



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
CÂMARA MUNICIPAL

Ac. Câmara

REUNIÃO N.º 07/2023 DO MANDATO 2021/2025
REALIZADA NO DIA 13 DE ABRIL DE 2023

**(04) PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE
HABITAÇÃO DE VILA NOVA DE CERVEIRA - FUNDAMENTAÇÃO**

Foi presente para aprovação, a proposta de alteração da estratégia local de habitação de Vila Nova de Cerveira, devidamente fundamentada, sendo que a primeira parte do documento prende-se com a estratégia local de Habitação aprovada e a sua execução, e a segunda parte apresenta a proposta de alteração da Estratégia Local de Habitação.

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta de alteração da estratégia Local de Habitação, submetendo-a à apreciação e deliberação da Assembleia Municipal na próxima sessão ordinária.

13/04/2023

Helena Martins
Assistente Técnica

FUNDAMENTAÇÃO ALTERAÇÃO LOCAL DE HABITAÇÃO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

Março 2023

Município de Vila Nova de Cerveira

Praça do Município
4920-284 Vila Nova de Cerveira



ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
FUNDAMENTAÇÃO DA REFORMULAÇÃO DA ELH DE VILA NOVA DE CERVEIRA	4
PARTE I	4
a) Estratégia Local de Habitação aprovada em novembro de 2020	4
Solução 1 - Beneficiários Diretos (BD1D)	4
Solução 2 - Investimento em habitação a custos controlados	5
b) Implementação e execução da ELH em Vila Nova de Cerveira	5
Solução 1 – Beneficiários diretos / Reabilitação de habitação	5
Solução 2 – Investimento em habitação a custos controlados / Realojamento	6
PARTE II	7
Proposta de alteração do Diagnóstico das Carências Habitacionais e das soluções habitacionais da ELH em Vila Nova de Cerveira	7
Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Solução 1	7
Investimento em habitação a custos controlados / Realojamento - Solução 2	9
Beneficiários Diretos – Reabilitação de habitação do parque municipal - Solução 3	10
Entidades Beneficiárias Solução 4	11
CONCLUSÃO	13

INTRODUÇÃO

A Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Cerveira foi aprovada em Assembleia Municipal de 18/12/2020. O Acordo de Colaboração entre o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Vila Nova de Cerveira foi celebrado em 19/11/2021 e homologado pelo Secretário de Estado da Descentralização e da Administração Local e pela Secretária de Estado da Habitação.

O presente documento pretende fundamentar a necessidade de reformulação da Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Cerveira.

A primeira parte do documento prende-se com a Estratégia Local de Habitação aprovada e sua execução. A segunda parte apresenta a proposta de alteração da ELH.

FUNDAMENTAÇÃO DA REFORMULAÇÃO DA ELH DE VILA NOVA DE CERVEIRA PARTE I

a) Estratégia Local de Habitação aprovada em novembro de 2020

O Diagnóstico Global das Carências Habitacionais do Município de Vila Nova de Cerveira e a consequente identificação das necessidades locais e dos agregados familiares com os requisitos para aderir ao Programa “1.º Direto” conduziu a definição das seguintes soluções habitacionais:

1. Reabilitação de frações ou prédios habitacionais para beneficiários diretos;
2. Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de Habitação a Custos Controlados.

O Apoio aos beneficiários diretos a viver em condições indignas e em situação de carência financeira foi considerado como 1ª prioridade (solução 1) enquanto que a construção de habitação a custos controlados, para realojamento, foi identificada como a 2ª prioridade (solução 2).

Solução 1 - Beneficiários Diretos (BD1D)

No Diagnóstico Global das Carências Habitacionais do Município de Vila Nova de Cerveira foram identificados 86 agregados familiares em situação de habitação indigna e de carência económica para reabilitação das habitações. Posteriormente, o número de beneficiário foi ajustado e corrigido para 73 Beneficiários Diretos, valor validado pelo IHRU e Município aquando da aprovação da ELH.

Solução 2 - Investimento em habitação a custos controlados

O Diagnóstico referenciou, ainda, a necessidade de construção a custos controlados de 5 fogos para realojamento.

b) Implementação e execução da ELH em Vila Nova de Cerveira

A execução da Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Cerveira abrangeu os seguintes pontos:

Solução 1 – Beneficiários diretos / Reabilitação de habitação

Foram identificados 73 agregados como beneficiários diretos (BD1D) a viver em condições indignas (insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação) e em carência financeira como 1ª prioridade, no sentido de promover a reabilitação de habitação, com recurso ao Programa do 1º Direito / PRR.

Dando cumprimento ao disposto nos n.ºs 4 e 9 do artigo 59º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, os Beneficiários Diretos (BD1D) foram notificados pelo Município nos meses de janeiro e de fevereiro de 2022, de que foram referenciados na ELH, assim como, dos apoios financeiro e do prazo.

Na sequência das notificações e do trabalho desenvolvido, foram alcançados os seguintes resultados até janeiro de 2023:

Tabela 1 - Estratégia Local de Habitação aprovada em novembro de 2020

Descrição	N.º
<i>BD1D referenciados na ELH</i>	73
<i>BD1D atendidos pelos serviços municipais</i>	29
<i>BD1D com manifestação de interesse na reabilitação da habitação</i>	20
<i>Número de Visitas efetuadas</i>	8
<i>BD1D – Preparação de candidatura com instrução de documentos</i>	4
<i>BD1D – Habitações sem certidão do Registo Predial (do universo de manifestação de interesse - 20)</i>	5
<i>BD1D – Candidatura(s) submetida(s)</i>	1
<i>BD1D – Desistência formalizada</i>	1

Fonte: Relatório de Execução da ELH – janeiro 2023

Solução 2 – Investimento em habitação a custos controlados / Realojamento

A ELH de Vila Nova de Cerveira contempla a aquisição de terreno e construção de habitação a custos controlados para 5 fogos como 2ª prioridade com o objetivo de possibilitar o realojamento de 5 agregados referenciados por estarem com condição indignas (sobrelotação e insalubridade e insegurança).

Esta solução habitacional ainda está em fase de estudo, agilização de procedimentos e de elaboração de projeto conducente à concretização deste investimento.

PARTE II

Proposta de alteração do Diagnóstico das Carências Habitacionais e das soluções habitacionais da ELH em Vila Nova de Cerveira

Decorrido cerca de um ano e meio de execução da Estratégia Local de Habitação, foi considerado pertinente apresentar uma proposta de alteração ao documento aprovado no sentido de atualizar e abarcar as atuais necessidades de habitação do concelho e abranger outras soluções habitacionais, assim como estender o prazo de validade da presente estratégia até 30 de junho de 2026.

Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Solução 1

No decorrer da instrução das candidaturas dos beneficiários diretos no âmbito do 1.º Direito/PRR para reabilitação das habitações, foram detetados vários constrangimentos (falecimentos dos titulares de agregados unipessoais, desistência ou falta de interesse por parte do BD1D, mobilidade social e geográfica ou ilegibilidade) que impediram a realização das mesmas. No entanto, esta situação permitiu um maior conhecimento da realidade habitacional no nosso concelho.

Por outro lado, a divulgação local do Programa e o passa-palavra permitiu a identificação de novos agregados em condições indignas e em situação de carência económica, ou seja, com critérios para serem referenciados como beneficiários diretos.

Neste sentido, a primeira alteração a introduzir prende-se com a substituição de agregados referenciados não elegíveis pelos que foram, posteriormente, identificados.

Tabela 2 - Alterações efetuadas face à ELH inicial - Beneficiários Diretos

Descrição	N.º
<i>Proposta de alteração de BD1D (por acréscimo ou redução)</i>	11
<i>Proposta de alteração de solução (da solução 2 para solução 1)</i>	1
Total de alterações	12

Fonte: Relatório de Execução da ELH – janeiro 2023

Como resultado das alterações referidas, para a solução 1 “Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria” passam a estar identificados 65 agregados.

Tabela 3 - Reformulação Beneficiários Diretos

Solução 1	N.º
<i>Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Solução 1</i>	65

Tabela 4 - Investimento por tipologia Beneficiários Diretos

Investimento BD por tipologia	N.º	Investimento previsto
<i>Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Tipologia T1</i>	1*	91 377,00€
<i>Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Tipologia T2</i>	29	2 331 941,04€
<i>Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Tipologia T3</i>	29	2 947 314,37€
<i>Beneficiários Diretos / Reabilitação de habitação própria – Tipologia T4</i>	4	469 068,60€
Total	63	5 839 701,01

*O investimento relativo a 2 beneficiários consta da tabela 11 - Solução 4 | Entidades Beneficiárias

Investimento em habitação a custos controlados / Realojamento - Solução 2

Face à atual conjuntura socioeconómica é premente criar alternativas à falta de resposta habitacional, sobretudo, de habitações para arrendamento. Esta situação tem vindo a agravar-se por consequência do aumento do número de agregados familiares a residir no concelho (mais 33 no período intercensitário entre 2011 e 2021), da indisponibilidade de habitação para arrendamento, da reduzida oferta de habitação da propriedade do município para arrendamento em regime de arrendamento apoiado, notoriamente insuficiente para as necessidades locais.

Acresce, ainda, a identificação de agregados familiares identificados em situação indigna, aos quais deve ser dada resposta no âmbito do 1º Direito. Trata-se de agregados quer em situação de sobrelotação, quer em situação de insalubridade ou insegurança e, com carência económica, os quais vivem em parte de habitações, pensões, ou situações simulares e necessitam de realojamento.

Tabela 5 - Alterações efetuadas face à ELH inicial - Necessidade de Realojamento

Descrição	N.º
<i>BD referenciados em 2020</i>	5
<i>Proposta de alteração de solução (da solução 2 para solução 1)</i>	-1
<i>Novas situações em condição indignas detetadas 2022/23</i>	6
Total de necessidade de realojamento	11

A resposta a esta necessidade passou pelo desdobramento em várias soluções, nomeadamente: i) aquisição de terreno e construção de 8 novas habitações a custos controlados, tipologias T1 e T2; ii) reabilitação de um edifício do parque habitacional do município (solução 3), dando resposta a uma família; iii) reabilitação de um edifício da propriedade da Junta de Freguesia da UF Campos e Vila Meã, a reconverter em duas frações de habitação, dando resposta a duas famílias (solução 4).

Tabela 6 - Reformulação Solução 2 | Construção HCC

Solução 2	N.º de agregados familiares abrangidos	Investimento previsto
<i>Habitação a custos controlados / Realojamento - Solução 2 (Custo de Promoção CP) ^a</i>	8	728 173,16
<i>Partes acessórias (CPa) ^a</i>	-	48 734,40
Total	8	776 907,56 €

^a Anexo da Portaria n.º281/21 de 3 de dezembro

Beneficiários Diretos – Reabilitação de habitação do parque municipal - Solução 3

Concluído em 1999 (a primeira fase) e em 2002 (segunda fase), ao abrigo do Acordo de Colaboração celebrado entre o IGAPHE e a Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira, em 23/06/1994, o Bairro Social da Mata Velha, situado na freguesia de Loivo, possui 74 fogos sociais que se distribuíam por 58 fogos de T3 e 16 habitações T2. Este empreendimento foi inicialmente previsto para o realojamento dos moradores do antigo bairro da Mata Velha (Loivo) e do Bairro de S. Pedro de Rates (Areal – VNC), assim como, para suprir as necessidades de habitação social do concelho.

Nos anos de 2008 e 2009, a Câmara Municipal procedeu a venda de alguns fogos sociais pelo que presentemente é detentor de 53 habitações, nesse bairro, em regime de arrendamento apoiado.

Decorridos mais de 20 anos da construção do Bairro Social da Mata Velha, constata-se que o mesmo já não reúne as devidas condições, inscrevendo-se nos critérios de situação de habitação indigna. Os fogos necessitam de uma intervenção profunda, quer ao nível exterior como ao nível interior de forma a adaptá-lo aos novos de conforto e habitabilidade.

É, neste sentido, que é proposto a introdução de um investimento municipal para a reabilitação do Bairro Social da Mata Velha, inscrevendo-se para o efeito os agregados arrendatários como beneficiários diretos (53).

Detetou-se ainda a oportunidade de reabilitar e converter para habitação o antigo edifício que funcionou como Jardim de Infância de Campos, para uma habitação de tipologia T3, servindo resposta a um agregado familiar.

Tabela 7 - Alterações efetuadas face à ELH inicial - Reabilitação parque habitacional do Município

Descrição	N.º
<i>Proposta inclusão agregados em situação indigna Bairro Social da Mata Velha</i>	53
<i>Reconversão de antigo edifício Jl Campos para habitação (T3)</i>	1

Fonte: Relatório de Execução da ELH – janeiro 2023

Para a solução 3 fica previsto o seguinte investimento:

Tabela 8 - Solução 3 | Parque habitacional do município

Solução 3	N.º de agregados familiares abrangidos	Investimento previsto
<i>Proposta inclusão agregados em situação indigna Bairro Social da Mata Velha</i>	53	5 530 339,10
<i>Reconversão de antigo edifício JI Campos para habitação (T3)</i>	1	79 193,40
Total	54	5 609 532,50€

Entidades Beneficiárias Solução 4

O Diagnóstico global das necessidades habitacional contemplou ainda a identificação de edifícios e frações devolutos, da propriedade de várias entidades que poderão ser integrados no âmbito da ELH para reconversão e reabilitação no sentido de suprir as necessidades de realojamento identificadas.

Presentemente, foram sinalizados 2 edifícios da propriedade da união de freguesia de Campos e Vila Meã. O primeiro visa a reconversão e obras de reabilitação de um edifício para duas habitações de tipologia T2. O segundo visa a reabilitação de um edifício, com dois fogos T1, já arrendados.

Tabela 9 - Alterações efetuadas face à ELH inicial | Entidades Beneficiárias

Descrição	N.º
<i>Reconversão de antigo edifício JF para habitação (T2 - em Vila Meã)</i>	2
<i>Reabilitação de edifícios JF UF Campos e Vila Meã (T1-Campos)</i>	2

Esta solução permite a resposta a 4 agregados, dois deles já ocupam as casas de tipologia T1 identificadas.

Tabela 10 - Solução 4 | Entidades Beneficiárias

Solução 4 – Entidades Beneficiárias	N.º de famílias	Investimento previsto
Reconversão de antigo edifício JF para habitação (T2 – em Vila Meã)	*	239 610,80€
Reabilitação de edifícios da JF UF Campos e Vila Meã (T1- Campos)	**	91 377,00€
Total		330 987, 80€

* 2 agregados identificados na tabela 4 - Alterações efetuadas face à ELH inicial - Necessidade de Realojamento

** 2 agregados identificados na tabela 11 - Reformulação Beneficiários Diretos

Em síntese a proposta de reformulação prevê a resposta à situação de carência habitacional de 129 agregados familiares, através de 4 soluções previstas no artigo 27º do DL 37/2018 de 04 de junho.

Tabela 121 - Tabela Síntese

Solução Habitacional	Tipo de beneficiário/ entidade promotora	N.º de agregados familiares
Reabilitação de habitação de que sejam titulares	Beneficiários Diretos	63
	Entidades Beneficiárias (UF. Campos e Vila Meã)	2
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Município de Vila Nova de Cerveira	54
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Município de Vila Nova de Cerveira	8
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Entidades Beneficiárias (UF. Campos e Vila Meã)	2
Total		129

O horizonte para a realização do investimento previsto será 30 de junho de **2026**.

CONCLUSÃO

A proposta de alteração da ELH propõe o ajuste das soluções 1 e 2 aprovadas anteriormente, ou seja, correção do número de beneficiários diretos para reabilitação de habitação e no aumento de construções de habitação a custo controlado no sentido de dar resposta às necessidades de reposta situações de habitação indigna identificadas.

Acresce mais duas soluções habitacionais. A primeira (solução 3) que visa a reabilitação do Bairro Social da Mata Velha da propriedade municipal. A segunda (solução 4) abrange a reconversão e reabilitação de edifícios para suprir as necessidades de habitação condigna.

A presente proposta de reformulação tenta responder às situações de acesso a habitação condigna dos agregados identificados, contudo o problema da habitação no concelho é mais abrangente ao qual a resposta não se resume aos apoios disponíveis no âmbito do 1º direito.