

AU

AGENDA URBANA



AMARANTE

# RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE AMARANTE

Proposta fundamentada de atualização do Acordo de Financiamento celebrado  
ao abrigo do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Fevereiro de 2023



O presente relatório insere-se nos trabalhos de apoio à implementação da Estratégia Local de Habitação e foi elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda, com base na informação fornecida pela Câmara Municipal de Amarante.

Fevereiro 2023

## Índice

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. PONTO DE SITUAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO .....	3
2.1. Execução do Acordo de Financiamento entre o Município de Amarante e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana .....	3
2.2. Conclusão.....	16
3. ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS EXISTENTES .....	17
3.1. Agregados Familiares inquilinos do Município de Amarante, Entidades do Terceiro Setor e Junta de Freguesia.....	17
4. ATUALIZAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS .....	23
4.1. Linha de Ação 1: Reabilitação de habitações ocupadas: Proprietários e Inquilinos (fogos ocupados) .....	23
4.2. Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção (fogos sem ocupação) .....	24
5. PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DO ACORDO DE COLABORAÇÃO - PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS.....	31
5.1. Estimativa de Custos das Novas Soluções Habitacionais .....	31
Índice de Quadros .....	35
Equipa Técnica.....	36

## **1. INTRODUÇÃO**

Nos termos do Artigo 68º da versão mais atualizada do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, elaborou-se o presente relatório sobre a execução do Acordo de Financiamento celebrado entre o Município de Amarante e o IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., homologado em janeiro de 2022, bem assim como uma proposta fundamentada de atualização do mesmo face a alterações que, decorrido um ano, se verificaram, designadamente ao nível do universo das pessoas e dos agregados abrangidos pelas soluções habitacionais objeto do acordo.

Importa começar por salientar que o primeiro ano de execução do referido Acordo de Financiamento fica assinalado pelo desenvolvimento de vários trabalhos preparatórios e, sobretudo, pela criação das condições técnico-administrativas conducentes à implementação das medidas e dos projetos apresentados no âmbito da ação municipal consagrados no referido acordo, mas também orientadas para a mobilização de Juntas de Freguesia, do Setor Social/Setor Cooperativo e dos Beneficiários Diretos que, no caso em apreço, assumem uma componente considerável das soluções habitacionais previstas na Estratégia Local de Habitação de Amarante.

Desde logo, sublinha-se como relevante a implementação de um Modelo de Governação que se baseia fundamentalmente, na mobilização e envolvimento de vários setores e divisões da autarquia e ainda de consultoria externa especializada.

O presente relatório estrutura-se em duas partes assumidamente complementares.

Numa primeira parte, procura-se evidenciar as múltiplas atividades desenvolvidas no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, incluindo desde logo a execução do Acordo de Colaboração, numa perspetiva de acompanhamento e avaliação suportada, tanto quanto possível, por um conjunto de indicadores de monitorização, realização e de resultados que contribuam para a concretização das metas traçadas. Esta primeira parte do relatório inclui ainda a ação municipal no apoio aos Beneficiários Diretos, assim como, a ação municipal no âmbito de outras medidas de apoio à Habitação, nomeadamente referentes ao arrendamento acessível.

Numa segunda parte, e face às dinâmicas entretanto ocorridas, procura-se apresentar e fundamentar uma proposta de atualização do referido acordo, designadamente ao nível do universo dos agregados familiares abrangidos, bem como ao nível das soluções habitacionais preconizadas e da respetiva programação temporal.

Esta proposta de atualização considera-se, pois, fundamental para a melhoria dos processos de implementação das soluções habitacionais preconizadas, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados a essas soluções, ou seja, para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no âmbito da programação definida na Estratégia Local de Habitação de Amarante, assim como da expectativa geração junto da população em geral, cujo interesse e adesão são manifestos.

Por último, salienta-se como fator com impacto muito positivo o lançamento de aviso de concurso para apresentação de candidaturas aos financiamentos do PRR ao abrigo do Programa 1.º Direito, com introdução da “dimensão verde”, no sentido de as soluções

habitaçãois assegurarem elevados padrões de eficiência energética, assim como da possibilidade do financiamento poder atingir a totalidade de apoio não reembolsável.

De igual modo, ao longo deste último ano, não poderá ser negligenciável a intensa produção legislativa que procurou contribuir para esclarecer, clarificar e melhorar a operacionalização do Programa 1º Direito e a concretização dos objetivos e metas definidos nos Acordos de Financiamento incluindo o Município, os Beneficiários Diretos e o Setor Social/Setor Cooperativo.

No entanto, e uma vez que este fator implicou um processo de aprendizagem e de amadurecimento por parte de todos os agentes envolvidos, necessariamente, traduziu-se num esforço e tempo acrescidos na aquisição de novos conceitos, novas abordagens e novos procedimentos que se consideram absolutamente fundamentais para uma boa implementação da Estratégia Local de Habitação e da execução do Acordo de Colaboração.



## **2. PONTO DE SITUAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO**

### **2.1. Execução do Acordo de Colaboração entre o Município de Amarante e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana**

O Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de Amarante e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), homologado em janeiro de 2022, define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar do programa 1º Direito para 314 agregados familiares, correspondentes a 702 pessoas, que vivem em condições indignas no Município.

Para a implementação e acompanhamento da Estratégia Local de Habitação (ELH) e respetivo acordo foi constituído um grupo operacional, o qual sob a coordenação da Vereação com pelouro da Habitação e do Urbanismo, integra elementos da Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social, Divisão Técnica de Projetos, Divisão de Gestão Urbanística e Equipa de Projetos Especiais.

O Município de Amarante recorreu ainda ao apoio técnico de uma empresa especializada para o acompanhamento e execução da ELH.

Desta forma, ao longo do último ano, este grupo operacional de trabalho diligenciou um conjunto de reuniões, com carácter quinzenal, de modo a avaliar eficazmente as necessidades e soluções habitacionais previstas a promover pelo Município de Amarante, mas também com entidades beneficiárias e beneficiários diretos.

É igualmente de destacar que foram elaborados 3 documentos técnicos. Entre estes documentos consta um Roadmap para o apoio à implementação da ELH, um Manual do Beneficiário Direto, um panfleto com a informação direcionada aos BD e uma proposta de regulamento para a criação de um Programa Municipal de Arrendamento Acessível.

Em função das necessidades habitacionais das pessoas e dos agregados referidos, o Município de Amarante tinha previsto na sua Estratégia Local de Habitação o recurso a 4 Linhas de Ação, designadamente:

- L1\_Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- L2\_Reabilitação de habitações de proprietários ou inquilinos atuais;
- L3\_Reabilitação de edificado devoluto identificado ou nova construção;
- L4\_Promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação

Por sua vez, o valor total do investimento necessário ao cumprimento dos objetivos indicados é estimado em 9.645.117,79 €, de acordo com a programação financeira que consta do Quadro 1.

Do valor total de investimento, o IHRU prevê disponibilizar um financiamento que se estima no valor máximo de 7.923.485,00 €, sendo 4.666.745,00 € concedidos sob a forma de participações financeiras não reembolsáveis e 3.256.740,00 € a título de empréstimo bonificado.

Do ponto de vista metodológico, nos quadros seguintes apresenta-se um conjunto de indicadores associados às respetivas ações, que servirão de base ao acompanhamento e monitorização da implementação das várias soluções habitacionais previstas no Acordo de Colaboração, até 2026.

Através da evolução destes indicadores é possível avaliar o grau de cumprimento das soluções acordadas face às metas determinadas para os anos de 2021 a 2026, e, caso seja necessário, intervir no sentido de corrigir / acelerar as ações em implementação.

Importa ter presente que o diagnóstico da ELH foi elaborado em 2020, pelo que até à data de hoje, verificou-se alteração na situação familiar, económica e habitacional das famílias. Partindo desta premissa, os serviços do Município de Amarante procederam à atualização do diagnóstico e como tal, torna-se necessário encontrar novas soluções habitacionais.

Quadro 1 – Programação Financeira

SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)				
Nº	Designação	Nº Fogos	2022	2023	2024	2025 a 2031	Total
1	LINHA DE AÇÃO 2 (2.1) - Instalação de ascensores nos aglomerados habitacional do Barracão e da Chentuada	59		113 025,00 €			113 025,00 €
2	LINHA DE AÇÃO 2 (2.2) - Reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro	46	682 500,00 €				682 500,00 €
3	LINHA DE AÇÃO 2 (2.3) - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu	2	92 846,08 €				92 846,08 €
4	LINHA DE AÇÃO 2 (2.3) - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu	12	464 230,38 €				464 230,38 €
5	LINHA DE AÇÃO 2 (2.3) - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu	12		464 230,38 €			464 230,38 €
6	LINHA DE AÇÃO 2 (2.3) - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu	33			1 392 691,15 €		1 392 691,15 €
7	LINHA DE AÇÃO 3. (3.2) - Construção de frações para realojar comunidade cigana	6	340 095,00 €				340 095,00 €
8	LINHA DE AÇÃO 3 (3.1) -Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimento da Chentuada, Louredo e S. Lázaro	5	265 065,00 €				265 065,00 €
9	LINHA DE AÇÃO 3 (3.1) -Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimento da Chentuada, Louredo e S. Lázaro)	2	88 560,00 €				88 560,00 €



SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)				
Nº	Designação	Nº Fogos	2022	2023	2024	2025 a 2031	Total
10	LINHA DE AÇÃO 4. (4.1) Promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação	25	1 116 799,45 €				1 116 799,45 €
11	LINHA DE AÇÃO 4. (4.1) Promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação	10		446 719,78 €			446 719,78 €
12	LINHA DE AÇÃO 4. (4.1) Promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação	56			2 501 630,77 €		2 501 630,77 €
13	LINHA DE AÇÃO 3. REABILITAÇÃO DE EDIFICADO DEVOLUTO OU NOVA CONSTRUÇÃO PARA SITUAÇÕES IDENTIFICADAS (JF Travanca)	2	76 260,00 €				76 260,00 €
14	LINHA DE AÇÃO 3. REABILITAÇÃO DE EDIFICADO DEVOLUTO OU NOVA CONSTRUÇÃO PARA SITUAÇÕES IDENTIFICADAS (JF Vila Meã)	3	51 500,00 €				51 500,00 €
15	LINHA DE AÇÃO 2. REABILITAÇÃO DE HABITAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS OU INQUILINOS ATUAIS (JF Vila Meã)	1	44 280,00				44 280,00 €
16	LINHA DE AÇÃO 1. Arrendamento de habitações para subarrendamento	40	150 468,48 €	150 468,48 €	150 468,48 €	150 468,48 €	1 504 684,80 €
TOTAL		314	3 372 604,39 €	1 174 443,64 €	4 044 790,40 €	150 468,48 €	9 645 118,00 €

### **2.1.1. LINHA DE AÇÃO 1 – Arrendamento de habitações para subarrendamento**

No que se refere ao Arrendamento para subarrendamento foi acordado com o IHRU, a mobilização de 40 fogos, entre 2021 e 2031, num investimento total de 1.504.684,80€.

Relativamente a esta medida e dada a especificidade da mesma, o Município decidiu não promover esta solução habitacional, optando pela preparação do Programa de Arrendamento Acessível.

Assim, no ponto referente à atualização de diagnóstico e revisão das soluções habitacionais, será detalhado o enquadramento dos agregados familiares da linha de ação 1 nas soluções habitacionais que mais adequadas.

### **2.1.2. LINHA DE AÇÃO 2: Ação n.º 2.1 – Instalação de ascensores nos aglomerados habitacional do Barracão e da Chentuada**

No que se refere à Ação n.º 2.1, foi acordado com o IHRU a instalação de ascensores nos aglomerados habitacional do Barracão e da Chentuada, beneficiando um total de 59 fogos, num investimento total de 113.025,00 €, a realizar em 2023.

No âmbito desta ação, após uma avaliação técnica realizada pelos serviços do Município, bem como ao estabelecimento de contacto com as famílias residentes nestes dois complexos habitacionais, chegou-se à conclusão que esta medida não é tecnicamente viável.

Além disso, uma vez que a gestão destes empreendimentos é privada e pública, aferiu-se que nesta fase os proprietários não estariam em consenso relativamente à implementação desta medida. Por outro lado, à luz dos requisitos do 1.º Direito, apesar de se tratar de agregados familiares na sua maioria idosos e, como tal, com aparentes dificuldades de mobilidade decorrente da idade e da sua frágil saúde, constatou-se que os agregados familiares não se encontram, na sua totalidade, em situação de inadequação.

Perante estes factos, o Município de Amarante pretende a eliminação desta medida.

### **2.1.3. LINHA DE AÇÃO 2: Ação n.º 2.2 – Reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro**

No que se refere à Ação n.º 2.2 foi acordado com o IHRU a reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro, beneficiando um total de 46 fogos e representando um investimento total de 682.500,00 €, a realizar em 2022.

Esta ação foi consignada a 24 de setembro de 2021 e concluída a 20 de junho de 2022. Consequentemente, o Município de Amarante apresentou candidatura ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no mês de julho de 2022.

Importa ressaltar que do ponto de vista da organização das linhas de ação da ELH, aquando sua elaboração 2 frações deste complexo habitacional encontravam-se devolutas e, como tal, a reabilitação destes dois fogos foi integrado na linha 3 – ação 3.1 (Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimentos da Chentuada, Louredo e S. Lázaro).

Como evidencia o Quadro 2, tendo como objetivo a implementação de ações de reabilitação, em 2022, o município realizou 10 reuniões preparatórias do grupo operacional e 48 atendimentos/ visitas domiciliárias aos agregados familiares.

O investimento previsto no Acordo era de 682.500,00€, tendo a obra sido concluída com um investimento total de 416.404,40€, 61% do inicialmente previsto.

**Quadro 2 - Reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro**

AÇÃO Nº 2 - Reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro Total de Fogos – 46 Investimento Total – 682.500,00€		2022	2023	2024
<b>INDICADORES</b>				
· Nº de reuniões preparatórias realizadas		10		
· Nº de frações com inspeção e levantamento do estado de conservação		48		
· Nº de frações com Caderno de Encargo desenvolvido		48		
· Nº de frações com candidatura submetida e aceite pelo IHRU		48		
· Nº de frações com Concurso da Empreitada iniciado		48		
· Nº de frações com obras adjudicadas		48		
· Nº de frações com obras iniciadas		48		
· Nº de frações com a reabilitação concluída		48		
· Nº de frações reabilitadas entregues às famílias		48		
· Investimento realizado (€)		416.404,40€		
· Investimento realizado / Investimento previsto (%)		61%		

### 2.1.4. LINHA DE AÇÃO 2: Ação nº 2.3 – Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu

Relativamente à Ação nº 2.3 foi acordado com o IHRU a reabilitação faseada até 2025, das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu, beneficiando um total de 59 famílias, o que representa um investimento total de 2.413.997,99€.

Atualmente residem neste bairro 58 famílias e 88 fogos, o que significa que estão 30 habitações devolutas.

Em 2020, o Município procedeu à transformação interior do Bloco C, na altura composto por 4 frações e no qual residiam apenas 2 agregados familiares. Esta intervenção foi considerada uma experiência piloto para as demais intervenções pretendidas para este bairro.

Como evidencia o Quadro 3, tendo como objetivo a implementação de ações de reabilitação, em 2022, o município realizou 30 reuniões preparatórias do grupo operacional e reabilitou e entregou às famílias 2 fogos.

A população residente neste Bairro é muito envelhecida e maioritariamente composta por agregados familiares isolados, o que obriga, para além da criação de melhores condições habitacionais, a uma reconfiguração das tipologias habitacionais, não só para responder às necessidades dos agregados lá residentes, mas também a outras famílias identificadas na ELH. De salientar que, no ponto referente à atualização e revisão da ELH, será efetuada uma adequação das soluções habitacionais previstas por tipologia, tendo em conta as necessidades atuais das famílias.

**Quadro 3 - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu**

AÇÃO Nº 3, 4, 5 e 6 - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu Total de Fogos - 88 Investimento Total - 2.413.997,99€	2022	2023	2024	2025
<b>INDICADORES</b>				
• Nº de reuniões preparatórias realizadas	30			
• Nº de frações com inspeção e levantamento do estado de conservação	1			
• Nº de frações com Caderno de Encargo desenvolvido	2			
• Nº de frações com candidatura submetida e aceite pelo IHRU	0			
• Nº de frações com Concurso da Empreitada iniciado	2			
• Nº de frações com obras adjudicadas	2			
• Nº de frações com obras iniciadas	2			
• Nº de frações com a reabilitação concluída	2			
• Nº de frações reabilitadas entregues às famílias	2			
• Investimento realizado (€)	0			
• Investimento realizado / Investimento previsto (%)	0			

### **2.1.5. LINHA DE AÇÃO 3: Ação nº 3.2 – Construção de frações para realojar comunidade cigana**

No que se refere à Ação nº 3.2 foi acordado com o IHRU a Construção de frações para realojar comunidade cigana, num total de 6 fogos e representando um investimento total de 340.095,00 €, a realizar em 2022.

Em virtude da dinâmica das relações familiares características das famílias de etnia cigana e desta comunidade em particular, o diagnóstico e respetivas soluções habitacionais carecem de atualização. Consequentemente, impôs-se ao Município uma adequação do projeto inicialmente concebido para esta solução habitacional, quer no que concerne ao número de fogos a criar, quer no que concerne às tipologias inicialmente previstas.

As famílias têm assumido um papel muito participativo na construção da solução habitacional que melhor se adequa às suas necessidades, costumes, tradições e mesmo às relações entre os pares.

Para o efeito, durante 2022, foram realizadas várias visitas a esta comunidade e realizadas reuniões com as famílias, para apresentação do projeto e sua revisão.

Pelo exposto, esta solução habitacional prevista será adiante revista.

### **2.1.6. LINHA DE AÇÃO 3: Ação nº 3.1 – Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimentos da Chentuada, Louredo e S. Lázaro**

No que se refere à Ação 3 (3.1) foi acordado com o IHRU a Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimentos da Chentuada, Louredo e S. Lázaro, estando previsto um investimento total de 353.625,00€ (265.065,00€+88.560,00€).

A intervenção realizada nos fogos da Urbanização de S. Lázaro, conforme já referido, integrou a candidatura já realizada na Linha de Ação 2 (Reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro).

Como evidencia o Quadro 4, tendo como objetivo a implementação de ações de reabilitação, em 2022, o município realizou 20 reuniões preparatórias do grupo operacional e reabilitou e entregou às famílias 3 fogos.

Quanto às 3 frações do Bairro da Chentuada, a obra foi consignada a 31 de janeiro de 2022 e concluída a 08 de fevereiro de 2022. Esta candidatura foi apresentada ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação em janeiro de 2023.

No que concerne aos 2 fogos sitos na freguesia de Louredo, após avaliação técnica do edificado apurou-se que os mesmos não reuniam condições de segurança e áreas

mínimas de modo a prosseguir para a sua reabilitação, pelo que o Município optou pela demolição e construção de 7 habitações, quer para realojamento dos dois agregados familiares residentes neste prédio, quer para futuras integrações.

**Quadro 4 - Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimentos da Chentuada, Louredo e S. Lázaro**

AÇÃO Nº 8 e 9- Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimentos da Chentuada, Louredo e S. Lázaro				
Total de Fogos – 7				
Investimento Total – 353.625,00€				
INDICADORES	2022	2023	2024	2025
· Nº de reuniões preparatórias realizadas	20			
· Nº de frações com inspeção e levantamento do estado de conservação	3			
· Nº de frações com Caderno de Encargo desenvolvido	3			
· Nº de frações com candidatura submetida e aceite pelo IHRU	3			
· Nº de frações com Concurso da Empreitada iniciado	3			
· Nº de frações com obras adjudicadas	3			
· Nº de frações com obras iniciadas	3			
· Nº de frações com a reabilitação concluída	3			
· Nº de frações reabilitadas entregues às famílias	3			
· Investimento realizado (€)	33.316,25€			
· Investimento realizado / Investimento previsto (%)	9,4%			



### **2.1.7. LINHA DE AÇÃO 4: Ação nº 4.1 – Promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação**

No que se refere à Ação 4. (4.1) foi acordado com o IHRU a promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação, representando um investimento total de 4.065 150,00 €, para dar resposta, até 2025, a 91 famílias identificadas.

Conforme referido anteriormente, a sinalização das carências habitacionais incorporadas na ELH foi realizada pelas entidades do terceiro setor, juntas de freguesia, segurança social e pelos serviços de coesão social do Município de Amarante no ano de 2020. Volvidos quase 3 anos, impôs-se a necessária atualização deste diagnóstico de modo a adequar as soluções habitacionais.

Por outro lado, o Município ao longo deste tempo fez um esforço no sentido de identificar possíveis imóveis de sua propriedade para reabilitar, identificar terrenos adequados à nova construção e mobilizar parceiros, designadamente do terceiro setor e juntas de freguesia com património, passíveis de dar resposta às reais necessidades habitacionais.

Assim, no ponto 3 será apresentada a atualização do diagnóstico, soluções habitacionais e respetivos promotores para ir de encontro aos objetivos previstos nesta linha de ação.

### **2.1.8. LINHA DE AÇÃO 2: Reabilitação de Habitações de Proprietários ou Inquilinos Atuais**

Para além das soluções ao abrigo do Acordo de Colaboração entre o Município e o IHRU, a ELH incorpora soluções habitacionais promovidas pela Junta de Freguesia de Travanca, Junta de Freguesia de Vila Meã e entidades do 3.º setor, nomeadamente a Associação de Beneficência e a Paróquia de Vila Caiz.

Ao longo do último ano foram realizadas várias reuniões de acompanhamento no sentido de clarificar as intervenções planeadas e as famílias, residentes naquelas freguesias, também identificadas na ELH.

Apresentam-se de seguida as principais conclusões em casa linha de ação.

#### **2.1.8.1. Bairro Brasil**

O Bairro Brasil é gerido pela Associação de Beneficência de Vila Meã. É composto por 27 fogos, estando prevista na ELH a reabilitação interior e exterior destas habitações para criar condições dignas aos seus moradores.

Ao longo do ano, os serviços do Município têm acompanhado e apoiado a elaboração do projeto, licenciamento necessário, procedimentos inerentes à realização da candidatura, prestado apoio técnico no que concerne às relações contratuais, identificação e caracterização dos inquilinos.

A entidade já formalizou o pedido de apoio para a realização da candidatura, a qual será submetida a curto prazo.

**Quadro 5 - Reabilitação de Habitações de Proprietários ou Inquilinos Atuais**

Reabilitação de Habitações de Proprietários ou Inquilinos Atuais Bairro Brasil Total de Fogos - 30 Investimento Total - 1 765 000,00€	2022	2023	2024	2025
<b>INDICADORES</b>				
· N° de reuniões preparatórias realizadas	20			
· N° de frações com inspeção e levantamento do estado de conservação	30			
· N° de frações com Caderno de Encargo desenvolvido	0			
· N° de frações com candidatura submetida e aceite pelo IHRU	0			
· N° de frações com Concurso da Empreitada iniciado	0			
· N° de frações com obras adjudicadas	0			
· N° de frações com obras iniciadas	0			
· N° de frações com a reabilitação concluída	0			
· N° de frações reabilitadas entregues às famílias	0			
· Investimento realizado (€)	0			
· Investimento realizado / Investimento previsto (%)	0			

### **2.1.8.2. Casa dos Pobres de Vila Meã**

Relativamente a esta solução habitacional, a mesma tornou-se inviável uma vez que as negociações com vista à cedência do imóvel para gestão da junta de freguesia de Vila Meã, não foram bem-sucedidas. Assim, esta solução será revista adiante, bem como o enquadramento das 3 famílias que atualmente residem nestas habitações em novas soluções habitacionais.

### **2.1.8.3. LINHA DE AÇÃO 2 - Reabilitação de Casas Próprias**

O apoio do Município de Amarante aos Beneficiários Diretos (BD) constitui outro dos pilares fundamentais da Estratégia Local de Habitação, na qual estavam identificados 39 potenciais beneficiários.

Trata-se de uma ação complexa que exige tempo e dedicação, dadas as dificuldades de muitos destes agregados familiares em termos de conhecimento para desenvolver os seus processos.

Durante o ano de 2022, foram definidos vários procedimentos com vista ao contacto e apoio dos beneficiários diretos sinalizados na ELH. Desde logo, reunião com as entidades sinalizadoras para a atualização do diagnóstico. Posteriormente, os serviços da Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social, juntamente com a entidade sinalizadora, realizaram visita domiciliária, procedendo à notificação, explicitação do programa e aferição preliminar das condições de elegibilidade e das condições habitacionais.

Foram realizadas 39 visitas e respetivas notificações presenciais.

Numa fase seguinte, estes beneficiários foram convocados para entrega da documentação do agregado familiar e da habitação para dar seguimento às candidaturas. Até à data apenas 21 solicitaram apoio e reúnem os requisitos necessários para apresentação da candidatura.

Paralelamente, o Município decidiu enviar 25.000 infomails para todas as habitações do concelho para alcançar uma divulgação massiva do programa 1.º Direito. Foi disponibilizado no site do Município um manual de apoio ao Beneficiário direto e foi criado um formulário de manifestação de interesse na realização da candidatura, tendo recebido até ao momento 59 candidaturas. Foi realizada uma sessão de informação, na qual estiveram presentes 50 pessoas.

Os serviços da DDCS realizaram até ao momento cerca de 70 atendimentos de beneficiários diretos para informação e apoio às candidaturas ao Programa 1.º Direito.

Paralelamente, foi identificada a necessidade de intervenção no Bairro do Barracão (57 fogos) e da Chentuada (62 fogos), cuja gestão é mista. Assim, neste momento, no conjunto dos dois complexos habitacionais foram identificados mais 119 Beneficiários Diretos.

Assim sendo, o número total de Beneficiários Diretos do concelho situa-se em 217 (39 BD iniciais + 59 candidaturas + 119 bairros municipais (Bairro do Barracão - 57 fogos- e da Chentuada -62 fogos).

### 2.1.9. LINHA DE AÇÃO 3: Reabilitação de edificado devoluto ou nova construção para situações identificadas

#### 2.1.9.1. Junta de Freguesia de Travanca

No que se refere à reabilitação da Casa dos Pobres, propriedade da Junta de Freguesia de Travanca foi acordado com o IHRU a reabilitação de duas frações de tipologia 1, para responder a situações identificadas desta freguesia, representando um investimento total de 76.260,00 €, a realizar em 2022.

Foram realizadas 5 reuniões e visitas às habitações em causa e diligenciados os procedimentos para a celebração de acordo de representação entre esta junta e o Município para a elaboração da candidatura ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Quadro 6 - Reabilitação da Casa dos Pobres, propriedade da Junta de Freguesia de Travanca

Reabilitação de edificado devoluto ou nova construção para situações identificadas Casa dos Pobres Travanca Total de Fogos – 2 Investimento Total – 76 260,00 €	2022	2023	2024	2025
<b>INDICADORES</b>				
• N° de reuniões preparatórias realizadas	5			
• N° de frações com inspeção e levantamento do estado de conservação	1			
• N° de frações com Caderno de Encargo desenvolvido	0			
• N° de frações com candidatura submetida e aceite pelo IHRU	0			
• N° de frações com Concurso da Empreitada iniciado	0			
• N° de frações com obras adjudicadas	0			
• N° de frações com obras iniciadas	0			
• N° de frações com a reabilitação concluída	0			
• N° de frações reabilitadas entregues às famílias	0			
• Investimento realizado (€)	0€			
• Investimento realizado / Investimento previsto	0 €			

#### 2.1.9.2. Junta de Freguesia de Vila Meã

Esta ação refere-se ao imóvel identificado no ponto 2.2.1.2, ou seja, à Casa dos Pobres de Vila Meã, contudo à reabilitação de uma fração que se encontra devoluta. Tal como já referido esta ação não é viável em virtude de a propriedade do imóvel ser de gestão privada.

## **2.2. Conclusão**

Como seria de esperar, 2022, ano de partida para a implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Amarante foi marcado pela primeira abordagem aos requisitos do 1º Direito, durante o qual se iniciou um processo de aprendizagem e de amadurecimento, por parte de todos os intervenientes, sobre as questões específicas associadas à ELH.

Foram assim estabelecidos contactos com diferentes pessoas e instituições do concelho, com o objetivo de identificar valências, formar equipas e definir metodologias de trabalho, tendo sido efetuadas inúmeras reuniões preparatórias, visitas, atendimentos e sessões de esclarecimento e divulgação.

Em termos gerais, pode considerar-se que este primeiro ano teve como função principal preparar as condições de cariz essencialmente imaterial para, a partir do segundo ano, o município avançar à execução física das soluções habitacionais já em “velocidade de cruzeiro”.

### **3. ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS EXISTENTES**

Conforme já referido decorreram quase três anos desde o diagnóstico realizado para a Estratégia Local de Habitação, o que obrigou ao Município, durante o ano 2022, estabelecer reuniões com todas as entidades sinalizadoras de modo a atualizar o diagnóstico, o que resultou na identificação de novas situações e a retirada de outras, que deixaram de se enquadrar nos requisitos do programa.

Foram também realizadas inspeções técnicas às habitações sociais do Município, apurando-se que muitas famílias se encontram em situação de insalubridade e insegurança, ou até em situação de inadequação, sendo necessária uma intervenção estruturada nestas habitações.

Já no que concerne aos Beneficiários Diretos, conforme já exposto, o Município promoveu uma divulgação massiva junto da população do Programa 1.º Direito, verificando-se um aumento das situações de identificadas e a necessitar de apoio para a criação de condições dignas.

Assim, atendendo ao agravamento das dificuldades habitacionais em Amarante é seguidamente apresentada e fundamentada uma proposta de atualização do Acordo de Financiamento celebrado com o IHRU ao abrigo do Programa 1.º Direito. Esta proposta vem responder particularmente às situações indignas identificadas nesta fase, indicando igualmente as soluções habitacionais preconizadas e a respetiva programação temporal e estimativa de custos.

#### **3.1. Agregados Familiares inquilinos do Município de Amarante, Entidades do Terceiro Setor e Junta de Freguesia**

Neste capítulo iremos proceder à identificação e caracterização de famílias que se encontram integradas nas habitações sociais propriedade do Município, da Junta de Freguesia de Fridão, da Paróquia de Fregim, da Paróquia de Vila Caiz e da Confraria da Nossa Sra. da Graça da Paróquia de Vila Caiz, cujas fogos carecem de reabilitação com vista à eliminação de problemas de segurança e salubridade, de modo a melhorar as condições de vidas destas pessoas.

Serão também identificadas as famílias que se irão enquadrar com Beneficiários Diretos, as famílias de Etnia Cigana e outras famílias com pedidos de apoio ao Município.

##### **3.1.1. Propriedade do Município: Bairro Cancela de Abreu**

A reabilitação do Bairro Cancela de Abreu encontrava-se prevista na primeira versão da Estratégia Local de Habitação. Face às características dos agregados familiares,



maioritariamente isolados e idosos, é necessário para além de criar melhores condições habitacionais, adequar as tipologias habitacionais.

Atualmente, residem neste Bairro 58 famílias e 88 frações, das quais 30 estão devolutas. O Bloco L não será objeto de reabilitação e reconversão por se encontrar com condições de habitabilidade. No entanto, neste Bloco existem 5 habitações devolutas que necessitam de reabilitação e que poderão responder a novas situações identificadas.

Assim, com esta intervenção o Município propõe-se a criar 44 frações novas e reabilitar 5 para dar resposta aos 45 agregados atualmente residentes nos blocos A, B, C, D, E, F, G, H e I que se encontram em situação de insalubridade e insegurança. Desta forma, após esta intervenção ficam ainda 4 frações disponíveis para outras situações de famílias carenciadas.

**Quadro 7 - Reabilitação do Bairro Cancela de Abreu**

Blocos	Nr. de frações existentes	Nr. de AF atualmente	Habitações devolutas	Tipologia Atual	Nr. de frações a Criar	Tipologia	Notas
A	12	10	2	T3	6	T2	
B	4	3	1	T3	2	T2	
C	2	2	0	T2	2	T2	Intervenção já realizada
D	8	6	2	T2	4	T2	
E	8	3	5	T2	4	T2	
F	12	8	4	T3	10	T1	
G	4	2	2	T2	2	T2	
H	4	4	0	T3	2	T2	
I	12	4	8	T2	8	T1	
J	4	3	1	T3	4	T2	
L	18	13	5	T3	0	T3	Não haverá reconversão Reabilitação de 5 frações
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>58</b>	<b>30</b>		<b>44</b>		

### 3.1.2. Propriedade do Município: Bairro do Barracão, Chentuada, Padronelo e Bouça do Pombal

O Bairro do Barracão e da Chentuada são complexos habitacionais de propriedade privada e municipal, enquanto que a Bouça do Pombal e Padronelo são totalmente de gestão patrimonial pública. Os dois primeiros bairros são complexos habitacionais com mais de 50 anos que, apesar das pequenas intervenções realizadas pelo Município e pelo condomínio, carecem de uma intervenção estrutural. Diariamente os serviços municipais recebem pedidos de obras, por parte dos inquilinos destas frações, relacionados com infiltrações, caixilharias obsoletas, falta de aquecimento, canalização, chão e paredes deterioradas.

São também frequentes os pedidos de adaptação de casas de banho, em virtude da idade avançada e da saúde debilitada da maioria dos residentes.

Desta forma, no conjunto dos empreendimentos municipais, o Município pretende promover a reabilitação de 101 habitações: 38 de Bairro do Barracão, 25 de Bairro da Chentuada, 6 de Padronelo e 32 da Urbanização da Bouça do Pombal. No total serão abrangidas por esta intervenção 211 pessoas.

**Quadro 8 - Reabilitação de Bairros Propriedade do Município**

Empreendimento	Condição Indigna	Total frações	Nr. de agregados familiares	N.º de pessoas	Tipologia das frações			Total
					T2	T3	T4	
Barracão	Insalubridade e Insegurança	38	27	52	11	11	5	27
	Inadequação		11	23	1	8	2	11
Chentuada	Insalubridade e Insegurança	25	18	37	2	10	6	18
	Inadequação		7	16	0	4	3	7
Padronelo	Insalubridade e Insegurança	6	6	9	6	0	0	6
Bouça do Pombal	Insalubridade e Insegurança	32	32	74	13	15	4	32
Total		101	101	211	33	48	20	101

Nota: De salientar que dos fogos referidos no quadro acima, 3 fogos do Barracão (2T2 e 1T3), 1 fogo na Chentuada (1T3) e 2 fogos na Bouça do Pombal (1T2 e 1T4) estão atualmente vagos.

### **3.1.3. Propriedade de Junta de Freguesia de Fridão**

Na atual revisão da ELH foi também identificada a necessidade de criar melhores condições habitacionais a um agregado familiar atualmente a residir numa habitação propriedade da junta de freguesia de Fridão. Trata-se de um agregado familiar composto por 4 elementos. A habitação necessita de obras de reabilitação referentes à mudança de janelas, portas, telhado, eliminação de infiltrações e melhoria das condições térmicas.

A habitação integra dois andares, pelo que, será proposta a reabilitação do andar devoluto para a criação de uma nova solução habitacional para as famílias identificadas naquela freguesia.

### **3.1.4. Propriedade da Paróquia de Fregim**

Ainda no domínio da reabilitação de habitações arrendadas, foram referenciadas as famílias a residir na designada Casa dos Pobres de Fregim, propriedade da Paróquia desta freguesia. Este prédio é composto por 3 habitações. Atualmente, 2 frações estão ocupadas, por duas idosas, que se encontram numa situação de insalubridade e insegurança dado o estado degradado das habitações.

As duas frações ocupadas serão reabilitadas como 2TO para as atuais residentes, sendo a outra fração disponibilizada para receber outra família carenciada do concelho.

### **3.1.5. Propriedade da Paróquia de Vila Caiz**

Neste ponto, importa referir que tal como já identificado na ELH, a paróquia de Vila Caiz é proprietária das designadas Casas dos Pobres na freguesia de Vila Caiz. Na ELH inicial apenas foram identificados 2 agregados familiares carenciados a aí residir, contudo uma avaliação técnica a uma terceira habitação desta Paróquia, conclui-se pela necessária reabilitação das três Casas dos Pobres desta freguesia. Efetivamente, são habitações muito antigas e, como tal, os três agregados familiares isolados lá residentes, encontram-se em situação de insalubridade e insegurança, pelo que a solução habitacional passa pela reabilitação destas 3 frações.

### **3.1.6. Propriedade da Confraria Nossa Sra. da Graça da Paróquia de Vila Caiz**

Esta entidade possui um complexo habitacional, composto por 6 habitações, sendo que 3 estão arrendadas e outras 3 devolutas. Estas casas tiveram na sua génese uma finalidade social, pois no devido tempo vieram dar resposta às famílias mais carenciadas da paróquia.

Devido ao seu elevado estado de degradação as casas não apresentam condições de habitabilidade, nem infraestruturas básicas. Assim, impõe-se a necessária reabilitação das três casas ocupadas (3T1), cujos agregados familiares são isolados e idosos e encontram-se em situação de insalubridade e insegurança. Será ainda proposta a reabilitação das três casas devolutas para novas situações.

### **3.1.7. Beneficiários Diretos**

No que concerne aos beneficiários diretos na primeira fase da ELH estavam sinalizados 39 agregados familiares para reabilitação de casas próprias. Os serviços do Município, nos termos previstos da legislação, realizaram visita domiciliária e notificação para, no caso de interesse, apresentarem candidatura junto do Município no prazo de 18 meses.

Para além destas situações, após uma ampla divulgação 59 agregados familiares manifestaram interesse para apresentação de candidatura.

A principal condição habitacional indigna deste universo de beneficiários diretos é a Insalubridade e insegurança (68%), sendo identificadas situações de necessária eliminação de infiltrações, substituição de telhados, portas e janelas. Registaram-se ainda algumas situações de Inadequação (25%), portanto pessoas, essencialmente idosos, com dificuldades de mobilidade, necessitando de eliminação de barreiras arquitetónicas e adaptações de instalações sanitárias.

Conforme anteriormente referido, o Bairro do Barracão e da Chentuada é de gestão pública e privada. Após apresentação do programa junto de todos os moradores e verificação das condições de habitabilidade destes dois complexos habitacionais, verificou-se que os proprietários estão em condições de apresentar candidatura. Assim, temos identificados 62 agregados no bairro da Chentuada e 57 no bairro do barracão, o que totaliza 119 agregados.

Em suma, no momento o Município de Amarante tem identificado no total 217 beneficiários diretos em condição habitacional indigna ((39 BD iniciais - (18T1+15T2+5T3+1T4) + 59 candidaturas (2T1+23T2+34T3) + 119 bairros municipais (Bairro do Barracão - 57 fogos (12T2+29T3+16T4) e da Chentuada - 62 fogos (15T2+30T3+17T4)), enquadradas no programa 1.º Direito, o que corresponde a 468 pessoas.

### **3.1.8. Sinalizações Indignas que requerem nova solução habitacional**

O Município de Amarante procurou junto de atores locais privilegiados, nomeadamente segurança social, juntas de freguesias, serviços de coesão social e outras entidades do terceiro setor, identificar os agregados familiares dispersos pelo concelho que se encontram em situação de vulnerabilidade social e habitacional e que requerem uma nova solução habitacional diferente da atual.

Numa primeira fase, foram identificadas 178 famílias, das quais 137 foram enquadradas nas diferentes soluções habitacionais previstas na ELH: arrendamento para subarrendamento - 40, promoção da reabilitação de edificado ou aquisição para reabilitação - 91; reabilitação de edificado devoluto (Chentuada, S. Lázaro) - 7 situações; 40 situações, embora diagnosticadas na ELH, não foram abrangidas pelo universo do 1.º Direito e consequente Acordo de Colaboração por não reunirem requisitos.

Após atualização do diagnóstico, o qual foi elaborado de forma participativa com os parceiros sociais, estão sinalizadas para as novas soluções habitacionais 156 famílias, oriundas das diferentes freguesias do concelho, embora com maior expressão nas freguesias mais urbanas (Centro urbano - 48 e Vila Meã - 21). De referir também que 61% encontram-se numa condição precária (sem-abrigos, despejos, idosos, vítimas de violência doméstica) e 30% em inadequação. Em termos de tipologia habitacional, a acompanhar esta prevalência de agregados familiares isolados ou de pequena dimensão, verifica-se uma tendência para os T1 (42%) e T2 (33%).

### **3.1.9. Famílias de Etnia Cigana**

As famílias da comunidade cigana do concelho de Amarante, embora se encontrem enraizadas, residem há vários anos em alojamentos precários, que para além de não apresentarem as condições mínimas de habitabilidade, estão desadequados face ao elevado número de elementos.

Desde a elaboração da ELH até ao momento, constatou-se a formação de mais 6 famílias, resultado de casamentos dos jovens e/ou regresso de descendentes a esta comunidade.

Assim sendo, existem atualmente no concelho 12 famílias de etnia cigana carenciadas, o que corresponde a 37 pessoas, sendo necessárias as tipologias 6 T2 e 6 T4.

Em suma, na atualização do diagnóstico das carências habitacionais existentes no concelho de Amarante constata-se que existem 618 famílias com carências habitacionais, o que corresponde a 1.314 pessoas que precisam de ajuda para poderem ter acesso a uma habitação condigna.

#### 4. ATUALIZAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Face ao diagnóstico apresentado no ponto anterior apresenta-se de seguida as respetivas soluções habitacionais adequadas.

Estas soluções irão complementar as soluções apresentadas e aprovadas na Estratégia Local de Habitação de Amarante que estão neste momento em processo de desenvolvimento, como aliás se constata no Relatório de Execução, permitindo responder eficazmente às carências habitacionais do Concelho.

Do ponto de vista metodológico, importa relembrar que a Linha 1 - Arrendamento para Subarrendamento foi eliminada e como tal a condição habitacional das famílias foi reavaliada e enquadradas noutras soluções habitacionais. Para além disso, para facilitar o enquadramento das diversas soluções habitacionais, optou-se pela reconfiguração das linhas de ação inicialmente definidas na ELH.

Assim, nos pontos seguintes será feita a atualização das soluções habitacionais, enquadradas nas seguintes linhas de ação:

- **Linha de Ação 1 \_Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos;**
- **Linha de Ação 2 \_Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção**

##### 4.1. Linha de Ação 1: Reabilitação de habitações ocupadas: Proprietários e Inquilinos (fogos ocupados)

Perante o diagnóstico acima exposto, apresenta-se neste ponto as soluções habitacionais a promover no caso de frações ocupadas, seja em regime de arrendamento, seja em caso dos Beneficiários Diretos. Para além das habitações propriedade do Município, apresentam-se também as frações propriedade de entidades do terceiro setor e juntas de freguesia, bem como a totalidade de beneficiários diretos.

**Quadro 9 - Soluções habitacionais a promover nas frações ocupadas**

Identificação	Nr. Famílias	Nr Pessoas	Tipo beneficiário/ Promotor	ELH. Inicial
Propriedade do Município_ Cancela de Abreu	45	67	Município	Prevista
Propriedade do Município_ Barracão	38	75	Município	Não prevista
Propriedade do Município_ Chentuada	25	53	Município	Não prevista



Propriedade do Município_ Padronelo	6	16	Município	Não prevista
Propriedade do Município_ Bouça do Pombal	32	74	Município	Não prevista
Propriedade de Junta de Freguesia de Fridão	1	4	Junta de Freguesia de Fridão	Não prevista
Propriedade da Paróquia de Fregim	2	2	Terceiro Setor – Paróquia de Fregim	Não prevista
Propriedade da Paróquia de Vila Caiz	3	3	Terceiro Setor – Paróquia de Vila Caiz	2 famílias 2 pessoas
Propriedade da Confraria N. Sra. da Graça da Paróquia de Vila Caiz	3	3	Terceiro Setor – Confraria N. Sra. da Graça da paróquia de Vila Caiz	Não prevista
<b>Beneficiários Diretos</b>	<b>217</b>	<b>468</b>	<b>Beneficiários Diretos</b>	<b>39 famílias sinalizadas 69 pessoas</b>

## **4.2. Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção (fogos sem ocupação)**

### **4.2.1. Reabilitação e Nova Construção**

A prioridade do Município de Amarante conforme explanado na ELH é a reabilitação do património municipal, disperso pelo concelho, contribuindo assim para o combate à desertificação verificado nalgumas freguesias.

Desta forma, para além do levantamento de imóveis municipais atualmente sem uso e que reúnam condições para converter em habitação, procurou identificar entidades do terceiro setor e juntas de freguesia com património que possam colaborar com o Município na criação de novas soluções habitacionais.

É importante ter presente a premissa que a ELH é um documento dinâmico, quer no que concerne ao diagnóstico quer no que concerne às soluções habitacionais, pelo que a todo o tempo podem surgir novas soluções habitacionais para responder às necessidades identificadas, sendo apresentada uma estimativa das novas soluções habitacionais.

#### 4.2.1.1. Equipamentos Escolares devolutos

Na tabela abaixo identificam-se as soluções habitacionais a criar, por tipologia, com a reabilitação de escolas e jardins-de-infância atualmente devolutos, sendo o promotor o Município de Amarante.

Quadro 10 - Soluções habitacionais nas escolas e jardins-de-infância

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar			
		T0	T1	T2	T3
Rebordelo	Escola Primária da Portela		2	2	
Canadelo	Escola Primária da Bouça		1	2	
S. Simão	Escola Primária de Aldeia Velha	1	1		
	Escola Primária de Infesta			1	
	Escola Primária da Sra. do Campo			3	
Vila Chã	Escola Primária do Paço		1	2	
Fig. Sta. Cristina	Escola Primária do Roço		1	4	
Fig. Santiago	Jardim de Infância de Figueiró Santiago (Água Nova)		2	1	
Fig. Santiago	Jardim de infância da Cumieira			2	
Vila Meã/Oliveira	Escola Primária do Penedo		3	2	
Total de Famílias a abranger		1	11	19	

#### 4.2.1.2. Património das Juntas de Freguesia

De seguida apresentam-se as Juntas de Freguesia com património, que pretendem proceder à reabilitação criando assim resposta habitacional para agregados familiares da freguesia ou freguesias vizinhas.

Quadro 11 - Soluções habitacionais nas Juntas de Freguesia

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar				
		T0	T1	T2	T3	T4
UF Vila Garcia, Aboim e Chapa	Casa dos Pobres da Chapa	2				
UF Olo e Canadelo	Casa da Bouça		1	2		
UF Freixo de Cima e de Baixo	Antiga sede da Junta de Freixo de Cima					1
Fridão	Casa da Junta		2			
Vila Caiz	Antiga Sede da Junta			2		
Vila Meã	Antiga Sede da Junta de Real		2	1		
Total de Famílias a abranger		2	5	5	0	1

#### 4.2.1.3. Património da Santa Casa da Misericórdia

Identificam-se de seguida os imóveis propriedade da Santa Casa da Misericórdia a integrar na presente revisão da ELH com vista à sua reabilitação.

Quadro 12 - Soluções habitacionais da Santa Casa da Misericórdia

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar		
		T1	T2	T3
Gouveia S. Simão	Lugar de Friande	0	1	
	Lugar de Barral_1		4	
	Lugar de Barral_2	2		
Lufrei	Lugar do Ferro		3	

Mancelos	Lugar de Nogueira		1	
Total de Famílias a abranger		2	9	0

#### 4.2.1.4. Património da Paróquia de Fregim

No seguimento do exposto no diagnóstico, a Paróquia de Fregim possui ainda uma habitação devoluta, que após reabilitação vem dar resposta a um agregado familiar adequado à tipologia T3.

Quadro 13 - Soluções habitacionais da Paróquia de Fregim

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar		
		T1	T2	T3
Fregim	Lugar da Eira Nova			1
Total de Famílias a abranger		1		

#### 4.2.1.5. Património da Propriedade da Confraria N. Sra. da Graça da Paróquia de Vila Caiz

Relativamente à Confraria Nossa Sra. da Graça da Paróquia de Vila Caiz, são ainda proprietários de 3 frações que carecem de reabilitação, criando assim uma solução habitacional para 3 famílias adequados à tipologia 1.

Quadro 14 - Soluções habitacionais da Propriedade da Confraria N. Sra. da Graça

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar		
		T1	T2	T3
Vila Caiz	Rua do Convento – casa 1	1		
	Rua Nossa Sra. da Graça, 596	1		
	Rua Nossa Sra. da Graça, 634	1		
Total de Famílias a abranger		3		

#### 4.2.1.6. Associação de Beneficência de Vila Meã

A Associação de Beneficência de Vila Meã possui uma habitação de 2 pisos que irá reabilitar e transformar em 2 fogos de tipologias T2, para receber 2 famílias carenciadas.

#### 4.2.1.7. Empreendimento para a Comunidade Cigana

Relativamente à comunidade de etnia Cigana, de acordo com o diagnóstico acima realizado é necessária a criação de mais soluções habitacionais. Assim, o Município de Amarante irá promover a construção de 6 T2 e 6 T4, bem como os equipamentos de apoio adequados às tradições e costumes das famílias.

Quadro 15 - Soluções habitacionais para a Comunidade Cigana

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a criar	
		T2	T4
UF Amarante	Empreendimento para a Comunidade Cigana	6	6
Total		6	6

#### 4.2.1.8. Empreendimento na Freguesia de Louredo

Na freguesia de Louredo estava prevista a reabilitação de um imóvel do Município, o qual integra 4 frações: 2 arrendadas e 2 devolutas. Contudo, após realização de vistoria ao imóvel, verificou-se que o mesmo não reúne as condições de segurança necessárias. Assim, atendendo que existe área de construção, o Município pretende promover nova construção, de acordo com a seguinte tipologia:

Quadro 16 - Soluções habitacionais na Freguesia de Louredo

Freguesia	Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar	
		T1	T2
Louredo	Empreendimento na Freguesia de Louredo	5	2
Total		5	2



#### **4.2.1.9. Implementação de Novas Soluções da Responsabilidade do Município**

Após o exposto nos pontos anteriores e tendo em consideração o total de famílias carenciadas no concelho de Amarante identificadas no diagnóstico, bem como o número de soluções apresentadas (através do património do município, das juntas de freguesia, das paróquias, do 3º setor e dos Beneficiários Diretos), verifica-se que existem ainda 78 famílias que carecem de solução habitacional.

Assim, o Município irá envidar todos os esforços no sentido encontrar rapidamente uma resposta a estas famílias, através da aquisição de terrenos e construção de novos fogos e da aquisição de fogos e sua reabilitação, criando assim 78 novas soluções habitacionais (34T1+10T2+18T3+16T4), de acordo com as tipologias identificadas na tabela seguinte.

**Quadro 17 - Novas Soluções da Responsabilidade do Município**

Identificação do Imóvel	Tipologias a Criar			
	T1	T2	T3	T4
Aquisição de Terrenos e Construção Nova (47 fogos)	24	3	10	10
Aquisição de Fogos e Reabilitação (31 fogos)	10	7	8	6
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>16</b>

## **5. PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DO ACORDO DE COLABORAÇÃO - PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS NOVAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS**

A concretização das novas soluções habitacionais apresentadas no ponto anterior, bem como o processo de implementação da Estratégia Local de Habitação de Amarante no terreno, tornou necessário a realização de uma nova programação e priorização global da ELH.

Importa lembrar que as intervenções na Ação 1 dizem respeito a fogos ocupados e na Ação 2 a fogos não ocupados.

Assim, e como se observa no Quadro 18, estão previstas as seguintes alterações nas ações anteriormente programadas e priorizadas:

### **5.1. Estimativa de Custos das Novas Soluções Habitacionais**

Na revisão da estimativa de custos e face ao grande aumento do custo verificado no setor da construção, nomeadamente ao nível da mão-de-obra e dos materiais, foi considerado um valor de 1.250 €/m<sup>2</sup> para a aquisição e reabilitação, para a construção e para a reabilitação dos fogos.

Assim, como se observa no Quadro 18, tendo em consideração as alterações propostas e as novas soluções habitacionais apresentadas, a estimativa global de custos prevista da ELH do Concelho de Amarante é de 71.418.470,65 € (setenta e um milhões quatrocentos e dezoito mil quatrocentos e setenta euros e sessenta e cinco cêntimos).

O investimento público da responsabilidade da Câmara Municipal de Amarante é de 36.088.470,65 € (trinta e seis milhões oitenta e oito mil e quatrocentos e setenta euros e sessenta e cinco cêntimos).

No que concerne ao investimento privado, prevê-se corresponderá um investimento de 35.330.000,00 € (trinta e cinco milhões trezentos e trinta mil euros).

Quadro 18 – Nova Programação Financeira

SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)				
Nº	Designação	Nº Fogos	AHab Total [m²]	2022	2023	2024	2025	Total
1	Linha de Ação 1: Reabilitação de habitações ocupadas: Proprietários e Inquilinos _Bairro de S. Lázaro (CMA)	48	-	416.404,40€	-	-	-	416.404,40€
2	Linha de Ação 1: Reabilitação de habitações ocupadas: Reabilitação do Bº Cancela de Abreu (CMA)	45	3.879 18 T1+27T2	-	969.750€	1.939.500€	1.939.500€	4.848.750€
3	Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção Empreendimento Comunidade Cigana (CMA)	12	1.338 (6T2+6T4)	-	334.500€	669.000€	669.000€	1.672.500€
4	Linha de Ação 1: Reabilitação de habitações ocupadas: Proprietários e Inquilinos _3 hab. do Bº Chentuada (CMA)	3	-	33.316,25€	-	-	-	33.316,25€
5	Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Novas Soluções Reabilitação ou nova Construção promovidas pelo Município (CMA) Nota- inclui 6 fogos antes considerados devolutos	122	-	-	-	-	-	-
5A	Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Empreendimento de Louredo (CMA)	7	555 (5T1+2T2)	-	138.750€	277.500€	277.500€	693.750€
5B	Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Edifícios Escolares (CMA)	31	2.665 (1T0+11T1+19T2)	-	666.250€	1.332.500€	1.332.500€	3.331.250€
5C	Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Outras Soluções (CMA)	47	4.487 (24T1+3T2+10T3+10T4)	-	1.121.750€	2.243.500€	2.243.500€	5.608.750€

SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)				
Nº	Designação	Nº Fogos	AHab Total [m²]	2022	2023	2024	2025	Total
5D	Linha de Ação 2: Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Outras Soluções (CMA)	31	3.099 (10T1+7T2+8T3+6T4))	-	774.750€	1.549.500€	1.549.500€	<b>3.873.750€</b>
6	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilino_Bairro Brasil (Ass. Banef.)	27	2.565 (27T2)	-	641.250€	1.282.500€	1.282.500€	<b>3.206.250€</b>
7	Linha de Ação 2 _Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_3 B.º Brasil + 2 casas Ass. Benef (Ass. Benef.)	5	475 (5T2)	-	118.750€	237.500€	237.500€	<b>593.750€</b>
8	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Casa dos Pobres de Vila Caiz	3	219 (3T1)	-	54.750€	109.500€	109.500€	<b>273.750€</b>
9	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Casas Próprias/ Benef. Diretos	217	23.453 (20T1+65T2+98T3+34T4)	-	5.863.250€	11.726.500€	11.726.500€	<b>29.316.250€</b>
10	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_2 Hab. Casa dos Pobres de Fregim	2	118 (2T0)	-	29.500€	59.000€	59.000€	<b>147.500€</b>
11	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_3 hab_Confraria de Vila Caiz	3	219 (3T1)	-	54.750€	109.500€	109.500€	<b>273.750€</b>
12	Linha de Ação 2 _Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_1 Casa dos Pobres de Fregim	1	100 (1T3)	-	25.000€	50.000€	50.000€	<b>125.000€</b>
13	Linha de Ação 2 _Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_3 hab_Confraria de Vila Caiz	3	180 (3T1)	-	45.000€	90.000€	90.000€	<b>225.000€</b>
14	Linha de Ação 2 _Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Edif. Santa Casa da Misericórdia	11	840 (2T1+9T2)	-	210.000€	420.000€	420.000€	<b>1.050.000€</b>

SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)				
Nº	Designação	Nº Fogos	AHab Total [m²]	2022	2023	2024	2025	Total
15	Linha de Ação 2 _Promoção de novas soluções habitacionais: reabilitação de edificado ou nova construção_Juntas de Freguesia (todas)	14	1.177 (2T0+5T1+4T2+1T4)	-	294.250€	588.500€	588.500€	<b>1.471.250€</b>
16	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Reabilitação do Bº Barracão (CMA)	38	4.259 (12T2+19T3+7T4)	-	1.064.750€	2.129.500€	2.129.500€	<b>5.323.750€</b>
17	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Reabilitação do Bº Chentuada (CMA)	25	2.980 (2T2+14T3+9T4)	-	745.000€	1.490.000€	1.490.000€	<b>3.725.000€</b>
18	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Reabilitação da Bouça do Pombal (CMA)	32	3.502 (13T2+15T3+4T4)	-	875.500€	1.751.000€	1.751.000€	<b>4.377.500€</b>
19	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Casas de Padronelo (CMA)	6	570 (6T2)	-	142.500€	285.000€	285.000€	<b>712.500€</b>
20	Linha de Ação 1 _Reabilitação de habitações ocupadas: proprietários e inquilinos_Casa da JF de Fridão	1	95 (1T2)	-	23.750€	47.500€	47.500€	<b>118.750€</b>
<b>TOTAL</b>		<b>618</b>	<b>-</b>	<b>449.720,65€</b>	<b>14.193.750,00€</b>	<b>28.387.500,00€</b>	<b>28.387.500,00€</b>	<b>71.418.470,65€</b>

## **Índice de Quadros**

Quadro 1 - Programação Financeira .....	5
Quadro 2 - Reabilitação da fachada e cobertura do aglomerado habitacional de S. Lázaro .....	8
Quadro 3 - Reabilitação das habitações do aglomerado habitacional de Cancela de Abreu.....	9
Quadro 4 - Reabilitação de 7 fogos devolutos nos empreendimentos da Chentuada, Louredo e S. Lázaro.....	11
Quadro 5 - Reabilitação de Habitações de Proprietários ou Inquilinos Atuais.....	13
Quadro 6 - Reabilitação da Casa dos Pobres, propriedade da Junta de Freguesia de Travanca....	15
Quadro 7 - Reabilitação do Bairro Cancela de Abreu.....	18
Quadro 8 - Reabilitação de Bairros Propriedade do Município.....	19
Quadro 9 - Soluções habitacionais a promover nas frações ocupadas.....	23
Quadro 10 - Soluções habitacionais nas escolas e jardins-de-infância.....	25
Quadro 11 - Soluções habitacionais nas Juntas de Freguesia.....	26
Quadro 12 - Soluções habitacionais da Santa Casa da Misericórdia.....	26
Quadro 13 - Soluções habitacionais da Paróquia de Fregim.....	28
Quadro 14 - Soluções habitacionais da Propriedade da Confraria N. Sra. da Graça.....	28
Quadro 15 - Soluções habitacionais para a Comunidade Cigana.....	29
Quadro 16 - Soluções habitacionais na Freguesia de Louredo.....	29
Quadro 17 - Novas Soluções da Responsabilidade do Município.....	30
Quadro 18 - Nova Programação Financeira.....	32

## **Equipa Técnica**



Vice-Presidente Jorge Ricardo (Coordenação Política)

Estrela Carvalho, Técnica Superior de Sociologia

Adão Ribeiro, Chefe da Equipa Projetos Especiais

Miguel Gomes, Chefe de Divisão Técnica de Projetos



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso de Freitas

