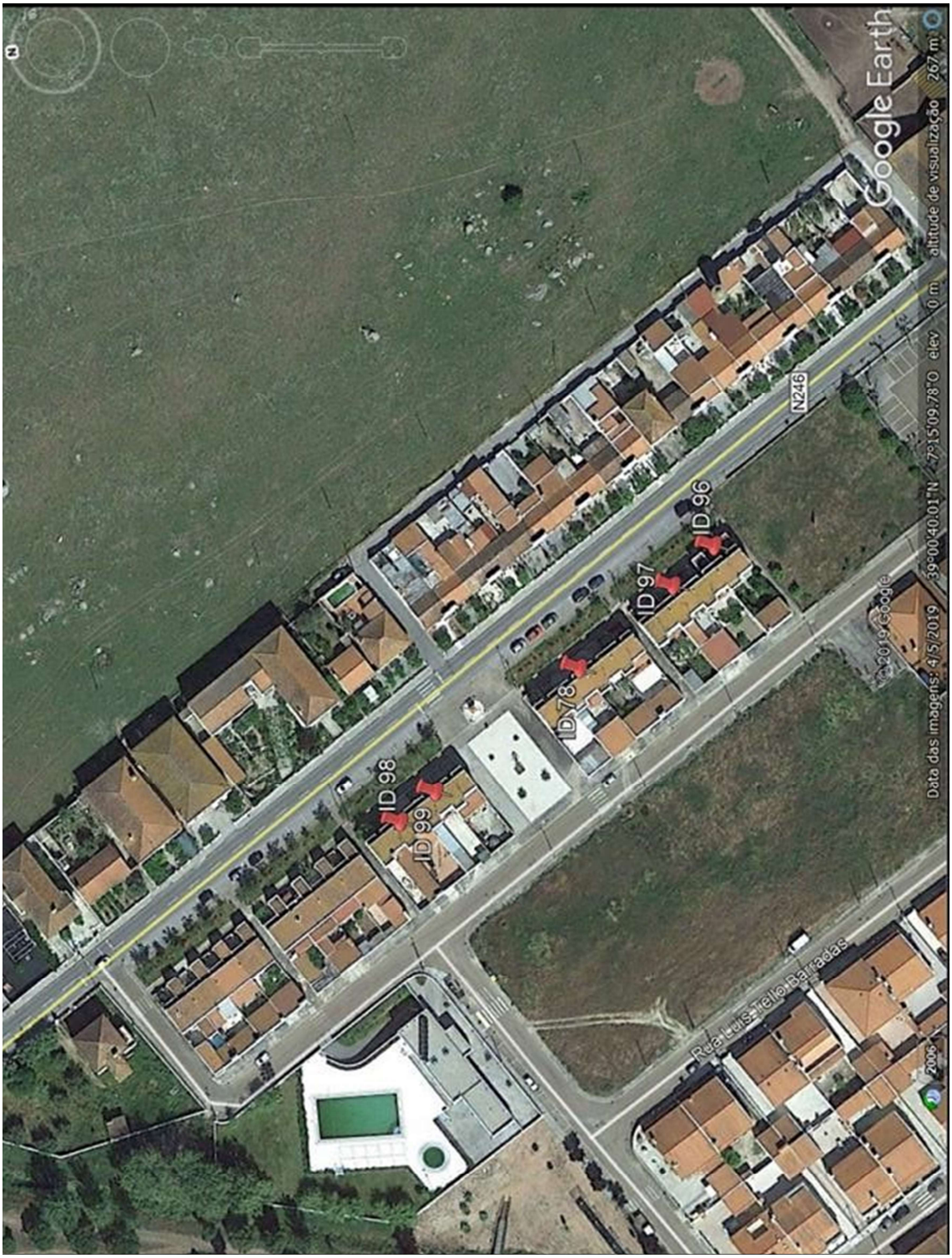
Anexo 4 - Imóveis do IHRU Ocupados

Anexo 5 - Imóveis do IHRU Entaipados

Anexo 6 - Levantamento Bairro das Pias

Anexo 7 – Habitação Social 30 Fogos – Bairro da Boa-Fé

Anexo 8 – Habitação Social 102 Fogos – Bairro da Boa-Fé



Anexo 9 - Habitação Social – Bairro Dr. João Carpinteiro – Santa Eulália

Anexo 10 - Habitação Social – Bairro Padre Manuel Antunes - Barbacena

Anexo 11 – Edifícios inacabados

Anexo 12 - Antigo Centro Educativo de Vila Fernando

Anexo 13 - Antigo Bairro da Guarda Fiscal – Caia

Elvas, 06 de julho de 2023

Equipa Técnica do Município de Elvas