



DECLARAÇÃO

António Manuel Ribeiro, Chefe de Divisão de Administração Geral da Câmara Municipal de Carregal do Sal:

DECLARA, para os devidos e legais efeitos, que o documento referente à **2.ª alteração à Estratégia Local de Habitação**, será presente à próxima reunião desta Câmara Municipal, a realizar no dia 22 de fevereiro (ponto 7.1 da ordem do dia) e pedida a inclusão na ordem do dia da Sessão da Assembleia Municipal, do dia 29 de fevereiro de 2024.

Carregal do Sal, 21 de fevereiro de 2024.

O Chefe de Divisão de Administração Geral,

António Manuel Ribeiro.



<http://portugalfotografiaarea.blogspot.com/search/label/>

Proposta fundamentada de atualização –
2ª alteração

CARREGAL DO SAL

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Com o apoio:



(ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º 230/2018 de
17 de agosto de 2018)



CARREGAL DO SAL

Índice

1.	NOTA INTRODUTÓRIA	2
2.	ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE CARREGAL DO SAL.....	3
3.	PROPOSTA 2ª ALTERAÇÃO - ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE CARREGAL DO SAL	4
3.1	Cronograma de Implementação das Medidas e Síntese.....	8
4.	ANEXOS.....	11
4.1	Atualização do excel relativo aos valores de investimento – Atualização de Medidas	11

1. Nota introdutória

Decorridos 34 meses da data de aprovação da Estratégia Local de Habitação (ELH), e da experiência de implementação decorrida até à data, assim como as transformações da realidade social e características do mercado de habitação, o Município do Carregal do Sal apresenta uma nova proposta de atualização à ELH, a 2ª alteração.

Face a este contexto, este documento de atualização apresenta os seguintes objetivos:

1. Assegurar uma evolução adequada da concretização da Estratégia Local de Habitação, verificando a necessidade de melhoria ou de reflexão sobre a trajetória de desenvolvimento e concretização da mesma.
2. Dar resposta às necessidades atuais das famílias em situação habitacional indigna no concelho com enquadramento na definição do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
3. Adequar as respostas disponíveis no mercado, à capacidade de execução e necessidades das famílias sinalizadas.

Deste modo, o presente relatório apresenta a seguinte **estrutura**:

- Estratégia Local de Habitação da Carregal do Sal;
- Enquadramento dos eixos estratégicos;
- Alterações a incluir na 2ª alteração da ELH;
- Atualização do mapeamento das situações de carência /necessidade de intervenção e/ou realojamento – 2ª alteração;
- Medidas prioritárias e respetivas soluções habitacionais – 2ª alteração;
- Cronograma de implementação das medidas e síntese.

2. Estratégia Local de Habitação de Carregal do Sal

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Carregal do Sal foi elaborada de acordo com os princípios estratégicos identificados no Decreto-Lei n.º 37/2018 que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, tendo sido aprovada pelos órgãos municipais a 27 de abril de 2021.

A estratégia aprovada assenta nos seguintes eixos estratégicos aos quais está associado um conjunto de objetivos:

Eixo Estratégico 1 | Resolução de situações habitacionais indignas

- **OE1. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida da população alvo** | Objetivo focado na resolução das situações de carência mapeadas e que se subdividem em casos a serem solucionados pelo município, por se tratarem de agregados familiares em situação precária ou sem lugar adequado para residirem, e casos a serem preferencialmente resolvidos pelos agregados familiares, por se tratarem de casos em que existe título de propriedade do espaço residencial.
- **OE2. Promover a inclusão social ativa das pessoas / famílias mais desfavorecidas** | objetivo que visa o acompanhamento dos agregados familiares sinalizados e da população de risco no sentido de, complementarmente à provisão de uma resposta habitacional, serem garantidas respostas que possam promover processos sustentados de inclusão social, sendo os domínios da saúde, emprego, e educação basilares.

Eixo Estratégico 2 | Promoção da reabilitação urbana

- **OE3. Incentivar a reabilitação urbana** | Objetivo centrado na implementação de uma estratégia municipal de reabilitação urbana que integre a implementação de Operações de Reabilitação Urbana nos principais aglomerados, permitindo à autarquia uma intervenção mais eficaz em fenómenos de degradação e desqualificação existentes, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e diplomas complementares.
- **OE4. Reabilitar e reforçar o parque habitacional de génese pública** | Objetivo focado na reabilitação necessária do parque habitacional de génese pública e que, em alguns casos, mantém-se propriedade do município no mercado de arrendamento social e, em outros casos, os fogos foram adquiridos pelos inquilinos. Existem em Carregal do Sal imóveis multifamiliares com este enquadramento e com necessidade de intervenção de reabilitação estrutural no período de vigência da ELH.

Eixo Estratégico 3 | Dinamização do mercado de arrendamento

- **OE5. Promover a dinamização do mercado de arrendamento e apoiar soluções de ajustamento de valores entre a oferta e procura** | Objetivo centrado na ativação do mercado de arrendamento, como modelo estruturante para regular a oferta e a procura habitacional e assegurar o aumento do leque de escolhas habitacionais disponibilizadas às famílias do concelho ou que aqui possam ter interesse em residir. No alcance deste objetivo poderá haver uma intervenção pública de geometria variável, que acompanhe e equilibre o mercado habitacional tradicionalmente de promoção privada.

Com o enquadramento no **Eixo Estratégico 1**, encontra-se o grupo de indivíduos ou agregados em situações habitacionais indignas, com necessidade mais urgente de apoio para acesso à habitação, que não possuem condições para manter ou ter acesso a uma habitação condigna, constituindo a resposta mais prioritária desta estratégia.

3. Proposta 2ª alteração - Estratégia Local de Habitação de Carregal do Sal

Com a 2ª alteração da ELH pretende-se incluir mais 10 agregados familiares para a promoção de arrendamento apoiado no âmbito de soluções promovidas pelo Município, proceder à atualização dos valores de referência e rever o cronograma de implementação. Por sua vez, pretende-se abranger:

- 6 agregados na freguesia de Carregal do Sal: 4 T1 (3) Insalubridade/Insegurança e (1) Precariedade + 2 T2 - (1) Insalubridade/Insegurança e (1) Precariedade;
- 2 agregados na freguesia de Parada: 2 T1 – (1) Insalubridade/Insegurança e (1) Precariedade;
- 1 agregado na freguesia de Cabanas de Viriato: 1 T1 – (1) Inadequação;
- 1 agregado na freguesia de Oliveira do Conde: 1 T1 – (1) Insalubridade/Insegurança.

Na seguinte tabela apresenta-se a evolução das soluções previstas à presente ELH:

Tabela 1. Previsão das Soluções Habitacionais a Promover

Soluções a Promover	Agregados em carência habitacional		
	ELH	1ª Atualização ELH	2ª Atualização ELH
Soluções Municipais	- 46 agregados: 39 agregados residem em habitação municipal a necessitar de reabilitação estrutural (94 indivíduos); 7 agregados a necessitar de uma solução a criar (12 indivíduos).	- 46 agregados: 39 agregados residem em habitação municipal a necessitar de reabilitação estrutural (94 indivíduos) e 7 agregados a necessitar de uma solução a criar (12 indivíduos). - 26 agregados em situação indigna para aquisição e reabilitação.	- 46 agregados: 39 agregados residem em habitação municipal a necessitar de reabilitação estrutural (94 indivíduos) e 7 agregados a necessitar de uma solução a criar (12 indivíduos). - 26 agregados em situação indigna para aquisição e reabilitação. - 10 agregados em situação indigna para aquisição e reabilitação.
Beneficiários Diretos	54 agregados (137 indivíduos)	54 agregados (137 indivíduos)	54 agregados (137 indivíduos)
Total	101 agregados (243 indivíduos)	127 agregados - 72 soluções a promover pelo município e 54 Beneficiários Diretos (296 indivíduos)	137 agregados – 82 soluções a promover pelo município e 54 Beneficiários Diretos (309 indivíduos)

Assim apresenta-se a atualização da distribuição das situações de carência habitacional por freguesia e tipologia necessária de acordo com a composição dos agregados:

Tabela 2. Atualização do mapeamento das situações de carência / necessidade de intervenção e/ou realojamento – 2ª alteração

Freguesia	Insalubridade/Insegurança						
	Mapeados		Casos potencialmente a solucionar pelo Município				
	Agregados familiares	indivíduos	Total	Tipologias necessárias			
				T1	T2	T3	T4
Beijós	12	21	4	0	0	4	0
Cabanas de Viriato	16	31	9	3	0	6	0
Carregal do Sal	35	63	24	8	4	12	0
Oliveira do Conde	15	30	10	10	0	9	0
Parada	22	52	9	1	2	6	0
Concelho	100	197	56	13	6	37	0
Freguesia	Precariedade						
	Mapeados		Casos potencialmente a solucionar pelo Município				
	Agregados familiares	indivíduos	Total	Tipologias necessárias			
				T1	T2	T3	T4
Beijós	4	2	4	3	1	0	0

Cabanas de Viriato	0	0	0	0	0	0	0
Carregal do Sal	3	2	3	1	2	0	0
Oliveira do Conde	5	1	4	4	0	0	0
Parada	2	4	0	1	0	1	0
Concelho	14	9	11	9	3	1	0
Freguesia	Sobrelotação						
	Mapeados		Casos potencialmente a solucionar pelo Município				
	Agregados familiares	Indivíduos	Total	Tipologias necessárias			
				T1	T2	T3	T4
Beijós	0	0	0	0	0	0	0
Cabanas de Viriato	0	0	0	0	0	0	0
Carregal do Sal	7	26	4	0	3	1	0
Oliveira do Conde	7	33	3	0	1	2	0
Parada	1	5	1	0	0	0	1
Concelho	15	64	8	0	4	3	1
Freguesia	Inadequação						
	Mapeados		Casos potencialmente a solucionar pelo Município (a verificar)				
	Agregados familiares	Indivíduos	Total	Tipologias necessárias			
				T1	T2	T3	T4
Beijós	0	0	0	0	0	0	0
Cabanas de Viriato	3	9	1	1	0	0	0
Carregal do Sal	0	0	0	0	0	0	0
Oliveira do Conde	2	3	0	0	0	0	0
Parada	3	7	0	2	0	1	0
Concelho	8	19	0	3	0	1	0

Fonte: CM Carregal do Sal, fevereiro de 2024

Face a este contexto, a ELH de Carregal do Sal aprovada apresentava um conjunto de medidas e de soluções habitacionais prioritárias cuja ordem se mantém nesta proposta, conforme se replica na tabela seguinte.

Tabela 3. Medidas prioritárias e respetivas soluções habitacionais – 2ª alteração

Objetivos Estratégicos	Medidas	Soluções habitacionais	Quantificação de SH ao abrigo do 1º Direito
EE1. Resolução de situações habitacionais indignas			
OE1. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida da população alvo	M01. Criação de soluções habitacionais para resolução de situações indignas	SH • Reabilitação: alínea c) do art.º 27º	8 agregados [7 + 1 agregados (emergência)] 14 indivíduos [12 + 2 indivíduos (emergência)] 26 agregados (aquisição e reabilitação) – 1ª atualização da ELH 10 agregados (aquisição e reabilitação – 2ª atualização ELH

	M02. Resolução de situações indignas em domínio privado	SH • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º • Adequação	54 agregados 137 indivíduos
OE2. Promover a inclusão social ativa das pessoas / famílias mais desfavorecidas	M03. Programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	SH Reabilitação: alínea g) do art.º 27º + SC	1 Equipamento complementar
EE2. Promoção da reabilitação urbana			
OE3. Incentivar a reabilitação urbana	M04. Implementação de Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana	SC	Não aplicável
OE4. Reabilitar e reforçar a capacidade de resposta do parque habitacional de génese pública	M05. Reabilitação do parque de habitação social municipal	SH • Reabilitação: alínea c) do art.º 27º	39 agregados 94 indivíduos
EE3. Dinamização do mercado de arrendamento			
OE5. Promover a dinamização do mercado de arrendamento e apoiar soluções de ajustamento de valores entre a oferta e procura	M06. Reforço da oferta de fogos disponíveis no mercado de arrendamento	SC	Não aplicável
	M07. Criação de mecanismos municipais de apoio ao arrendamento e divulgação de programas de estímulo a rendas acessíveis	SC	Não aplicável

Legenda: SH – solução habitacional e SC – Solução complementar

3.1 Cronograma de Implementação das Medidas e Síntese

Neste subcapítulo é apresentado o ponto de situação da implementação da ELH, ou seja, o trabalho desenvolvido desde a sua aprovação e assinatura do acordo de colaboração (dezembro de 2021), a previsão de implementação atual, com destaque às necessidades de alteração e atualização dos valores de referência.

Tabela 4. Cronograma de implementação

Solução Habitacional	Execução - Anos					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
M01				T1:11 T2:6 T3:2 T4:1	T1:15 T2:6 T3:3	
Estimativa (€)				2 279 772,65€	2 649 003,84€	
M02						
Estimativa (€)					7 947 011,52€	
M03						
Estimativa (€)					197 098,50€	
M04						
Estimativa (€)						
M05				T2:1 T3:20	T2:1 T3:17	
Estimativa (€)				945 000,00€	810 000,00€	
M06						
Estimativa (€)						
M07						
Estimativa (€)						
Total				3 224 772,65€	11 603 113,86€	

Por fim, sistematiza-se a partir do próximo quadro a evolução das alterações propostas à ELH do Município, com a atualização dos valores totais de investimento previstos relativos a cada medida a implementar de acordo com o valor de referência em vigor.

Tabela 5. Tabela síntese – quadro aprovado em 2021 e sistematização de atualizações necessárias

Medidas	Tipo de solução aprovada em 2020	N.º de Fogos	Total	Integra o Acordo	Necessidade de atualização da ELH em dezembro de 2022	2ª alteração da ELH	Total
M01. Criação de Soluções Habitacionais para Resolução de Situações Indignas	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais – art.º 29.º b) / <i>Reabilitação: alínea c) do art.º 27º</i>	7	805 616,0 €	Sim	<u>SIM</u> Necessidade de atualizar CP e de integrar 26 novos casos, com nova SH : “aquisição e reabilitação: alínea a) do artigo 28º	<u>SIM</u> Necessidade de atualizar CP e de integrar 10 novos casos, com nova SH : “aquisição e reabilitação: alínea a) do artigo 28º	4 928 776,49€
	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais – art.º 29.º b) (casa de abrigo) / <i>Reabilitação: alínea c) do art.º 27º</i>	1		Sim			
M2. Resolução de situações indignas em domínio privado	Reabilitação ou adequação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	54	1 782 000,0 €	Não	Não aplicável	<u>SIM</u> Atualização dos valores de referência	7 947 011,52€
M03. Programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	<i>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: alínea g) do art.º 27º</i>	Não aplicável	174 124,5 €	Não	<u>SIM</u> Necessidade de atualizar CP e de integrar uma nova Medida (M03.1)	<u>SIM</u> Atualização dos valores de referência	197 098,50 €
M04. Implementação de Estratégia Municipal de	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não	Não aplicável	Não aplicável	-

Reabilitação Urbana							
M05. Reabilitação do parque de habitação social municipal	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais – art.º 29.º b) / <i>Reabilitação: alínea c) do art.º 27º</i>	39	1 287 000,0 €	Sim	Não aplicável	SIM Atualização dos valores de referência	1 755 000,00€
M06. Reforço da oferta de fogos disponíveis no mercado de arrendamento	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não	Não aplicável	Não aplicável	
M07. Criação de mecanismos municipais de apoio ao arrendamento e divulgação de programas de estímulo a rendas acessíveis	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não	Não aplicável	Não aplicável	
TOTAL		137	14 827 886,51€				
Município		83	6 880 874,99€				
BD		54	7 947 011,52€				

4. Anexos

4.1 Atualização do excel relativo aos valores de investimento – Atualização de Medidas

Disponível aqui:

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1NmKbCr1vI4zBkQeqzYg5mamQ74nsXzdX/edit?usp=share_link&oid=109515998569683566151&rtpof=true&sd=true



CARREGAL DO SAL