

**PROPOSTA N.º 30 . Revisão n.º 2 da Estratégia Local de Habitação de Barcelos. Programa 1.º Direito". (Registo n.º103.577/23).**

No quadro de soluções da Nova Geração de Políticas de Habitação, o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, consubstanciado pelo Dec.-Lei N.º 37 de 2018, na sua atual redação, surgiu no sentido de garantir o direito de acesso universal à habitação, promovendo a inclusão social e territorial. Como instrumento de iniciativa municipal, a Estratégia Local de Habitação (ELH) - é um documento fundamental para o acesso aos financiamentos previstos pelo Programa. Nesse sentido, a Câmara Municipal de Barcelos aprovou a sua ELH, refletindo uma profunda preocupação com os agregados que vivem em condições habitacionais indignas e sem meios financeiros para as ultrapassar. De modo a poder concretizar o inscrito na supracitada ELH, o Município de Barcelos procedeu à assinatura de um acordo de colaboração com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), garantindo o respetivo apoio financeiro, no sentido de poder materializar junto dos cidadãos referenciados, todas as respostas habitacionais previstas. A 30 de novembro de 2022, a Câmara Municipal deliberou aprovar a 1ª Revisão da Estratégia Local de Habitação, sendo que aproximadamente um ano após a última revisão torna-se necessário efetuar uma nova revisão do documento da ELH, tendo como justificação os seguintes argumentos: **a)** necessidade de ajustar a ELH, uma vez que se verificaram diversas desistências; **b)** referenciação de novos agregados que se dirigiram aos serviços à procura de soluções habitacionais; **c)** introdução na ELH de uma nova resposta habitacional , que passa pela "Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação", prevista no artigo 27º, alínea e) do Decreto-Lei n.º 37 de 2018, em complemento das já previstas na ELH inicial ("construção de habitações" e construção + aquisição de terreno).

Acresce que, com a alteração do número de agregados familiares inseridos no programa, ocorreram também alterações orçamentais, alterando a percentagem de financiamento próprio do Município de Barcelos, que poderá vir a ser alvo de financiamento integral no âmbito do PRR.

Assim, no uso das competências legalmente cometidas às autarquias locais, proponho que a Ex.ma Câmara Municipal delibere apreciar e votar:

1. Aprovar a " 2ª Revisão da Estratégia Local de Habitação de Barcelos";
2. Submeter à apreciação e votação da Ex.ma Assembleia Municipal.

Barcelos, 27 de novembro de 2023.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

*Mário Constantino Lopes*  
(Mário Constantino Lopes, Dr.)

*Reunião Ordinária 30/11/2023*  
*Deliberado, por unanimidade, aprovar.*

Exmo. Sr. Vereador da Ação Social e da Saúde,

Dr. António Ribeiro:

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação-1º Direito , suportado no Decreto-Lei nº37 de 2018 (na sua redação atual), tem como objetivo central garantir o direito de acesso universal à habitação, promovendo a inclusão social e territorial.

Nesse sentido, a Câmara Municipal de Barcelos aprovou um documento Estratégico, designado por Estratégia Local de Habitação (ELH), instrumento que permitiu referenciar agregados familiares com poucos recursos económicos, a viver em condições habitacionais indignas, assim como planear as soluções habitacionais necessárias para dar resposta aos problemas habitacionais identificados.

No sentido de se efetivar as respostas habitacionais previstas, e de acordo com o previsto no Decreto-Lei nº37 de 2018, o Município de Barcelos, procedeu à assinatura de um acordo de colaboração com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), garantindo o respetivo apoio financeiro.

Importa salientar, que a dinâmica social do território e o agudizar das situações de carência habitacional, tornam o documento da Estratégia Local de Habitação um instrumento dinâmico, sendo necessário efetuar revisões sucessivas ao referido documento, no sentido do seu alinhamento com as reais necessidades dos beneficiários. Nesse sentido foi efetuada uma revisão da ELH em dezembro de 2022 (aprovada pelo IHRU em janeiro de 2023), sendo que aproximadamente um ano após a última revisão torna-se necessário efetuar uma nova revisão do documento da ELH.

Assim de acordo com o decidido em várias reuniões de trabalho, foi decidido efetuar uma nova revisão ao documento da Estratégia Local de Habitação, tendo como justificação os seguintes argumentos:

- 1- Necessidade de ajustar a ELH, uma vez que se verificaram diversas desistências (mudanças de morada para outros concelhos, falecimentos, encontrada resposta habitacional);
- 2- Referenciação de novos agregados que se dirigiram aos serviços à procura de soluções habitacionais.
- 3- De modo a acelerar a execução do Programa de realojamento e sendo esta uma mediada prevista no **artigo 27º, alínea e) do Decreto-Lei nº 37 de 2018**, julgou-se importante introduzir na ELH uma nova resposta habitacional, que passa pela *“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação”*. Esta resposta tem sido usada por vários Municípios de proximidade geográfica e foi previamente articulada e validada pelo IHRU, em reunião de trabalho.

Assim, de forma sumária, a revisão da ELH datada de novembro de 2023, apresenta como alterações mais substanciais:

- 1- **Beneficiários Diretos** (*beneficiários com habitação própria, com condições habitacionais indignas, que podem usufruir de requalificação de habitação*): **268** beneficiários diretos referenciados (ELH anterior = 245);
- 2- **Nº agregados sinalizados no total da ELH: 548** agregados (ELH anterior=511);
- 3- **Número de pessoas abrangidas pela ELH: 1323** pessoas (ELH anterior=1202);
- 4- **Programa de Realojamento:**
  - O programa de realojamento contempla um total de **258** agregados (ELH anterior= 230 agregados);
  - Resposta habitacional *“Construção”* =**25** agregados;
  - Resposta habitacional *“Construção + aquisição de terreno”*=**134** agregados;
  - Resposta habitacional *“Aquisição de frações/prédios”*= **99** agregados;
  - A principal alteração no Programa de Realojamento é a introdução de uma nova solução habitacional prevista no Dec.-Lei 37 de 2018, que passa pela *“Aquisição de frações/prédios a destinar à habitação”*.

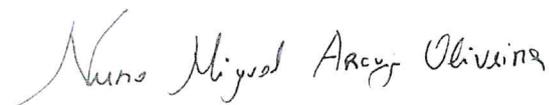
- 5- **Valores Financeiros envolvidos** : O acordo de colaboração a celebrar com o IHRU terá uma adenda no financiamento, de acordo com os valores de referência previsto à presente data (valores de referência para construção= 1252,85 €/m<sup>2</sup>; Aquisição = 1166 €/m<sup>2</sup>; aquisição terreno= 40€/m<sup>2</sup>). Assim o financiamento previsto de acordo com os novos dados da ELH, será de **28.141.082,20 €** (ELH anterior = 25.404.853,54 €);
- 6- Ainda que não incluído no acordo e colaboração com o Município de Barcelos, regista-se ainda, a inclusão na revisão da ELH, de mais 12 agregados a viver em habitações arrendadas pela Associação Mário Correia (Viatodos), perfazendo um total de 18 habitações pertencentes à referida Associação.

Em anexo à presente informação seguem dois mapas complementares que ajudam a sintetizar toda a informação anterior.

A revisão da ELH, por constituir a alteração a um documento estratégico anteriormente aprovado pelos órgãos municipais competentes, carece de aprovação em sede de Reunião de Câmara e de Assembleia Municipal. Assim deixa-se à consideração superior, o envio da revisão da Estratégia Local de Habitação , a deliberação em Reunião de Câmara e posterior envio para deliberação a reunião de Assembleia Municipal.

Com os melhores cumprimentos;

O Técnico Superior



/Nuno Miguel Araújo Oliveira /



## ANEXO

## Quadros Síntese da Revisão Estratégia Local Habitação | Novembro de 2023

	ELH Revisão dezembro de 2022		ELH Revisão novembro de 2023	
	Nº agregados	Valor Financeiro estimados	Nº agregados	Valor Financeiro estimados
Beneficiários Diretos / Reabilitação	245	*	267	*
Programa Realojamento / Beneficiário Município Barcelos / Construção	54	5 395 499,87 €	25	2 672 329,05 €
Programa Realojamento / Beneficiário Município Barcelos / Construção + aquisição de terrenos	176	Aquisição de terrenos	134	Aquisição de terrenos
		Construção		Construção
		624 360,00 €		491 160,00 €
		19 364 993,67 €		€15 383 745,15 €
Programa Realojamento   Beneficiário Município de Barcelos   Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	-	-	99	9 593 848,00 €
Programa Realojamento / Beneficiário Município Barcelos / Reabilitação	1	20 000,00 €	0	-
* Agregados vivem em casas arrendadas pelo Município				
Beneficiário Associação Mário Correia / Reabilitação	6	*	18	-
Beneficiário Santa Casa da Misericórdia / Reabilitação	29	*	29	-
<b>TOTAL</b>	<b>511</b>	<b>25.404 853,54 €</b>	<b>548</b>	<b>28.141.082,20 €</b>

Resposta Habitacional	Tipologia	Áreas máx. (m2)	Nº Agregados	Total áreas (m2)	Financiamento	Totais
Construção	T1	73	14	1022	1 280 412,70 €	2 672 329,05 €
	T2	95	8	760	952 166,00 €	
	T3	117	3	351	439 750,35 €	
Aquisição de frações /prédios para fins habitacionais	T1	73	58	4234	4 936 844,00 €	9 593 848,00 €
	T2	95	37	3515	4 098 490,00 €	
	T3	117	3	351	409 266,00 €	
	T4	128	1	128	149 248,00 €	
Construção + Aquisição terreno	T1	73	56	4088	5 285 170,80 €	15 874 905,15 €
	T2	95	46	4370	5 649 754,50 €	
	T3	117	27	3159	4 084 113,15 €	
	T4	128	4	512	661 939,20 €	
	T5	150	1	150	193 927,50 €	
			<b>258</b>			<b>28 141 082,20 €</b>

Preço Referência Aquisição	1 166,00 €
Preço referência construção	1 252,85 €
Preço referência terreno	40,00 €

## Barcelos

## 2.1. Análise dos conteúdos obrigatórios da ELH nos termos da Portaria n.º 230/2018

## Levantamento Nacional das necessidades de Realojamento Habitacional (IHRU IP, 2018) » CARÊNCIAS IDENTIFICADAS PELO MUNICÍPIO: 5 NÚCLEOS; 57 FAMÍLIAS A REALOJAR

Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situções específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Refer. pág.	Agregados		Pessoas		Refer. pág.	Tipo de Solução Habitacional	Município de Barcelos	Associação Mário Correia	Santa Casa Mis. Barcelos	Beneficiários Diretos	Total Soluções	PROGRAMAÇÃO (Art.º 2.º n.º 2. c)						
				Total	a residir em habitação pública	Total	a abranger pelo AC								2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Residentes em Habitação própria	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação		572	0	1323	258		Residentes em habitação própria	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	258	18	29	0	267	0	25	100	42	0	525
	Inadequação	Nenhuma situação		23		49			Outra Situação / Necessidade de Realojamento	Município (Art.º 26.º a))	25			25	267	25	100	42		267	
	Sobrelocação	Nenhuma situação		9		51			Outra Situação / Necessidade de Realojamento - Aquisição de Terreno + Construção	Município (Art.º 26.º a))	134			134	25	15	10			25	
Residentes em Habitação arrendada (privado)	Precariedade	Nenhuma situação		28		58	28		Situação/Necessidade de Realojamento - Aquisição de Frações/Prédios para Fins habitacionais	Município (Art.º 26.º a))	99			99	99	50	49			99	
	Sobrelocação	Nenhuma situação		10		49	10		Residentes em Habitação arrendada da Associação Mário Correia (AMC)	Município (Art.º 26.º a))	18			18	18					18	
	Inadequação	Nenhuma situação		73		172	73		Residentes em Habitação arrendada da Santa Casa da Misericórdia de Barcelos	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições de Apoio Social (Art.º 26.º c))			29	29	29					29	
Outra Situação / Necessidade de Realojamento (Aposos sem abrigo)	Precariedade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º		16		16	16							0	0					0	
	Precariedade	Núcleos precários, Art. 11º		72		258	72							0	0					0	
	Precariedade	Nenhuma situação		59		134	59							0	0					0	
	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação		18		36								0	0					0	
	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação		29		46								0	0					0	



**Barcelos**
**2.2. Quadros Síntese da Estratégia Local de Habitação**

Quadros Síntese do DIAGNÓSTICO			
Tipo de Situação Incligna DL37/2018 art.º 5.º	Famílias	Hab Social	Pessoas
	Precariedade	175	0
Insalubridade e insegurança	282	0	536
Sobrelotação	19	0	100
Inadequação	96	0	221
Situações Específicas			
DL37/2018 art.º 10.º, 11.º e 12.º	Famílias	Hab Social	Pessoas
Nenhuma situação	373	0	770
Pessoas vulneráveis, Art. 10º	16	0	16
Núcleos precários, Art. 11º	72	0	258
Núcleos degradados, Art. 12º	0	0	0

Quadros Síntese das SOLUÇÕES HABITACIONAIS													
Tipo de Solução Habitacional DL37/2018 art.º 27.º e 28.º	Tipo de Beneficiário DL37/2018 art.º 25.º e 26.º	Município de Barcelos	Associação Mário Correia	Santa Casa Mis. Barcelos	Beneficiários Diretos	Total Soluções	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
							0	25	165	293	42	0	525
ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO REABILITAÇÃO CONSTRUÇÃO AQUISIÇÃO AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES	Município de Barcelos	0	18	29	0	267	0	25	100	100	42	0	267
	Associação Mário Correia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Santa Casa Mis. Barcelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Beneficiários Diretos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		258	18	29	0	267	0	25	100	100	42	0	267
		Total Soluções											
		Beneficiários Diretos											
		Total											

258 18 29 0 267 572

07/10

Tipo de Solução Habitacional DL37/2018 art.º 27.º e 28.º	Tipo de Beneficiário DL37/2018 art.º 25.º e 26.º	Município de Barcelos	Associação Mário Correia	Santa Casa Mis. Barcelos	Beneficiários Diretos	Total Soluções	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
							0	25	100	100	42	0	525
ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO REABILITAÇÃO CONSTRUÇÃO AQUISIÇÃO AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES	Município de Barcelos	0	18	29	0	267	0	25	100	100	42	0	267
	Associação Mário Correia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Santa Casa Mis. Barcelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Beneficiários Diretos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	18	29	0	267	0	25	100	100	42	0	267
		Total Soluções											
		Beneficiários Diretos											
		Total											
		Arrendamento para subarrendamento - art.º 29.º b)											
		Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)											
		Reabilitação de frações e prédios habitacionais - art.º 29.º c) i)											
		Reabilitação de frações ou prédios habitacionais de que sejam titulares - art.º 29.º d)											
		Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)											
		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)											
		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º c) iv)											



