

Presente em sessão / reunião ordinária / extraordinária da Assembleia Municipal de Montalegre, 18 / 02 / 2021

O Presidente da Assembleia


Secretário

Presente em reunião ordinária/extraordinária do executivo Municipal de Montalegre, 22 / 01 / 2024

O Presidente do Executivo

15

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

PRIMEIRA REVISÃO DA ELH DO MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

Dezembro 2023





ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MONTALEGRE

Este documento corresponde ao relatório de apoio à
1.ª revisão da Estratégia Local de Habitação do
Município de Montalegre.

Dezembro 2023

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
Enquadramento e proposta fundamentada de atualização da ELH	4
Monitorização da implementação da ELH	6
2. DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS E RECURSOS HABITACIONAIS	7
Carências habitacionais	7
Recursos habitacionais	9
3. PLANO DE AÇÃO: ALTERAÇÕES NAS MEDIDAS E SOLUÇÕES HABITACIONAIS DA ELH	10
Enquadramento das alterações na estratégia definida para a ELH de Montalegre.....	10
Soluções habitacionais propostas no âmbito da primeira revisão da ELH de Montalegre .	10
Programação e priorização	15
Critérios para a estimativa de investimento	16
Síntese da revisão da ELH	17

1. INTRODUÇÃO

Enquadramento e proposta fundamentada de atualização da ELH

A **Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Montalegre** foi desenvolvida em 2020, com o apoio da Sociedade Portuguesa de Inovação (SPI). A sua elaboração respeitou o Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018, de 4 de junho¹, e a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto², os diplomas que, respetivamente, estabelecem e regulamentam o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A ELH suportou-se num diagnóstico global atualizado das necessidades habitacionais presentes no Concelho, que, à data, serviu de base para a definição da estratégia local em matéria de habitação e para a priorização das soluções habitacionais a implementar como resposta a essas necessidades. A ELH de Montalegre foi **aprovada pelos órgãos municipais em fevereiro de 2021**, um passo essencial para a celebração do correspondente Acordo de Colaboração (AC) com o IHRU, requerido para efeitos de financiamento das soluções habitacionais do Município preconizadas na ELH. Com a **assinatura do AC, em agosto de 2021**, o Município ficou em condições para iniciar o processo de implementação da mesma.

Por esta via, o Município assumiu o compromisso de garantir uma **solução habitacional digna para 47 agregados identificados na ELH**. Esta resposta habitacional deverá ser atingida através das seguintes medidas:

- Medida 1.1. Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal na vila de Montalegre (com a meta de reabilitação de 3 fogos municipais);
- Medida 1.2. Criar oferta de habitação municipal nas aldeias (com a meta de aquisição e reabilitação de 9 fogos pelo Município);
- Medida 1.3. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal integrado no prédio Albino Fidalgo I (com a meta de reabilitação de 18 fogos municipais);

¹ Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo DL n.º 84/2019, de 28 de junho; pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro; pelo DL n.º 89/2021, de 03 de novembro; pela Lei n.º 12/2021, de 10 de março; pelo DL n.º 74/2022, de 24 de outubro; e pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio.

² Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

- Medida 2.1. Requalificação urbanística do núcleo da Borralha (com a meta de reabilitação de 17 fogos municipais).

Este compromisso traduz-se num investimento estimado em 4.996.000,00 €, cujas verbas serão libertadas com a aprovação das candidaturas e celebração dos respetivos contratos de financiamento com o IHRU, a entidade responsável pela gestão dos fundos disponibilizados para este efeito.

A ELH identificou ainda **71 agregados familiares enquadráveis na condição de beneficiário direto** (BD1D), que, com o apoio do Município, poderão apresentar candidatura a financiamento para reabilitar a sua habitação própria e permanente. Entre estes agregados estão 36 situações dispersas pelas várias freguesias e outras 35 localizadas nos dois núcleos degradados existentes no concelho e identificados na ELH (15 no Núcleo da Borralha e 20 no Agrupamento Habitacional Ex – CAR, Bairro do Crasto).

No primeiro ano da operacionalização da ELH foi identificado um **importante constrangimento** para a implementação da solução de reabilitação dos fogos municipais: **a impossibilidade de aceder a financiamento para intervir em fogos que estejam em regime de comodato**. Encontram-se nesta situação os fogos municipais adquiridos ao abrigo do Fundo Albino Fidalgo, incluídos na **Medida 1.1** e na **Medida 1.3**, que conforme as condições expressas em testamento pelo benemérito Albino Fidalgo, não podem ser desafetados deste regime de ocupação. Também os fogos municipais localizados no Núcleo da Borralha, cuja solução habitacional será garantida pela **Medida 2.1**, estão ocupados em regime de comodato. Neste último caso, o Município atribuiu às famílias residentes a decisão de celebração de um contrato de arrendamento apoiado, apresentando o Município a candidatura a financiamento para a respetiva reabilitação³, ou de transferência da propriedade das habitações para os residentes, iniciando-se posteriormente a candidatura enquanto beneficiários diretos. Este processo encontra-se ainda em curso.

Em simultâneo, o **Município teve conhecimento de novas situações de indignidade habitacional**, tanto entre famílias proprietárias, como entre famílias não proprietárias. Neste sentido, de acordo com o Artigo 68.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, assim como na Clausula 6.ª do Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU, tendo em consideração a necessidade de reformulação das respostas habitacionais, e também as alterações no universo das pessoas e dos agregados abrangidos pelas soluções habitacionais

³ Neste caso, o Município deverá manter-se proprietário do fogo até ao ser cumprido o prazo de 20 anos exigidos pelo regime especial de afetação, e, após os 20 anos, a propriedade da habitação será transferida para a família residente, no cumprimento do que estava acordado com o Município nesta matéria.

objeto do AC, o Município entende como oportuna a atualização da sua ELH, apresentando, para tal, a presente proposta.

Monitorização da implementação da ELH

A presente revisão da ELH de Montalegre tem em consideração os resultados alcançados até ao momento, nomeadamente no que se refere a candidaturas apresentadas ao Aviso PRR. Estes dados derivam do processo de monitorização da implementação da ELH, que tem como base um conjunto de indicadores e metas definidos com o intuito de avaliar o sucesso na implementação e execução das soluções habitacionais preconizadas. Na Tabela 1 apresentam-se os resultados atuais da implementação da ELH de Montalegre.

Tabela 1. Monitorização das medidas com solução habitacional

Fonte. CMM

Medidas e indicadores	Promotor	Ponto de situação	Meta ELH
M1.1. Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal na vila de Montalegre	Município	Não será possível a apresentação de candidaturas	3 novos fogos municipais + 1 fogo para situações de transição/urgência social
M1.2. Criar oferta de habitação municipal nas aldeias	Município	1 candidatura submetida (1 fogo)	9 novos fogos municipais
M1.3. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal integrado no prédio Albino Fidalgo I	Município	Não será possível a apresentação de candidaturas	18 fogos municipais reabilitados
M1.4. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Beneficiários diretos	Até ao momento sem candidaturas	36 candidaturas de beneficiários diretos
M2.1. Requalificação urbanística do Núcleo da Borralha	Município/ Beneficiários diretos	Até ao momento sem candidaturas	17 candidaturas do Município + 15 candidaturas de beneficiários diretos
M2.2. Requalificação urbanística do Agrupamento Habitacional Ex- Car, Bairro do Crasto	Beneficiários diretos	9 candidaturas submetidas (9 fogos)	20 candidaturas de beneficiários diretos

2. DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS E RECURSOS HABITACIONAIS

Carências habitacionais

Os diplomas legais que enquadram o 1.º Direito estabelecem que a ELH, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação, à escala local, deve ter por base um **diagnóstico global atualizado das carências habitacionais** existentes no território concelhio. Este diagnóstico deverá contabilizar e caraterizar as pessoas e famílias que se encontram cumulativamente em condições habitacionais indignas e em carência financeira. Com base nestas premissas, e tendo como ponto de partida o levantamento e diagnóstico das carências habitacionais presentes no Concelho, elaborado para a ELH, com base em informação recolhida pelo Município, em 2020, e **atualizado em 2023**, apresenta-se seguidamente o diagnóstico atualizado das carências habitacionais a considerar na presente atualização da ELH.

A identificação das situações de carência habitacional teve em consideração os **pedidos de apoio apresentados aos serviços municipais**, tanto por parte de pessoas e famílias proprietárias que residem em situação de insalubridade e insegurança à qual não conseguem dar resposta pelos seus próprios meios, como por outras que apresentam necessidade de realojamentos. Incluem ainda situações sinalizadas pelas **Juntas de Freguesia e parceiros sociais do Município**.

Como critérios de referência para a realização do levantamento, foram tidas em consideração as condições de carência habitacional consideradas como indignas⁴, de acordo com os critérios de

⁴ De acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que define o conceito de condições indignas, nomeadamente:

» **Situação de precariedade:** engloba as situações de pessoas sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

» **Situação de insalubridade e insegurança:** engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

» **Situação de sobrelocação:** engloba as situações em que, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

» **Situação de inadequação:** engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as

acesso ao Programa 1.º Direito. Foram excluídas deste balanço as pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade a residir em habitação cedida pelo Município (Prédio Albino Fidalgo I), que tinham sido identificadas na ELH e que, por não cumprirem os critérios de elegibilidade ao 1º Direito, verão a sua situação de indignidade habitacional resolvida pelos meios próprios do Município.

Com este enquadramento, considera-se que a presente revisão da ELH do Município de Montalegre deverá continuar a ser, sobretudo, direcionada para os **seguintes grupos-alvo**, que enfrentam diferentes desafios e necessidades, no que diz respeito à habitação:

- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade com necessidade de realojamento;
- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade sem necessidade de realojamento (proprietários);
- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade em Núcleos Degradados (Núcleo da Borralha e Agrupamento Habitacional Ex – CAR, Bairro do Crasto).

Para este último grupo de pessoas, não houve alterações a registar (além das decorrentes da implementação da ELH e da apresentação de 9 candidaturas no Bairro do Crasto, cujas operações ainda não se encontram concluídas). Assim, de momento, mantêm-se as soluções habitacionais e metas previstas na ELH de Montalegre, enquadradas pela Medida 2.1. Requalificação urbanística do núcleo da Borralha e pela Medida 2.2. Requalificação urbanística do Agrupamento Habitacional Ex- Car, Bairro do Crasto.

Seguidamente apresenta-se a síntese da atualização das pessoas e agregados habitacionais em situação de carência habitacional que integram os dois restantes grupos-alvo. O Município identificou um total de **86 agregados em condição habitacional indigna**, que integra as situações incluídas na ELH que ainda se encontram ativas e as novas situações de carência conhecidas após a aprovação da ELH. Estes 86 agregados dividem-se em vários grupos: (i) **31 famílias não possuem casa própria e necessitam de realojamento**, encontrando-se a maioria dos quais em condição de precariedade (27 situações) e 4 em sobrelotação; (ii) os restantes **55 famílias com necessidade de apoio para garantir as condições de habitabilidade adequadas nas habitações das quais são proprietárias**. Têm como condição indigna a insalubridade e insegurança. A Tabela 2 sistematiza estas situações.

medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Tabela 2. Agregados habitacionais e pessoas em situação de carência habitacional*

Fonte: CMM, 2023

Origem	Agregados habitacionais		Pessoas nos agregados	
	N.º	%	N.º	%
Pessoas e agregados habitacionais em precariedade, com necessidade de realojamento	27	31,4	63	36,0
Pessoas e agregados habitacionais em sobrelotação, com necessidade de realojamento	4	4,7	15	8,6
Pessoas e agregados habitacionais em insalubridade e insegurança, em casa própria	55	64,0	97	55,4
Total	86	100,0	225	100,0

* Não inclui as situações de carência habitacional em núcleos degradados.

Recursos habitacionais

Desde a elaboração da ELH, o balanço dos **recursos municipais não se alterou**, com exceção de alguns fogos que o Município adquiriu no âmbito da implementação da sua ELH, embora ainda não tenham sido apresentadas, com a exceção de 1 fogo (ainda em apreciação), as respetivas candidaturas. Os demais **recursos habitacionais do Município encontram-se, no presente, ocupados**.

Tabela 3. Recursos habitacionais do Município de Montalegre

Fonte: CMB, 2023

Identificação	Localização (freguesia)	Nº de fogos municipais
Núcleo da Borralha	Freguesia de Salto	103
Agrupamento Ex-Car	U.F. de Montalegre e Padroso	5
Construção Prédio Albino Fidalgo I	U.F. de Montalegre e Padroso	18
Construção Prédio Albino Fidalgo II	U.F. de Montalegre e Padroso	18
Aquisição fogos Albino Fidalgo	U.F. de Montalegre e Padroso	4
Montalegre (concelho)		148

Nota: Não inclui os fogos adquiridos no âmbito da implementação da sua ELH, uma vez que não reúnem ainda condições de ocupação.

Em síntese, desde a elaboração da ELH foram sinalizadas novas carências habitacionais, e os recursos habitacionais existentes continuam ocupados. Assim, o balanço entre carências habitacionais e recursos disponíveis revela que **a resposta instalada é insuficiente**. Neste sentido, a colmatação das carências habitacionais terá de passar pelo **reforço das soluções habitacionais**, adequando as metas ao volume de situações de carência habitacional identificadas.

3. PLANO DE AÇÃO: ALTERAÇÕES NAS MEDIDAS E SOLUÇÕES HABITACIONAIS DA ELH

Enquadramento das alterações na estratégia definida para a ELH de Montalegre

A resposta às alterações verificadas nas carências habitacionais e recursos existentes está em linha com as opções estratégicas para o domínio da habitação preconizadas pelo Município e, **mantem a coerência geral com a estratégia que tinha sido definida pela ELH de Montalegre**, cujos domínios de intervenção são: (i) O reforço da habitação pública; (ii) A erradicação de situações críticas; e (iii) A melhoria do *habitat* urbano.

As medidas a definir ou a reforçar na presente revisão da ELH enquadram-se na primeira Prioridade Estratégica da ELH de Montalegre: **PE1. APOIAR | Programa de apoio à habitação de Montalegre**, cujo objetivo estratégico se mantém e corresponde a "Garantir uma resposta habitacional digna para as famílias em situação mais extrema de carência e indignidade".

Soluções habitacionais propostas no âmbito da primeira revisão da ELH de Montalegre

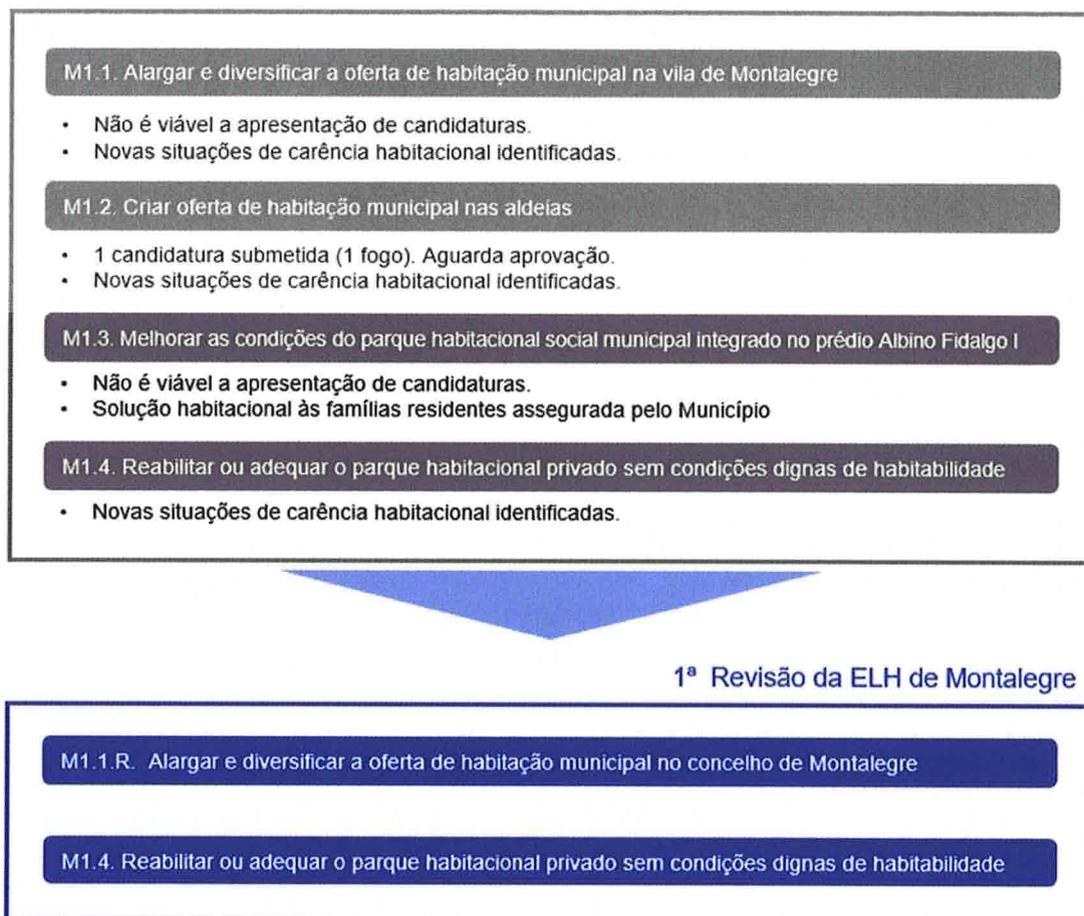
Tendo em consideração os constrangimentos identificados no primeiro ano de implementação da ELH e o aumento do número de situações de agregados em situação de carência habitacional e económica, **é intenção do Município reestruturar as medidas incluídas na PE1**. Deste modo, com a presente revisão da ELH pretende-se:

- **Anular as duas primeiras medidas da sua ELH** (M1.1 Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal na vila de Montalegre e M1.2. Criar oferta de habitação municipal nas aldeias), **e em sua substituição criar uma única medida (M1.1.R. Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal no concelho de Montalegre)**. Esta nova medida, alargada a todas a freguesias do concelho, conjuga os objetivos específicos que estavam associados às 2 medidas que agora se propõem anular, os quais, em larga medida, eram coincidentes. Deverá agregar as soluções aos diversos agregados que carecem de realojamento em habitação municipal, adequado a sua meta às necessidades sinalizadas.
- **Anular a M1.3**. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal integrado nos prédios Albino Fidalgo I.

- **Atualizar as metas associadas à M1.4.** Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade.

Figura 1. Medidas da Prioridade Estratégica 1 na ELH e na 1ª Revisão da ELH

Fonte. CMM



A Tabela 4 identifica para as duas medidas enquadradas na presente revisão da ELH, os seus objetivos específicos e as respetivas soluções habitacionais. As duas medidas apresentadas correspondem a soluções habitacionais associadas ao Programa 1.º Direito/PRR, pelo que é indicando o respetivo enquadramento no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, bem como a natureza do promotor da solução, conforme os artigos 25.º e 26.º do mesmo diploma (beneficiário direto ou entidade beneficiária), com implicações na candidatura ao Programa 1.º Direito/PRR e nas soluções habitacionais a que se pode aceder.

Tabela 4. Medidas, objetivos específicos e soluções habitacionais

Medidas	Objetivos específicos	Solução hab./ Enquadramento
M1.1R. Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal no concelho de Montalegre	<p>Oe1. Alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão</p> <p>Oe2. Contrariar o despovoamento nas localidades</p>	<p>Município Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais e/ou Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação.</p> <p>Programa 1.º Direito Alínea c) e e) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.</p>
M1.4. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Oe4. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas	<p>Proprietários (Beneficiários diretos) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</p> <p>Programa 1.º Direito Alínea c) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.</p>

Por sua vez, a Tabela 5 sistematiza as medidas e as soluções habitacionais propostas, assim como a tipologia dos fogos necessários, em função das características das famílias sinalizadas e dos recursos disponíveis ou previstos.

Tabela 5. Tipologias dos fogos necessários face à composição dos agregados

Medidas	Solução habitacional	Quadro de necessidades (tipologia dos fogos)			
		T1	T2	T3	T4
M1.1R.	Aquisição ou aquisição e reabilitação	6	13	10	2
M1.4.	Reabilitação	39	10	2	4

Seguidamente são apresentadas as fichas das medidas que integram o Plano de Ação da primeira revisão da ELH de Montalegre. As fichas compreendem o enquadramento da solução com os objetivos estratégicos definidos. Para além de identificar a condição indigna das famílias que são abrangidas pela medida, contém uma descrição sintética da solução, os potenciais promotores e entidades a envolver, a sua priorização e programação da execução, a estimativa e natureza do investimento associadas e, ainda, as potenciais fontes de financiamento.

M1.1. Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal no concelho de Montalegre**Objetivo específico:**

Oe1. Alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão

Descrição:

De acordo com a atualização do diagnóstico de situações de carência habitacional, foram identificadas novas famílias, em situação de precariedade e sobrelotação, com manifestas dificuldades económicas (além das situações já referenciadas na ELH, cuja resposta habitacional estava prevista integrar as medidas 1.1 e 1.2). Estas situações carecem de realojamento, uma vez que as famílias não são proprietárias de qualquer imóvel e residem, em soluções temporárias, em casas empresadas ou cedidas, ou com familiares. Estas situações distribuem-se pelas várias freguesias do concelho.

A presente medida pretende garantir uma resposta habitacional para estas famílias, através da aquisição ou da aquisição e reabilitação de casas localizadas na vila de Montalegre ou nas demais localidades do Município, apresentando, sempre que possível, uma solução habitacional às famílias nas comunidades onde estas estão integradas. Neste sentido, de forma a evitar o desenraizamento destes agregados habitacionais relativamente ao seu contexto social e territorial, e ainda, de forma a contrariar as dinâmicas de despovoamento, especialmente associadas às aldeias, a presente medida visa a compra edifícios ou habitações nas localidades onde estas necessidades se fazem sentir, promovendo, sempre que necessário, a sua reabilitação e o realojamento destas famílias.

A presente medida substitui as anteriores medidas 1.1 e 1.2.

Tipo de solução: Aquisição; aquisição e reabilitação.	Metas indicativas: 31 novos fogos municipais
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 3.921.319,65 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2024 2025 2026 2027 2028 2029

M1.4. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade

Objetivo específico:

Oe4. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas

Descrição:

A presente medida integra as intervenções destinadas a criar as condições adequadas de habitabilidade nas habitações das famílias proprietárias em situação de carência habitacional e financeira (fora dos núcleos degradados), enquadrando, em função das necessidades específicas de cada uma, as obras de reabilitação da habitação de que sejam titulares, incluindo obras de ampliação, nos casos de sobrelotação.

No âmbito do levantamento realizado, foi identificado um conjunto alargado e crescente de famílias que, apesar de serem proprietárias da habitação que lhes serve de morada, não possuem os rendimentos necessários para realizar as obras de reabilitação/beneficiação necessárias de modo a assegurar as condições de habitabilidade adequadas. No presente, estão identificadas 55 famílias com casa própria, em situação de insalubridade e insegurança, em muitos casos acumulada com outras situações indignas (inadequação, sobrelotação ou precaridade). Estas situações não incluem os proprietários que residem em núcleos degradados.

A concretização desta medida exige, da parte da autarquia, a análise das situações em questão, no sentido de identificar o enquadramento na presente ELH, assim como o acompanhamento no processo de candidatura. Este apoio é fundamental para possibilitar o acesso à informação sobre as condições dos apoios, implicando também o apoio técnico na preparação destas candidaturas. A Autarquia poderá assumir, sempre que necessário, a representação destas famílias nos processos associados às respetivas candidaturas e, posteriormente, no acompanhamento e gestão das operações de reabilitação/ beneficiação das suas habitações.

Salienta-se ainda que o valor de comparticipação dos proprietários nunca poderá comprometer a manutenção pelos agregados de um valor mínimo de rendimento médio mensal (RMM), equivalente ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS), com o valor de 480,43€ em 2023, ficando os agregados cujo rendimento é igual ou inferior a este valor com acesso integral a financiamento não reembolsável.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 55 fogos
Promotor: Proprietários (Beneficiários diretos)	Entidades a envolver: Município; IHRU
Estimativa de investimento: 5.748.485,05 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2024 2025 2026 2027 2028 2029

Programação e priorização

A revisão da ELH de Montalegre contempla uma proposta de programação, que inclui a calendarização e a priorização das medidas e soluções habitacionais propostas, de acordo com o horizonte temporal previsto. A presente calendarização tem subjacentes as tarefas necessárias para a concretização de cada medida, em função da sua maior ou menor complexidade e, também da necessidade de articular os meios disponíveis por parte do Município para a preparação das candidaturas e dos processos de implementação das respetivas operações.

Para a programação das intervenções foram também tidas em consideração as condições que devem obedecer as candidaturas ao apoio financeiro não reembolsável disponibilizado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) 2021-20265, segundo as quais a execução das soluções habitacionais previstas na ELH deverá ocorrer até ao final do 2.º trimestre de 2026.

No que se refere à priorização, consideram-se os seguintes graus:

- ● ● Grau de prioridade máximo;
- ● ● Grau de prioridade elevado;
- ● ● Grau de prioridade moderado.

A Tabela 6 apresenta o grau de priorização e a calendarização prevista para cada medida, indicando também a correlação entre as situações de carência habitacional identificadas e as medidas a aplicar, assim como uma previsão preliminar do número de fogos que deverão ser apoiados, por ano.

Tabela 6. Priorização e calendarização das soluções habitacionais.

Medidas	Grau de prioridade	Calendarização (anos)					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
M1.1.R Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal no concelho de Montalegre	● ● ●	11	10	10			
1.4. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	● ● ●	15	20	20			

⁵ Componente de Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como às condições estabelecidas no respetivo Aviso n.º 01/C02-i01/2021, lançado a 8 de novembro de 2021 e republicado a 27 de dezembro de 2021, e que vigorará até se esgotarem as referidas verbas (1.211 milhões de euros).

Critérios para a estimativa de investimento

Os valores de investimento apontados, de forma indicativa, nas fichas das medidas e soluções habitacionais, anteriormente apresentadas, tiveram em conta os valores de referência constantes nos programas de financiamento, nomeadamente no Programa 1.º Direito, assim como, no caso das soluções mais amadurecidas, as estimativas associadas ao projeto técnico ou identificadas no programa das respetivas intervenções previstas.

Os valores de referência estabelecidos no Programa 1.º Direito para as diferentes soluções habitacionais, que determinam os tetos máximos elegíveis para financiamento, encontram-se discriminados na Tabela 7.

Tabela 7. Critérios e valores de referência de acordo com as soluções habitacionais

Fonte: IHRU, Programa 1º Direito, INE

Solução habitacional	Critério de referência	Fonte	Valor de referência
Reabilitação	Preço máximo aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, podendo ser aumentado até 25% em casos excecionais devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU, designadamente quando as obras devam ser precedidas de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares	Portaria n.º 281/2021 ⁶	1.265,35€/m ² *
Aquisição	Custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados**	Portaria n.º 281/2021	1.265,35€/m ² *

* Foram considerados os seguintes parâmetros: um CO de 1,06; um CA de 204,74€ (Índice de Preços Habitação INE, para o 2.º Trimestre de 2023), e um CS de 889,22€ (com base no Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2015), de dezembro de 2022).

** Caso fosse superior, o critério de referência seria o produto da área bruta privativa pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos no concelho ou NUT III (INE). Este indicador em 2022, no Alto Tâmega, foi 1.021€.

Para efeitos de cálculo da de investimento para as soluções relativas à reabilitação, aquisição de habitação para reabilitação, os valores de referência usados têm em consideração o disposto no DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, considerando o custo de promoção⁷, nos termos do regime de habitação de custos controlados. Uma vez que os valor mediano das vendas por m²

⁶ Altera a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação a custos controlados.

⁷ De acordo com a alínea d) do artigo 2.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, republicada pela Portaria n.º 281/2021, o “custo de promoção” corresponde ao valor total dos encargos relativos: i) Aos recursos diretamente utilizados durante a construção, ou seja, os meios que são incorporados na obra, cujo valor se obtém pelo somatório dos diferentes trabalhos de construção; ii) Aos demais custos necessários à construção, nomeadamente o estaleiro e a estrutura da empresa de construção; iii) Ao terreno, infraestruturas, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).

de alojamentos familiares novos atinge um valor inferior, este é o critério utilizado quer para a aquisição quer para a reabilitação.

Para o seu cálculo considerou-se, de acordo com o ponto 4.º do Anexo da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro (habitações a custos controlados), na sua redação atual, as referências aos limites máximos de área bruta para as tipologias de fogo padrão, designadamente: T1 com 73 m², T2 com 95 m², T3 com 117 e T4 com 128 m². A definição das tipologias dos fogos padrão, para cada solução habitacional, decorre da dimensão dos agregados familiares constante do levantamento do quadro de necessidades habitacionais elaborado pelo Município.

Síntese da revisão da ELH

Face à estratégia definida na ELH de Montalegre (2020/2021) e aos condicionamentos associados aos fogos criados ao abrigo do Fundo Albino Fidalgo, o Município sentiu necessidade de alterar a sua ELH. Para facilitar a operacionalização da ELH, no que respeita ao reforço do parque de habitação municipal, decidiu criar uma única medida que lhe permita criar habitação municipal em todo o concelho, dimensionando-a ao volume de situações de carência habitacional com necessidade de realojamento atuais (que aumentaram face às identificadas em 2020). Neste sentido, com base na atualização do diagnóstico, foi desenvolvida a medida M1.1R., e anuladas as anteriores medidas M1.1, M1.2. e M1.3.

Por sua vez, tendo em conta o alargamento do universo de famílias proprietárias, em situação de carência financeira e habitacional, com necessidade de apoio à reabilitação das suas casas, que passaram de 36 famílias para 55, verifica-se também a necessidade de atualizar a meta associada à Medida 1.4. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade.

Considera-se que as restantes medidas complementares deverão manter, em larga medida, os seus conteúdos e objetivos, podendo ser revistas e adaptadas ou alargadas em subsequentes revisões da ELH, quando se verifique a necessidade de rever as suas metas.

Neste sentido, a tabela seguinte apresenta, de forma sintética, as soluções habitacionais e medidas complementares que constituem a ELH de Montalegre após a primeira revisão.

Prioridade estratégica	Medida	Promotor	Solução habitacional	Meta (nº de fogos)	Estimativa de investimento
PE1. APOIAR Programa de apoio à habitação de Montalegre	M1.1.R Alargar e diversificar a oferta de habitação municipal no concelho de Montalegre	Município	Aquisição; Aquisição e reabilitação	31	3.921.319,65€
	1.4. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Beneficiários diretos	Reabilitação	55	5.748.485,05€
	M1.5. Criar condições necessárias à melhoria da qualidade de vida da população idosa do concelho	Município	Solução complementar		
PE2. QUALIFICAR Programa de qualificação urbana dos núcleos degradados e valorização do habitat	2.1. Requalificação urbanística do núcleo da Borralha	Município	Reabilitação	17	2.043.540,25€*
		Beneficiários diretos	Reabilitação	15	1.803.123,75€*
	2.2. Requalificação urbanística do Agrupamento Habitacional Ex- Car, Bairro do Crasto	Beneficiários diretos	Reabilitação	20	1.834.757,50€**
	2.3. Delimitação/reactivação de 5 ARU e definição das respetivas ORU	Município	Solução complementar		
	2.4 Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	Município	Solução complementar		
PE3. HABITAR Gabinete de apoio à habitação	3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	Município	Solução complementar		
	3.2. Criação das ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	Município	Solução complementar		
	3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Montalegre e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	Município	Solução complementar		

* Valor atualizado, considerando o valor de referência para reabilitação (1.265,35€/m², tabela7).

** Valor atualizado, considerando o valor de referência para reabilitação (1.265,35€/m², tabela7). As áreas brutas de construção dos fogos foram igualmente atualizadas, considerando as áreas reais (65m² para um T2 e 80m² para um T3).



Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU