



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTO TIRSO

DOCUMENTO DE SUPORTE À CANDIDATURA AO PROGRAMA 1.º DIREITO

ABRIL DE 2021

A. ENQUADRAMENTO

A.1. APRESENTAÇÃO

A.2. SOBRE O PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA ELH_ST

A.3. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A.4. O PROGRAMA 1.º DIREITO

B. DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE SANTO TIRSO

B.1. CARACTERIZAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE NO CONCELHO

B.2. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO E VENDA

B.3. OUTRAS MEDIDAS DE APOIO SOCIAL E ECONÓMICO À HABITAÇÃO

B.4. BALANÇO DAS POLÍTICAS E INICIATIVAS MUNICIPAIS EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO EM SANTO TIRSO

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

C. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

C.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ELH_ST E OBJETIVOS ESPECÍFICOS NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

C.3. PRESSUPOSTOS QUE ESTIVERAM NA BASE DA AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO

C.4. PLANO DE AÇÃO DA ELH_ST NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

C.5. PROGRAMAÇÃO GLOBAL E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

D. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE SANTO TIRSO NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO

A. ENQUADRAMENTO

A.1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório consubstancia a **Estratégia Local de Habitação do Município de Santo Tirso (ELH_ST)** e serve de suporte à candidatura do Município de Santo Tirso ao **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, instrumento integrado na Nova Geração de Políticas de Habitação, que procura responder às prioridades nacionais, quer no que respeita a famílias em situação de grave carência habitacional, quer recorrendo a outras soluções ou instrumentos que promovam a habitação acessível.

Elaborada em consonância com os requisitos legais que estabelecem o Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018), a **Estratégia Local de Habitação de Santo Tirso** é concebida para:

- Garantir a todos o acesso a uma habitação digna e adequada;
- Contribuir, de forma articulada com outras políticas municipais, para o desenvolvimento sustentável do concelho de Santo Tirso;
- Definir e programar a intervenção municipal no domínio da habitação para os próximos seis anos;
- Enquadrar as candidaturas a programas de financiamento para promover soluções habitacionais, designadamente ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A.2. SOBRE O PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA ELH_ST

A formalização do processo de candidatura ao Programa 1.º Direito somente estará concluído quando este documento obtiver **aprovação** em sede de reunião de **Câmara Municipal** e em **Assembleia Municipal**, sendo posteriormente remetido ao **IHRU** para apreciação e celebração do acordo de colaboração entre as partes. Estando estes procedimentos concluídos, ficará aberto o período de apresentação de candidaturas ao 1.º Direito para o território concelhio (entre 2021 e 2026).

Importa salientar que este foi um processo longo e participado, envolvendo diversos momentos de discussão entre a equipa técnica municipal (Divisão de Ação Social), o Executivo e a equipa de consultoria externa.

Para a elaboração deste documento recorreu-se a informação documental municipal diversa, com destaque para o Diagnóstico Social de Santo Tirso (2019), a informação estatística oficial (INE e PORDATA), bem como a informação de carácter mais qualitativo, proveniente de um processo de **auscultação de diversas instituições e agentes locais** que atuam no concelho e que, de alguma forma, estão ligados às questões habitacionais. Esta auscultação foi operacionalizada através de um conjunto de painéis de discussão, organizados por grupos: (i) Serviços técnicos da Câmara Municipal de Santo Tirso, (ii) IPSS, Paróquias e Juntas de Freguesia, e (iii) empresas de mediação imobiliárias do concelho.

A.2. SOBRE O PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA ELH_ST

Elaborada de acordo com os princípios do Programa 1.º Direito e, em conformidade com os conteúdos previstos e regulamentados no Decreto-Lei n.º 37/2018, a Estratégia Local de Habitação do Município de Santo Tirso incorpora:

- (i) o **diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no concelho de Santo Tirso**, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas;
- (ii) as **soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas**, em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- (iii) a **programação das soluções habitacionais**, por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico, num período máximo de seis anos;
- (iv) a **ordem de prioridade das soluções habitacionais** a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- (v) a **demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito**, consagrados no artigo 3.º do referido Decreto-Lei.

A.3. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos, como a educação, a saúde ou o emprego.

Contudo, a política de habitação em Portugal manteve-se, nas últimas décadas, muito centrada na qualificação da oferta de habitação pública (a comumente designada habitação social), que sofre de problemas de desestruturação, guetização, discriminação e desqualificação urbana. Nos últimos anos, a dinâmica intensa de regeneração dos centros urbanos, muito associada ao desenvolvimento da atividade turística em diversas cidades portuguesas (com especial destaque para Lisboa e Porto), teve um impacto significativo nos índices de preços do mercado imobiliário, que se estendeu dos centros para as periferias e das grandes cidades para as cidades médias. Tal facto originou dificuldades de acesso a uma habitação adequada para um universo de famílias mais alargado, abrangendo agregados da classe média que se viram impossibilitadas de permanecer ou regressar aos centros urbanos mais pressionados pela dinâmica urbanística e turística. Em nosso entender, estes fenómenos estiveram na base do lançamento da nova geração de políticas de habitação, pela anterior Secretaria de Estado da Habitação e procuram resolver, a curto/médio prazo, as carências habitacionais existentes no território nacional.

A.3. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO



A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Missão da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

- **Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada**, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- **Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra** e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

A.3. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Os **objetivos** estabelecidos para a NGPH são os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

De igual modo, são fixadas **metas** nacionais (médio prazo), para as quais Santo Tirso procurará contribuir:

- **Eliminar até 2025 as situações de grave carência habitacional**, ou seja, não ter famílias a viver em condições indignas;
- **Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional de 2% para 5%** (acréscimo de 170.000 fogos);
- **Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%** (carga das despesas associadas à habitação superior a 40%).

A.3. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Para a concretização das ambiciosas metas estabelecidas para a NGPH é disponibilizada uma **diversidade de instrumentos e programas** (alguns novos e outros já existentes), afetos a cada um dos quatro objetivos referidos e de entre os quais se destaca o Programa 1.º Direito.

OBJETIVO 1

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

OBJETIVO 2

Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

Programa de Arrendamento Acessível;

Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens;

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento;

Instrumentos de captação de oferta;

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional;

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

OBJETIVO 3

Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado

Reabilitar para Arrendar

IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;

Casa Eficiente 2020;

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana;

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética;

Projeto Reabilitar como Regra;

OBJETIVO 4

Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial;

Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;

Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;

Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.

A.3. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A aplicação da Nova Geração de Políticas de Habitação cabe em grande medida aos **Municípios** que, de acordo com a Lei-quadro da transferência de competências para as Autarquias Locais e para as Entidades Intermunicipais (Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto), terão a responsabilidade de gerir os programas de apoio ao arrendamento e reabilitação urbana. De acordo com a mesma Lei, serão transferidos para os municípios, através de diploma próprio, a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado.

É neste quadro que a NGPH propõe a figura da **Estratégia Local de Habitação** (ELH) como instrumento programático de política pública de âmbito municipal. Pretende-se com este novo ciclo, desde logo, obrigar à existência de uma efetiva política de habitação, que se desenvolva de acordo com as melhores práticas, incluindo o diagnóstico das carências e recursos, a definição das metas e prioridades, a identificação e desenvolvimento das melhores soluções e uma efetiva aplicação e monitorização.

A recente publicação da **Lei de Bases da Habitação** (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) reforça a posição da temática da habitação na agenda nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

A.4. O PROGRAMA 1.º DIREITO

O **Programa 1º Direito**, enquanto instrumento primordial da NGPH que pretende dar resposta a situações de grave carência habitacional, concede apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e famílias que, cumulativamente:

- **Vivam em condições habitacionais indignas**, concretamente:
 - ✓ *precaridade*: situações de violência doméstica, insolvência e pessoas em situação de sem abrigo;
 - ✓ *sobrelotação*: habitação insuficiente para a composição do agregado;
 - ✓ *insalubridade e insegurança*: fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural;
 - ✓ *inadequação*: incompatibilidade do fogo com as pessoas nele residentes);
- **Não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada** (agregados com rendimentos médios mensais inferiores a 1.755,24 €, correspondente a quatro vezes o Indexante de Apoio Social);
- Sejam **cidadãos nacionais** ou, sendo **estrangeiros**, reúnam as condições estabelecidas no Programa.

A.4. O PROGRAMA 1.º DIREITO

No que respeita aos **potenciais beneficiários** deste Programa, podem ser consideradas duas grandes tipologias, concretamente:

- **Beneficiários Diretos:** pessoas (isoladamente ou enquanto titulares de um agregado) que reúnam os requisitos de acesso ao Programa, para reabilitação ou construção de habitação própria e permanente, desde que sejam proprietários da habitação em causa ou usufrutuários, comproprietários ou herdeiros, com participação ou autorização daqueles que detêm outros direitos sobre o imóvel.
- **Entidades, públicas ou de direito privado, que promovem soluções habitacionais** dirigidas a pessoas e famílias que reúnam os requisitos de acesso ao Programa:
 - ✓ Administração Central e Local (incluindo Câmaras Municipais e Juntas de Freguesia).
 - ✓ Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de respostas sociais de acolhimento.
 - ✓ Cooperativas de Habitação e Construção e Associações de Moradores (em núcleos precários - AUGI, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado).
 - ✓ Proprietários de frações ou prédios situados em “núcleos degradados” (ilhas, pátios, vilas...).

A.4. O PROGRAMA 1.º DIREITO

O Programa 1.º Direito possibilita a mobilização de diversas **respostas** às carências habitacionais identificadas (reabilitação, construção, aquisição, arrendamento), que variam consoante o promotor da solução, como se pode constatar na figura seguinte.

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos		✓	✓	✓ *
			[Autopromoção]	[*Apenas nos casos em que o município não disponha de uma habitação]
Entidades Beneficiárias				
Municípios	✓	✓	✓	✓
Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
3.º Setor		✓	✓	✓
Moradores		✓	✓	✓
Proprietários	✓	✓		

A.4. O PROGRAMA 1.º DIREITO

No que concerne às **condições gerais dos financiamentos** ao abrigo do Programa 1.º Direito, ela assume formas distintas. No caso dos **beneficiários institucionais** (onde se inclui o município de Santo Tirso) pode ser concedido apoio financeiro sob a forma de (podendo optar-se pela conjugação de ambos):

- Comparticipação financeira não reembolsável;
- Empréstimo bonificado para a parte não comparticipada (prazo máximo de 30 anos, sendo a bonificação da taxa juro de metade da taxa de referência para o cálculo de bonificações – TRCB).

Em todo o caso, o montante total do financiamento à promoção de soluções habitacionais através de aquisição, de aquisição e reabilitação, de reabilitação ou de construção não pode exceder 90 % do valor de referência aplicável ou do valor total das despesas elegíveis, se este for inferior.

No caso dos **beneficiários diretos**, as condições gerais dos financiamentos são muito semelhantes:

- Comparticipação não reembolsável (até ao valor total das despesas elegíveis, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25 % do RMM da pessoa ou do agregado habitacional);
- Empréstimo bonificado para o montante não comparticipado.

B. DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE SANTO TIRSO

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.1. CARACTERIZAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE NO CONCELHO

Neste capítulo, apresentam-se alguns indicadores estatísticos relativos ao parque habitacional (edifícios e alojamentos) existente no município de Santo Tirso, tendo por base informação do último Censo, correndo por isso algum risco de desatualização. Importa destacar:

- Em 2011, existiam no concelho de Santo Tirso **29.678 alojamentos familiares clássicos** (+13,2% face a 2001);
- Número reduzido de alojamentos familiares não clássicos em 2011, com apenas **22 registos de construções abarracadas e casas rudimentares de madeira, casa móveis, improvisadas e outras**, com predomínio claro das construções improvisadas (20 casos). De salientar a diminuição significativa deste tipo de alojamento no período intercensitário: passou de 86 para 22 (-74,4%);
- Dos **33 alojamentos coletivos de convivência** existentes em 2011, 15 (45,5%) eram de apoio social;
- Em 2011, **98 alojamentos no concelho não possuíam retrete**. De salientar ainda a existência de 454 alojamentos cuja retrete não tinha dispositivo de descarga e 30 cuja retrete se situava fora do alojamento, mas disponível no edifício;
- Em 2011, existiam ainda **180 alojamentos sem água canalizada** no alojamento ou edifício, e 59 com água canalizada fora do alojamento, mas disponível no edifício.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.1. CARACTERIZAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE NO CONCELHO

- Em 2011, 2,3% dos **alojamentos** ocupados como residência habitual **não possuíam instalação de banho ou duche** (574 alojamentos);
- **Número elevado de alojamentos sobrelotados** – 2.760 alojamentos (11,2% do total de alojamentos). Importa referir que a maioria destes alojamentos (81,5% – 2 250) ficaria resolvida com mais uma divisão (“baixa sobrelotação”);
- No que toca ao **escalão de renda** paga entre 2006 e 2011, o valor da renda com maior peso situa-se entre os 200 e os 400 euros (54% dos alojamentos arrendados);
- **Níveis de isolamento social significativos**, com mais de metade (51%) dos indivíduos com 65 ou mais anos a viverem sós ou com outros do mesmo grupo etário, num total de 6.312 indivíduos;
- O concelho apresenta um **parque habitacional em boas condições físicas**, quer do ponto de vista da estrutura, quer da cobertura, quer ainda das paredes e caixilharia, apesar de os edifícios mais antigos evidenciarem necessidades de reparação de várias ordens.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.2. PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO E VENDA

De acordo com a informação da Divisão de Ação Social do município de Santo Tirso, **o parque habitacional de promoção pública para arrendamento (520 fogos) e venda (782 fogos) era composto por 1.302 fogos**, com forte cobertura territorial (apenas a UF de Lamelas e Guimarei e a UF de Refojos e da Carreira não estão contempladas), apesar de maior incidência na freguesia de Vila das Aves, na UF de Santo Tirso, Couto (Santa Cristina e São Miguel) e Burgães, e na freguesia de Vila Nova do Campo.

Deste universo, a **Câmara Municipal de Santo Tirso era proprietária de 497 fogos, estando 417 fogos alocados ao Programa Municipal de Realojamento** (em regime de renda apoiada, responsável pela erradicação das barracas no concelho), tendo os restantes **80 fogos sido alienados** (Bairro de Poldrães, em Vila das Aves), como é possível verificar nas tabelas seguintes).

Promotor/ Medida de apoio	Destino	N.º de fogos	Localização	Ano de construção
Câmara Municipal Santo Tirso (497 fogos)	Arrendamento social (417 fogos)	12	Agrela	2005
		24	Água Longa	2002
		20	UFASLP – Areias	2009
		33	UFSTCSCSMB – Argemil	2000
		24	Monte Córdova	2004
		18	UFASLP – Palmeira	2004
		5	UFSTCSCSMB – Poupa	1997
		36	Rebordões	2005
		24	Reguenga	2005
		24	Roriz	2004
		48	Vila Nova do Campo – S. Martinho do Campo	2005
		18	Vila Nova do Campo – S. Mamede de Negrelos	2008
		32	S. Tomé de Negrelos	2005
		16	UFASLP – Sequeirô	2007
		44	Vila das Aves	2009
		24	Vilarinho	2006
		10	UFSTCSCSMB – Bacelo – S. Miguel do Couto	1976
		5	UFSTCSCSMB – Gonçalves Zarco – Santo Tirso	1963
	Venda	80	Vila das Aves – Poldrães	1980

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.2. PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO E VENDA

Porém, a oferta de habitação pública no mercado social de arrendamento não se restringe aos fogos municipais, uma vez que o IHRU é **proprietário e responsável pela gestão de 103 fogos em regime de arrendamento social**, todos eles inseridos no complexo habitacional de Ringe, na Vila das Aves. Os restantes **53 fogos** deste empreendimento foram **vendidos pelo IHRU**, enquadrados pelo regime de propriedade resolúvel.

É uma evidência que uma fatia significativa do parque habitacional de promoção pública foi alienado a custos controlados (60% do total do parque) com preponderância para a figura dos **Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH) – 598 fogos**.

De referir ainda que o **IGFSS** foi responsável pela promoção de **51 fogos**, tendo sido todos vendidos aos respetivos arrendatários.

Promotor/ Medida de apoio	Destino	N.º de fogos	Localização	Ano de construção
Contratos de Desenvolvimento para Habitação (598 fogos)	Venda	144	UFSTCSCSMB – Carvoeira – Santo Tirso	1997
		120	UFSTCSCSMB – Pinheirinho – Santo Tirso	2001
		104	Vila das Aves – Jardins S. Miguel	2007
		32	S. Tomé Negrelos – Edifício Bela Vista	2003
		126	UFSTCSCSMB – Cidade Jardim – St.ª Cristina do Couto	2008
		72	Vila Nova do Campo – Encosta das Leiras – S. Martinho do Campo	2005
Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (156 fogos)	Arrendamento social	103	Vila das Aves – Ringe	1985
	Venda	53 a)	Vila das Aves – Ringe	1985
Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (51 fogos)	Venda	33 b)	UFSTCSCSMB – Bacele – S. Miguel do Couto	1976
		18 b)	UFSTCSCSMB – Santo Tirso	1963
Total		1302		

Legenda:

UFSTCSCSMB – União de Freguesias de Santo Tirso, Couto (Santa Cristina e São Miguel) e Burgães

UFASLP – União de Freguesias de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira

a) Propriedade resolúvel.

b) Venda aos arrendatários.

Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso – Divisão de Ação Social.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

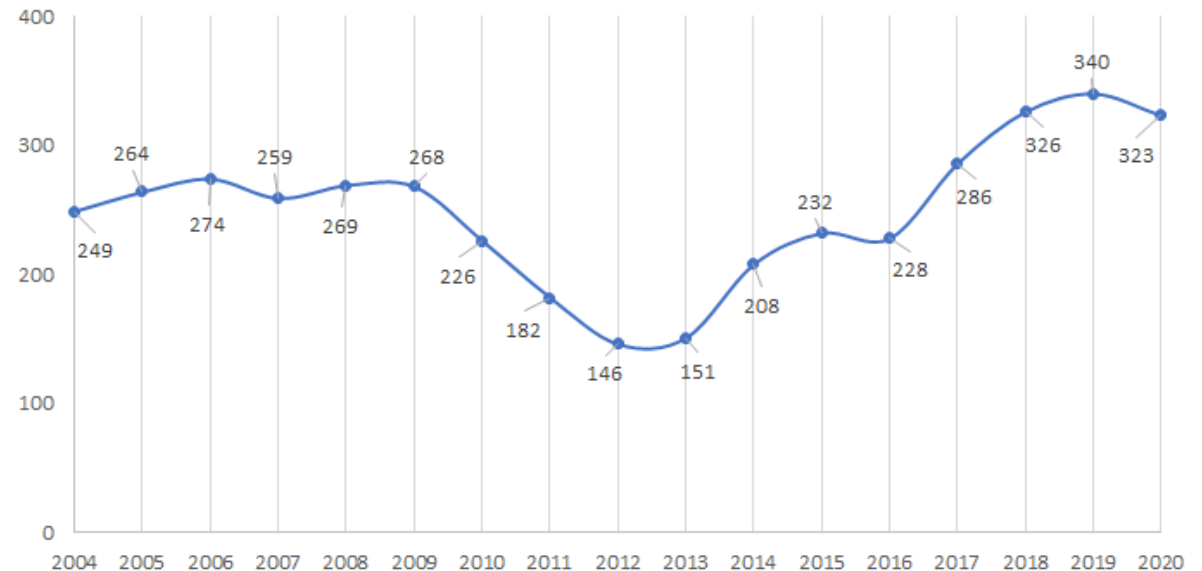
B.3. OUTRAS MEDIDAS DE APOIO SOCIAL E ECONÓMICO À HABITAÇÃO

Subsídio ao arrendamento:

Medida de política municipal que permite a todos aqueles que não têm condições económicas para fazer face ao pagamento da renda de uma habitação, usufruir de um apoio económico que depende, entre outros fatores, dos rendimentos auferidos pelo agregado doméstico e do valor da renda paga. Alguns números:

- em vigor desde 1997, já apoiou mais de **1.600 famílias**;
- em **dezembro de 2020**, eram **323** os agregados familiares que usufruíam do subsídio ao arrendamento, representando um **investimento anual de 400.000€**

Famílias abrangidas anualmente pelo SA



* Dados respeitantes ao número de famílias com processo ativo na medida em dezembro de cada ano.

Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso, Divisão de Ação Social.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.3. OUTRAS MEDIDAS DE APOIO SOCIAL E ECONÓMICO À HABITAÇÃO

SOS Casa

Medida implementada em 2017, materializada em apoio financeiro, que procura melhorar a qualidade de vida dos munícipes, através da satisfação de algumas necessidades básicas relacionadas com o conforto e segurança das suas habitações, concretamente em três campos de atuação:

- pequenas reparações, a executar em habitações de seniores isolados e adultos dependentes sem retaguarda familiar;
- eliminação de barreiras arquitetónicas, a executar em habitações de pessoas com mobilidade reduzida;
- recuperação/reabilitação de habitação própria permanente de famílias com menores recursos financeiros.

IMI e IMI Familiar: desconto de IMI para os agregados familiares com filhos ou outros dependentes

Política municipal de incentivo à reabilitação urbana: já se encontram delimitadas quatro ARU no concelho (ARU de Santo Tirso, ARU de Areias, ARU de Vila das Aves e ARU de S. Martinho do Campo), permitindo o acesso a instrumentos e benefícios fiscais para a reabilitação de habitações, com a consequente melhoria das condições de habitabilidade.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.4. BALANÇO DAS POLÍTICAS E INICIATIVAS MUNICIPAIS EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO EM SANTO TIRSO

O Diagnóstico Social de Santo Tirso (concluído em 2019), no caderno referente às condições de habitabilidade, apresenta um balanço das políticas e iniciativas municipais em matéria de habitação, que importa recuperar.

Pontos fortes:

- Conclusão do Programa Municipal de Realojamento;
- Estrutura do Programa Municipal de Realojamento, com pequenos conjuntos habitacionais distribuídos por 12 freguesias do concelho;
- Capacidade de resposta da Câmara Municipal para a resolução dos problemas habitacionais das pessoas mais desfavorecidas, designadamente através da medida “subsídio ao arrendamento”.

Pontos fracos:

- Resistência, nalguns casos, dos próprios munícipes à proposta de realojamento apresentada pela Câmara Municipal;
- Número considerável de edifícios, sobretudo os mais antigos, com necessidades de reparação de vária índole;
- Crescente número de potenciais sem-abrigo, considerando a atual definição proposta pela Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas Sem Abrigo.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.4. BALANÇO DAS POLÍTICAS E INICIATIVAS MUNICIPAIS EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO EM SANTO TIRSO

Oportunidades:

- Custo médio do arrendamento no Grande Porto tendencialmente mais elevado do que o praticado em Santo Tirso;
- Existência de legislação regulamentadora das Áreas de Reabilitação Urbana, que podem conferir maior atratividade e geração de riqueza ao edificado degradado através da atribuição de incentivos fiscais aos proprietários privados;
- Nova Geração de Políticas da Habitação.

Ameaças:

- Crise económica e desemprego, que resultam numa incapacidade económica das famílias para fazerem face ao pagamento de rendas, de prestações bancárias e de obras de conservação da habitação (agravada pelo contexto da pandemia);
- Legislação regulamentadora do Rendimento Social de Inserção que penaliza os seus beneficiários na apresentação de candidaturas à medida municipal “subsídio ao arrendamento”.

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

Para efeitos de candidatura ao Programa 1.º Direito, a Estratégia Local de Habitação de Santo Tirso precisa quantificar, com rigor, o número de famílias que vivem atualmente algum tipo de carência habitacional (que se enquadre nas tipologias de carência habitacional estipuladas pelo D-L 37/2018, nomeadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação ou inadequação), cuja resposta poderá advir da implementação desta estratégia.

De modo a facilitar a análise, optou-se por estruturar o diagnóstico global das carências habitacionais agregando o **universo das 667 famílias que apresentam problemas habitacionais no concelho de Santo Tirso** (correspondendo a quase 1.850 pessoas) em oito diferentes perfis de carência, elencando-os na respetiva condição habitacional indigna, como se pode ver na tabela seguinte.

Os pressupostos que conduziram à quantificação das carências habitacionais em cada perfil resultam da conjugação de dois tipos de informação distintos: (i) informação concreta sobre famílias em carência habitacional fornecida pelas entidades auscultadas; (ii) informação empírica recolhida e/ou informação estatística disponível para cada temática.

As carências foram estimadas em número de famílias e de indivíduos. Quando a informação relativa ao número de pessoas é inexistente, são utilizadas médias de referência gerais (dimensão média da família no concelho) ou específicas (dimensão da família da amostra existente em cada perfil de carência).

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

Como referido, a tabela seguinte apresenta a quantificação das carências habitacionais do concelho no momento atual.

Perfil de carência do diagnóstico	Famílias	Pessoas
Inadequação (subtotal)	15	23
1. Famílias a residir em situação de inadequação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	15	23
Insalubridade e insegurança (subtotal)	526	1 553
2. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	143	429
3. Fogos propriedade de outras instituições locais sem condições de habitabilidade	23	44
4. Famílias a residir em habitação própria e permanente integrada em bairros de promoção pública sem condições de habitabilidade	345	1 035
5. Famílias a residir em habitação própria e permanente dispersa pelo concelho sem condições de habitabilidade	15	45
Precariedade (subtotal)	85	134
6. Famílias a residir em situação de precariedade e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	79	128
7. Reinserção social de ex-reclusos sem solução habitacional	6	6
Sobrelotação (subtotal)	41	134
8. Famílias a residir em situação de sobrelotação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	41	134
TOTAL	667	1 844

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

Como se pode concluir pela análise da tabela anterior, a ELH_ST enfrenta o enorme desafio de encontrar uma resposta habitacional condigna para 667 famílias residentes no concelho, seja através de uma resposta institucional (através do município ou de outras instituições presentes no concelho), ou através do apoio direto a famílias que reúnam as condições para se constituírem como beneficiárias diretas do Programa 1.º Direito.

A informação apresentada resulta de fontes de informação distintas e pode ser agrupada em cinco grandes tipologias de problema, conforme descrito em seguida.

1. Famílias com inscrição válida e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera): 135 agregados (285 pessoas) sem habitação própria

- Precariedade: 79 agregados (128 pessoas) sem habitação própria
- Sobrelotação: 41 agregados (134 pessoas) sem habitação própria
- Inadequação: 15 agregados (23 pessoas) sem habitação própria

[Em anexo – ver ficheiro “03 ELH_ST ListaEsperaHabitação RGPD #abril2020.xls” – pode ser consultada a lista de espera dos pedidos de habitação ativos, salvaguardando a proteção de dados, onde se apresenta informação mais detalhada sobre cada uma das 135 famílias com pedidos de habitação ativos]

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

2. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade (insalubridade e insegurança): **143 agregados (429 pessoas)**

- Conjunto Habitacional de Vilarinho: 24 agregados (72 pessoas)
- Conjunto Habitacional de Monte Córdova: 24 agregados (72 pessoas)
- Conjunto Habitacional de Areias: 20 agregados (60 pessoas)
- Conjunto Habitacional de Sequeirô: 16 agregados (48 pessoas)
- Conjunto Habitacional da Barca: 44 agregados (132 pessoas)
- Conjunto Habitacional das Laranjeiras (Santo Tirso): 5 agregados (15 pessoas)
- Conjunto Habitacional de S. Miguel do Couto: 10 agregados (30 pessoas)

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

3. *Situações específicas (precariedade): 6 agregados (6 pessoas)*

- reinserção social de ex-reclusos sem solução habitacional: 6 agregados (6 pessoas)

4. *Famílias a residir em habitação degradada (insalubridade e insegurança) propriedade de outras instituições locais: 23 agregados (44 pessoas)*

- Casas da Paróquia de Areias, propriedade da Paróquia de Areias: 3 agregados (6 pessoas)
- Casas da Paróquia de São Miguel de Couto, propriedade da Paróquia de São Miguel de Couto: 8 agregados (8 pessoas)
- Bairro da Misericórdia no Foral, propriedade da Misericórdia de Santo Tirso: 12 agregados (30 pessoas)

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

*5. Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade (insalubridade e insegurança) e em situação de carência financeira (Beneficiários Diretos): **360 agregados (1.080 pessoas)***

- Conjunto Habitacional de Ringe: 53 agregados (159 pessoas)
- Conjunto Habitacional do Pinheirinho: 118 agregados (354 pessoas)
- Conjunto Habitacional de S. Miguel do Couto: 30 agregados (90 pessoas)
- Conjunto Habitacional da Carvoeira: 144 agregados (432 pessoas)
- Outras situações de habitação própria e permanente dispersa pelo concelho sem condições de habitabilidade: 15 agregados (45 pessoas)

B. Diagnóstico global das carências habitacionais no município de Santo Tirso

B.5. DIAGNÓSTICO QUANTIFICADO DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS EM SANTO TIRSO

Como se pode aferir, a grande maioria das situações de carência habitacional quantificadas respeita a situações de **insalubridade e insegurança** (526 famílias), enquanto que os restantes critérios apresentam uma menor preponderância: 15 famílias em situação de **inadequação**, 85 famílias em situação de **precariedade** e 41 famílias em situação de **sobrelotação**.

Quando à distribuição no território do concelho, conclui-se que as zonas de maior concentração urbana são igualmente as que registam um maior número de situações de carência habitacional. Como se pode ver na tabela ao lado, mais de 70% das carências habitacionais reportam às **freguesias urbanas da cidade de Santo Tirso e de Vila das Aves**.

Concluído o levantamento das necessidades habitacionais no concelho de Santo Tirso, importa agora encontrar as soluções que permitam responder a este enorme desafio. O próximo capítulo dedicar-se-á a estas questões.

Freguesia	Famílias abrangidas	
	N.º	%
Agrela	0	0,0%
Água Longa	0	0,0%
Monte Córdova	24	3,6%
Rebordões	0	0,0%
Reguenga	0	0,0%
Roriz	0	0,0%
São Tomé de Negrelos	0	0,0%
UF de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira	39	5,8%
UF de Carreira e Refojos de Riba de Ave	0	0,0%
UF de Lamelas e Guimarei	0	0,0%
UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	387	58,0%
Vila das Aves	97	14,5%
Vila Nova do Campo	0	0,0%
Vilarinho	24	3,6%
Dispersas pelo território municipal	96	14,4%
TOTAL	667	100,0%

C. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ELH_ST E OBJETIVOS ESPECÍFICOS NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO

Dando continuidade a um conjunto de políticas e instrumentos municipais de apoio à habitação, é desejo do Município de Santo Tirso estender esta política pública a um número mais alargado de famílias, procurando **resolver no médio prazo as necessidades habitacionais mais relevantes**. Deste modo, a habitação deverá assumir-se como um domínio prioritário de ação do Município de Santo Tirso, constituindo-se a candidatura ao Programa 1º Direito como um instrumento privilegiado para alcançar este objetivo.

É evidente que a política pública no domínio da habitação não se esgota neste programa. Ela deve ser complementada com outros instrumentos de política atualmente existentes que, como vimos, cobrem diversas dimensões, desde a **promoção do arrendamento acessível ao incentivo à realização de obras de reabilitação, conservação e manutenção**.

Esta estratégia assenta num quadro em que é **privilegiada a reabilitação do edificado em detrimento da construção nova**, procurando incentivar a mobilização de edifícios e/ou fogos degradados, que se encontram, na sua maioria, devolutos. Com efeito, existe no Município de Santo Tirso um número significativo de edifícios e fogos com necessidades de reabilitação e sem utilização, incluindo edifícios inacabados, que podem, no quadro da Estratégia Local de Habitação, ganhar condições para serem ocupados e “recolocados” no mercado.

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ELH_ST E OBJETIVOS ESPECÍFICOS NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO

Uma outra opção estratégica em matéria de habitação consiste na **procura de soluções na mesma área geográfica onde são identificadas as situações de carência**. Ou seja, acompanhando a distribuição geográfica de problemas habitacionais, a estratégia assenta em intervenções dispersas por todo o concelho, privilegiando a manutenção do local de residência das famílias. As exceções devem ser ponderadas por necessidades específicas, como sejam questões de segurança (por exemplo, situações de violência doméstica em que há necessidade de afastar as vítimas dos agressores) ou de acesso a bens ou serviços (por exemplo, agregados com crianças residentes em zonas, sem serviço de transportes coletivos que assegure o acesso a estabelecimentos de ensino).

As intervenções em matéria de habitação deverão, pois, ser desenvolvidas em estreita **articulação com outras políticas setoriais**, designadamente no domínio da mobilidade, do planeamento, da educação e do apoio social, encontrando soluções ajustadas a cada agregado familiar no quadro de uma leitura integrada das suas necessidades e do território municipal.

A política municipal de habitação deve ainda ser acompanhada por uma **estratégia de envolvimento de outros agentes**, sejam particulares ou instituições, que possam promover a reabilitação do parque habitacional de que sejam proprietários. Nesse sentido, deve ser promovida uma estratégia de comunicação contínua, para a mobilização de novos parceiros que reforcem a prossecução desta política municipal.

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ELH_ST E OBJETIVOS ESPECÍFICOS NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO

O Programa 1º Direito constitui-se como instrumento primordial da Nova Geração de Políticas de Habitação tendo em vista responder às situações de grave carência habitacional. Essa resposta é dada através do apoio à promoção de soluções habitacionais dirigidas a pessoas e famílias que vivam em condições habitacionais indignas (precaridade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e/ou inadequação) e não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

No quadro das opções estratégicas enunciadas, a **candidatura ao Programa 1º Direito preparada pelo Município de Santo Tirso** visa responder às situações de carência habitacional identificadas, tendo como **objetivos específicos**:

- garantir que todos os munícipes tenham acesso a uma habitação digna e adequada, com a menor sobrecarga possível no orçamento familiar;
- reforçar a capacidade de intervenção do município em matéria de habitação, aumentando o parque municipal e a oferta de habitação em regime de arrendamento apoiado, quer através de parque próprio ou arrendado;
- possibilitar apoio financeiro às famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade, para que estas possam promover diretamente as soluções que melhor se adequam à sua carência habitacional;
- contribuir para o desenvolvimento sustentável e inclusivo do concelho, incentivando a reabilitação do edificado.

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Neste ponto apresenta-se a proposta de plano de ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Santo Tirso, que servirá de suporte à candidatura ao Programa 1.º Direito, contendo o conjunto das intervenções a candidatar a financiamento ao abrigo deste Programa.

Importa começar por referir que o plano de ação procura dar uma resposta habitacional condigna para o universo das 667 famílias identificadas no diagnóstico global das carências habitacionais, **recorrendo às diversas respostas (soluções) enquadráveis no programa**, nomeadamente: (i) arrendamento de habitações para subarrendamento, (ii) reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, (iii) construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (com a possibilidade de incluir a aquisição de terrenos), (iv) aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação e (v) aquisição de habitações degradadas e subsequente reabilitação.

Importa salientar que as soluções propostas não serão promovidas exclusivamente pela autarquia de Santo Tirso. Sendo possível envolver neste processo outras entidades, o município considerou fundamental dar a possibilidade de outros atores locais poderem avançar eles próprios com respostas habitacionais. Assim, o plano de ação proposto contempla um conjunto alargado de intervenções a ser promovido pela autarquia, por famílias que reúnam as condições de acesso ao programa (denominados como Beneficiários Diretos), e ainda por outras entidades do terceiro setor detentoras de património habitacional que possa ser mobilizado para esta estratégia.

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Como se poderá verificar em seguida, o plano de ação da ELH_ST contempla um total 23 ações concretas, 18 das quais a serem implementadas pelo Município de Santo Tirso e as restantes 5 por Beneficiários Diretos (com o apoio dos serviços técnicos do município). No que respeita ao número de famílias, e como foi já referido, esta estratégia abrange um universo de 667 famílias (num total de 1.844 pessoas), das quais:

- **360 famílias** se constituirão como **Beneficiários Diretos** (agregados residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade e com carência financeira);
- **307 famílias** obterão uma resposta habitacional condigna através da **Câmara Municipal de Santo Tirso** no âmbito do Programa 1.º Direito, recorrendo em algumas situações à aquisição de fogos a entidades do terceiro setor para suprir carências habitacionais graves de 29 famílias.

Do ponto de vista financeiro, estima-se que o **investimento previsto com a execução da ELH_ST no âmbito do Programa 1.º Direito ascenda a 7.899.927 €**, investimento este que deverá decorrer durante os seis anos de implementação da estratégia. Deste montante, cerca de **5.700.000 € serão executados pelo Município de Santo Tirso**, ficando os restantes **2.200.000 € a cargo das iniciativas dos Beneficiários Diretos** do programa. Nos pontos seguintes serão apresentadas com maior detalhe cada uma das ações que integram o plano de ação.

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Perspetivam-se para os diversos perfis de carência da ELH_ST soluções distintas e concretas, enquadradas pelo Artigo 27.º “*Soluções habitacionais*” do D-L37/2018, bem como pelo Artigo 28.º que possibilita a conjugação de algumas soluções. Deste modo, das 23 ações que enformam esta candidatura, apresenta-se em seguida uma síntese das diversas respostas previstas, de acordo com o promotor da resposta e por tipologia de solução:

1. Resposta do município de Santo Tirso com o objetivo de resolver os pedidos de habitação validados e em lista de espera: **135 fogos** (6 T0 + 67 T1 + 38 T2 + 23 T3 + 1 T4)

- *Reabilitação de fogos municipais (entretanto vagos) para arrendamento em regime de renda apoiada: 40 famílias*
- *Arrendamento de fogos (5 anos de contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada*: 19 famílias*
- *Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada: 22 famílias*
- *Construção de empreendimentos habitacionais na envolvente urbana da cidade de Santo Tirso para arrendamento em regime de renda apoiada: 54 famílias*

* Às famílias abrangidas por esta solução, e após os 6 anos de vigência da ELH, o Município garantirá de forma duradoura uma solução habitacional condigna, seja em fogos municipais entretanto vagos ou na manutenção do contrato de arrendamento por tempo indeterminado.

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

2. Resposta do município de Santo Tirso as situações de insalubridade e insegurança em fogos municipais integrados em sete conjuntos habitacionais de promoção pública (regime renda apoiada): 143 fogos (16 T1 + 75 T2 + 49 T3 + 3 T4)

- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Vilarinho: 24 famílias
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Monte Córdova: 24 famílias
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Areias: 20 famílias
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Sequeirô: 16 famílias
- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Barca: 44 famílias
- Reabilitação do Conjunto Habitacional das Laranjeiras (Santo Tirso): 5 famílias
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de São Miguel do Couto: 10 famílias

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

3. Resposta do município de Santo Tirso a situações de carência habitacional de famílias a residir em habitação degradada propriedade de outras entidades públicas ou do terceiro setor: **29 fogos** (18 T0 + 3 T1 + 8 T2)

- Reabilitação e reconversão das Casas dos ex-Magistrados (cedidas pelo IGFJ) numa residência partilhada com 6 T0 (regime renda apoiada): 6 famílias
- Aquisição e reabilitação das Casas da Paróquia de São Miguel do Couto (4 fogos) e reconversão em 8 T0 (regime renda apoiada): 8 famílias
- Aquisição e reabilitação das Casas da Paróquia de Areias (regime renda apoiada): 3 famílias
- Aquisição do Bairro da Misericórdia no Foral (10 fogos) e reabilitação de 8 fogos T2 ocupados e reconversão de 2 T2 em 4 T0 (regime renda apoiada): 12 famílias

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.2. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

4. Resposta de famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade (Beneficiários Diretos): **360 fogos** (13 T1 + 122 T2 + 197 T3 + 28 T4)

- Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional de Ringe: 53 famílias
- Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional do Pinheirinho: 118 famílias
- Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional de São Miguel do Couto: 30 famílias
- Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional da Carvoeira: 144 famílias
- Reabilitação de habitações privadas dispersas pelo território concelhio: 15 famílias

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.3. PRESSUPOSTOS QUE ESTIVERAM NA BASE DA AFERIÇÃO DAS ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO

Valores de referência para as diferentes soluções:

- reabilitação de frações ou de prédios habitacionais municipais: 153 €/m², tendo por base o histórico de intervenções de reabilitações integrais de edifícios degradados propriedade do Município de Santo Tirso;
- arrendamento de habitações para subarrendamento: 3,27 €/m², tendo por base as estatísticas de rendas da habitação do INE, concretamente o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, no concelho de Santo Tirso (referência ao 1.º semestre de 2020);
- aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação: 835 €/m², tendo por base as estatísticas de preços da habitação do INE, concretamente o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares do 2.º trimestre de 2020, no concelho de Santo Tirso;
- construção de prédios ou empreendimentos habitacionais: 710 €/m² (custo de referência constante da portaria n.º 65/2019, que regulamenta a Habitação a Custos Controlados);
- reabilitação de habitação própria e permanente (Beneficiários Diretos): 710 €/m² para reabilitação profunda dos fogos dispersos (custo de referência constante da portaria que regulamenta a Habitação a Custos Controlados) e 53 €/m² para intervenções mais ligeiras nos fogos integrados em bairros (orçamentos dos condomínios).

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.4. PLANO DE AÇÃO DA ELH_ST NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Finalmente, apresenta-se o plano de ação detalhado por perfil de carência e respetiva resposta habitacional, sinalizando as famílias abrangidas, o número de pessoas, a sua localização, a tipologia do edifício, o número de fogos por tipologia e a área habitacional total. Em função destes números, e tendo em linha de conta os pressupostos estabelecidos e apresentados anteriormente, foram efetuadas as estimativas de investimento para cada uma das ações, assim como a perspetiva do horizonte temporal para a sua concretização. **Para uma análise mais detalhada, recomenda-se a consulta do documento em anexo [“02 ELH_ST PlanoAção #abril2021.xls”].**

Cód	Descrição da ação/ solução	Condição indigna (Art. 5º)	Perfil de carência do diagnóstico	Solução habitacional (Art. 27º)	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)					Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	Horizonte temporal
										T0	T1	T2	T3	T4				
A.01	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Vilarinho	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado (inclui Municípios)	Vilarinho	24	72	HPF		6	12	6		1 476	251 856 €	10 494 €	2022
A.02	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Monte Córdova					Monte Córdova	24	72	HPF		2	14	8		1 548	249 524 €	10 397 €	2022
A.03	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Areias					UF de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira	20	60	HPF		4	10	6		1 256	243 376 €	12 169 €	2023
A.04	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Sequeirô					UF de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira	16	48	HPF			8	8		1 088	139 660 €	8 729 €	2021
A.05	Reabilitação do Conjunto Habitacional da Barca					Vila das Aves	44	132	HPF		4	31	9		2 744	462 902 €	10 521 €	2022
A.06	Reabilitação do Conjunto Habitacional das Laranjeiras (Santo Tirso)					UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	5	15	HPF				4	1	399	55 120 €	11 024 €	2023
A.07	Reabilitação do Conjunto Habitacional de São Miguel do Couto					UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	10	30	HPF				8	2	798	25 000 €	2 500 €	2023

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.4. PLANO DE AÇÃO DA ELH_ST NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Cód	Descrição da ação/ solução	Condição indigna (Art. 5º)	Perfil de carência do diagnóstico	Solução habitacional (Art. 27º)	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)					Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	Horizonte temporal
										T0	T1	T2	T3	T4				
A.08	Arrendamento de fogos (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Inadequação	Famílias a residir em situação de inadequação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado (inclui Municípios)	Todo o território municipal	15	23	HPF/HUF		13	1	1		786	154 213 €	10 281 €	2023-2026
A.09	Arrendamento de fogos (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Precariedade	Famílias a residir em situação de precariedade e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado (inclui Municípios)	Todo o território municipal	4	8	HPF/HUF		2	2			220	43 164 €	10 791 €	2022-2026
A.10	Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada			Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação		Todo o território municipal	22	35	HPF/HUF		18	4			1 140	951 900 €	43 268 €	2022-2026
A.11	Reabilitação e reconversão de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para arrendamento em regime de renda apoiada			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais		Todo o território municipal	15	34	HPF	6		4	5		890	117 700 €	7 847 €	2021-2026
A.12	Construção de empreendimento habitacional na envolvente urbana da cidade de Santo Tirso para arrendamento em regime de renda apoiada			Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais		UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	38	51	HPF		31	4	3		2 018	1 432 780 €	37 705 €	2023-2024
A.13	Construção de empreendimento habitacional na envolvente urbana da cidade de Santo Tirso para arrendamento em regime de renda apoiada	Sobrelotação	Famílias a residir em situação de sobrelotação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Estado (inclui Municípios)	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	16	59	HPF		1	6	8	1	1 113	790 230 €	49 389 €	2024-2025
A.14	Reabilitação de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para arrendamento em regime de renda apoiada			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado (inclui Municípios)	Todo o território municipal	25	75	HPF		2	17	6		1 576	106 000 €	4 240 €	2022-2026
A.15	Reconversão das Casas dos ex-Magistrados (cedidas pelo IGFJ) numa residência partilhada com 6 TO (regime renda apoiada)	Precariedade	Reinserção social de ex-reclusos sem solução habitacional	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado (inclui Municípios)	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	6	6	Outra	6					270	350 000 €	58 333 €	2022
A.16	Aquisição das Casas da Paróquia de São Miguel de Couto (4 fogos) e reconversão em 8 TO (regime renda apoiada)	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitações propriedade da Paróquia de SM de Couto sem condições de habitabilidade	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado (inclui Municípios)	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	8	8	HPF/HUF	8					360	125 000 €	15 625 €	2023-2024
A.17	Aquisição e reabilitação das Casas da Paróquia de Areias (3 fogos T1) (regime renda apoiada)	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitações propriedade da Paróquia de Areias sem condições de habitabilidade	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado (inclui Municípios)	UF de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira	3	6	HPF/HUF		3				150	65 000 €	21 667 €	2022-2023
A.18	Aquisição do Bairro da Misericórdia no Foral (10 fogos) e reabilitação de 8 fogos T2 ocupados e reconversão de 2 T2 em 4 TO (regime renda apoiada)	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitações propriedade da Misericórdia sem condições de habitabilidade	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado (inclui Municípios)	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	12	30	HPF/HUF	4		8			660	150 000 €	12 500 €	2023-2024

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.4. PLANO DE AÇÃO DA ELH_ST NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

Cód	Descrição da ação/ solução	Condição indigna (Art. 5º)	Perfil de carência do diagnóstico	Solução habitacional (Art. 27º)	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)					Área habitacional total (m²)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	Horizonte temporal
										T0	T1	T2	T3	T4				
BD.01	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional de Ringe	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitação própria e permanente integrada em bairros de promoção pública sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Beneficiário Direto	Vila das Aves	53	159	HPF			14	26	13	5 021	690 064 €	13 020 €	2021-2023
BD.02	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional do Pinheiro	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitação própria e permanente integrada em CDH sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Beneficiário Direto	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	118	354	HPF		8	16	94		10 316	496 138 €	4 205 €	2022-2024
BD.03	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional de São Miguel do Couto	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitação própria e permanente integrada em bairros de promoção pública sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Beneficiário Direto	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	30	90	HPF				24	6	2 544	80 000 €	2 667 €	2023
BD.04	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional da Carvoeira	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitação própria e permanente integrada em CDH sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Beneficiário Direto	UF de Santo Tirso, Couto (S. Cristina e S. Miguel) e Burgães	144	432	HPF			87	48	9	9 723	260 000 €	1 806 €	2022-2025
BD.05	Reabilitação de habitações privadas dispersas pelo concelho	Insalubridade e insegurança	Famílias a residir em habitação própria e permanente dispersa pelo concelho sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Beneficiário Direto	Todo o território municipal	15	45	HPF/HUF		5	5	5		930	660 300 €	44 020 €	2021-2026
TOTAL							667	1 844		24	99	243	269	32	47 026	7 899 927 €	11 844 €	
Total CM Santo Tirso							307	764		24	86	121	72	4	18 492	5 713 425 €	18 611 €	
Total Beneficiários Diretos							360	1 080		0	13	122	197	28	28 534	2 186 502 €	6 074 €	

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.5. PROGRAMAÇÃO GLOBAL E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Como foi já referido, a concretização da ELH_ST pressupõe um **investimento de quase 8 milhões de euros**, para dar uma resposta habitacional condigna a 667 famílias identificadas no diagnóstico.

Promotor da solução	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Estimativa de investimento	Financiamento - <i>cenário conservador</i>		
				Comparticipação fundo perdido	Empréstimo IHRU	Capitais próprios
Município de Santo Tirso	307	764	5 713 425 €	2 394 071 €	2 669 061 €	650 293 €
Beneficiários diretos (famílias)	360	1 080	2 186 502 €	2 032 452 €	154 050 €	- €
TOTAL	667	1844	7 899 927 €	4 426 523 €	2 823 111 €	650 293 €

Investimento por prioridades de intervenção (1 e 2)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Estimativa de investimento	Financiamento - <i>cenário conservador</i>		
				Comparticipação fundo perdido	Empréstimo IHRU	Capitais próprios
Investimento municipal na prioridade 1	242	618	3 588 131 €	1 579 149 €	1 588 484 €	420 498 €
Investimento municipal na prioridade 2	65	146	2 125 294 €	814 923 €	1 080 577 €	229 795 €
Subtotal municipal	307	764	5 713 425 €	2 394 071 €	2 669 061 €	650 293 €
Investimento total na prioridade 1	602	1 698	5 774 633 €	3 611 601 €	1 742 534 €	420 498 €
Investimento total na prioridade 2	65	146	2 125 294 €	814 923 €	1 080 577 €	229 795 €
TOTAL	667	1 844	7 899 927 €	4 426 523 €	2 823 111 €	650 293 €

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.5. PROGRAMAÇÃO GLOBAL E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

No que respeita às diferentes tipologias de solução previstas no 1.º Direito, a ELH_ST propõe-se recorrer a cinco soluções distintas, com **prevalência clara para a solução “reabilitação”**, que consome 53% do investimento total previsto (correspondendo a 4.187.640€).

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL		SOLUÇÕES					TOTAL
		Aquisição de habitações degradadas e subsequente reabilitação	Aquisição de habitações para destinar a habitação	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	
Inadequação	1. Famílias a residir em situação de inadequação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Famílias (n.º)		15			15
		Investimento (€)		154 213 €			154 213 €
	2. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	Famílias (n.º)				143	143
		Investimento (€)				1 427 438 €	1 427 438 €
Insalubridade e insegurança	3. Famílias a residir em habitações propriedade de outras instituições locais sem condições de habitabilidade	Famílias (n.º)	23				23
		Investimento (€)	340 000 €				340 000 €
	4. Famílias a residir em habitação própria e permanente integrada em bairros de promoção pública sem condições de habitabilidade (Beneficiários Diretos)	Famílias (n.º)				345	345
		Investimento (€)				1 526 202 €	1 526 202 €
	5. Famílias a residir em habitação própria e permanente dispersa pelo concelho sem condições de habitabilidade (Beneficiários Diretos)	Famílias (n.º)				15	15
		Investimento (€)				660 300 €	660 300 €
Precariedade	6. Famílias a residir em situação de precariedade e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Famílias (n.º)		22	4	38	15
		Investimento (€)		951 900 €	43 164 €	1 432 780 €	117 700 €
	7. Reinserção social de ex-reclusos sem solução habitacional	Famílias (n.º)				6	6
		Investimento (€)				350 000 €	350 000 €
Sobrelotação	8. Famílias a residir em situação de sobrelotação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Famílias (n.º)			16	25	41
		Investimento (€)			790 230 €	106 000 €	896 230 €
TOTAL		Famílias (n.º)	23	22	19	54	549
		Investimento (€)	340 000 €	951 900 €	197 377 €	2 223 010 €	4 187 640 €
							7 899 927 €

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.6. PROGRAMAÇÃO GLOBAL E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Em seguida apresenta-se o **cronograma de execução** proposto para cada uma das ações previstas, assim como a sua priorização técnico-política em função da urgência da intervenção (foram definidos dois níveis de prioridade, correspondendo o nível 1 ao mais urgente) e a estimativa de agregados abrangidos por cada um dos seis anos de implementação da estratégia.

Do ponto de vista da execução financeira, espera-se que o ano de 2022 seja já um ano de execução acelerada dos investimentos previstos, que deverá ter o seu pico no ano de 2023 (cerca de 2/3 do investimento total nestes dois anos).

Cód	Descrição da ação/ solução	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	Horizonte temporal	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano					
							2021	2022	2023	2024	2025	2026		2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.01	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Vilarinho	Estado (inclui Municípios)	24	251 856 €	10 494 €	2022	0 €	251 856 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		24				
A.02	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Monte Córdova		24	249 524 €	10 397 €	2022	0 €	249 524 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		24				
A.03	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Areias		20	243 376 €	12 169 €	2023	0 €	0 €	243 376 €	0 €	0 €	0 €	1			20			
A.04	Reabilitação do Conjunto Habitacional de Sequeirô		16	139 660 €	8 729 €	2021	0 €	139 660 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		16				
A.05	Reabilitação do Conjunto Habitacional da Barca		44	462 902 €	10 521 €	2022	0 €	462 902 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		44				
A.06	Reabilitação do Conjunto Habitacional das Laranjeiras (Santo Tirso)		5	55 120 €	11 024 €	2023	0 €	0 €	55 120 €	0 €	0 €	0 €	1			5			
A.07	Reabilitação do Conjunto Habitacional de São Miguel do Couto		10	25 000 €	2 500 €	2023	0 €	0 €	25 000 €	0 €	0 €	0 €	1			10			

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.6. PROGRAMAÇÃO GLOBAL E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Cód	Descrição da ação/ solução	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	Horizonte temporal	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano					
							2021	2022	2023	2024	2025	2026		2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.08	Arrendamento de fogos (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de inadequação e em lista de espera	Estado (inclui Municípios)	15	154 213 €	10 281 €	2023-2026	0 €	0 €	38 553 €	38 553 €	38 553 €	38 553 €	1			15			
A.09	Arrendamento de fogos (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de precariedade e em lista de espera		4	43 164 €	10 791 €	2022-2026	0 €	8 633 €	8 633 €	8 633 €	8 633 €	8 633 €	2		4				
A.10	Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de precariedade e em lista de espera		22	951 900 €	43 268 €	2022-2026	0 €	95 190 €	190 380 €	285 570 €	190 380 €	190 380 €	2		2	4	8	4	4
A.11	Reabilitação e reconversão de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para arrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de precariedade e em lista de espera		15	117 700 €	7 847 €	2021-2026	66 000 €	15 510 €	18 095 €	10 340 €	7 755 €	0 €	1	5	3	4	2	1	
A.12	Construção de empreendimento habitacional na envolvente urbana da cidade de Santo Tirso para arrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de precariedade e em lista de espera		38	1 432 780 €	37 705 €	2023-2024	0 €	0 €	859 668 €	573 112 €	0 €	0 €	1				38		
A.13	Construção de empreendimento habitacional na envolvente urbana da cidade de Santo Tirso para arrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de sobrelotação e em lista de espera		16	790 230 €	49 389 €	2024-2025	0 €	0 €	0 €	632 184 €	158 046 €	0 €	2					16	
A.14	Reabilitação de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para arrendamento em regime de renda apoiada para famílias a residir em situação de sobrelotação e em lista de espera		25	106 000 €	4 240 €	2022-2026	0 €	26 500 €	31 800 €	21 200 €	15 900 €	10 600 €	1		6	8	5	4	2

C. Estratégia de intervenção e programação de soluções no âmbito do Programa 1.º Direito

C.6. PROGRAMAÇÃO GLOBAL E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Cód	Descrição da ação/ solução	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	Horizonte temporal	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano					
							2021	2022	2023	2024	2025	2026		2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.15	Reconversão das Casas dos ex-Magistrados (cedidas pelo IGFJ) numa residência partilhada com 6 TO (regime renda apoiada)	Estado (inclui Municípios)	6	350 000 €	58 333 €	2022	0 €	350 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		6				
A.16	Aquisição das Casas da Paróquia de São Miguel de Couto (4 fogos) e reconversão em 8 TO (regime renda apoiada)		8	125 000 €	15 625 €	2023-2024	0 €	0 €	62 500 €	62 500 €	0 €	0 €	2				8		
A.17	Aquisição e reabilitação das Casas da Paróquia de Areias (3 fogos T1) (regime renda apoiada)		3	65 000 €	21 667 €	2022-2023	0 €	32 500 €	32 500 €	0 €	0 €	0 €	2			3			
A.18	Aquisição do Bairro da Misericórdia no Foral (10 fogos) e reabilitação de 8 fogos T2 ocupados e reconversão de 2 T2 em 4 TO (regime renda apoiada)		12	150 000 €	12 500 €	2023-2024	0 €	0 €	75 000 €	75 000 €	0 €	0 €	2				12		
BD.01	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional de Ringe	Beneficiário Direto	53	690 064 €	13 020 €	2021-2023	69 006 €	276 026 €	345 032 €	0 €	0 €	0 €	1	5	21	27			
BD.02	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional do Pinheirinho		118	496 138 €	4 205 €	2022-2024	0 €	99 228 €	198 455 €	198 455 €	0 €	0 €	1		24	47	47		
BD.03	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional de São Miguel do Couto		30	80 000 €	2 667 €	2023	0 €	0 €	80 000 €	0 €	0 €	0 €	1			30			
BD.04	Reabilitação dos fogos privados do Conjunto Habitacional da Carvoeira		144	260 000 €	1 806 €	2022-2025	0 €	39 000 €	65 000 €	104 000 €	52 000 €	0 €	1		22	36	58	28	
BD.05	Reabilitação de habitações privadas dispersas pelo concelho		15	660 300 €	44 020 €	2021-2026	66 030 €	132 060 €	132 060 €	132 060 €	132 060 €	66 030 €	1		4	4	4	3	
TOTAL			667	7 899 927 €	11 844 €		201 036 €	2 178 588 €	2 461 172 €	2 141 607 €	603 327 €	314 196 €		10	200	213	182	56	6
Total CM Santo Tirso			307	5 713 425 €	18 611 €		66 000 €	1 632 275 €	1 640 625 €	1 707 092 €	419 267 €	248 166 €		5	129	69	73	25	6
Total Beneficiários Diretos			360	2 186 502 €	6 074 €		135 036 €	546 313 €	820 547 €	434 515 €	184 060 €	66 030 €		5	71	144	109	31	

D. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE SANTO TIRSO NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO

D. Enquadramento da ELH_ST nos princípios do Programa 1.º Direito

O último capítulo da ELH_ST procura fazer o enquadramento de cada um dos doze princípios estabelecidos no Artigo 3.º do Decreto-Lei 37/2018 à luz do quadro estratégico e operativo apresentado ao longo deste documento.

Este exercício, apresentado na tabela seguinte, ganha algum relevo, uma vez que as candidaturas são analisadas e aprovadas tendo em conta, não só a validade e viabilidade das soluções habitacionais, mas também a coerência destas com os princípios e regras aplicáveis ao caso nos termos do referido diploma legal que regulamento o 1.º Direito.

D.1. ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

A ELH de Santo Tirso – 1.º Direito foi concebida para dar uma resposta adequada às situações de carência habitacional identificadas à data da sua apresentação, que são 667, através de uma resposta institucional (do município ou de outras instituições presentes no concelho), para 328 famílias, e do apoio a 360 agregados como beneficiários diretos.

A intervenção proposta contempla uma grande diversidade de situações: famílias sem habitação própria que se encontram em situação de precariedade, sobrelotação ou inadequação, famílias que residem em habitação municipal ou de outras instituições locais em condições de insalubridade e insegurança, pessoas em processo de reinserção social (ex-reclusos) sem solução habitacional e famílias que, sendo proprietárias de uma habitação, própria e permanente, vivem sem condições de habitabilidade e em carência financeira.

D. Enquadramento da ELH_ST nos princípios do Programa 1.º Direito

D.2. PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

A preparação da ELH adotou uma metodologia de planeamento estratégico participativo. O seu plano de ação articula-se, a nível local, com outros instrumentos que visam os mesmos objetivos de coesão social – o parque habitacional municipal, a integração de comunidades desfavorecidas, o subsídio ao arrendamento, a medida SOS Casa, os descontos em IMI para agregados com filhos ou outros dependentes e a política municipal de reabilitação urbana, concretizada na delimitação de quatro ARU. A ELH está devidamente enquadrada do Plano de Desenvolvimento Social e no Plano Diretor Municipal.

D.3. INTEGRAÇÃO SOCIAL

O diagnóstico demonstra que 70% das carências se localizam nas áreas urbanas mais densas – Sto. Tirso e Vila das Aves, embora as intervenções propostas, que pretendem dar resposta a todas as situações enquadráveis no Programa, se estendam pela totalidade das freguesias. Uma das opções estratégicas claramente assumida é a procura de soluções na mesma área geográfica onde são identificadas as situações de carência. Ou seja, acompanhando a distribuição geográfica de problemas habitacionais, a estratégia assenta em intervenções dispersas por todo o concelho, privilegiando a manutenção do local de residência das famílias

D. Enquadramento da ELH_ST nos princípios do Programa 1.º Direito

D.4. ESTABILIDADE

O enquadramento da ELH no Plano de Desenvolvimento Social e a participação ativa de diversas instituições que fazem o acompanhamento de situações de exclusão social (pobreza, deficiência, etc.) procuram acautelar, preventivamente, que o apoio concedido tem condições de sustentabilidade futuras. Note-se que o Município, e toda a Rede Social, mantêm a perspetiva de que uma parte significativa das situações são transitórias, a médio prazo, e que os instrumentos complementares de política social e desenvolvimento económico permitirão a uma parte dos beneficiários vir a ganhar condições de maior autonomia.

D.5. COOPERAÇÃO

Este princípio está profundamente relacionado com o anterior. A ELH de Santo Tirso, tal como é prática corrente, assenta numa lógica de parceria entre a CMST, outras instituições e as próprias populações beneficiárias.

D.6. PARTICIPAÇÃO

Os interesses dos destinatários das habitações financiadas pelo 1.º Direito foram garantidos ao longo do processo de elaboração da ELH por diversas instituições que com eles lidam diariamente. Alguma da informação atualizada que se apresenta foi fornecida diretamente pelos próprios beneficiários.

D. Enquadramento da ELH_ST nos princípios do Programa 1.º Direito**D.7. EQUIDADE**

O plano de ação da ELH abrange 667 famílias, das quais 307 serão apoiadas pelo Município (com 72% do investimento) e 360 serão beneficiários diretos (com 28% do investimento).

D.8. PEREQUAÇÃO

Este princípio não é de relevância para a intervenção prevista, já que não há proposta de operações urbanísticas muito significativas.

D.9. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Na ELH_ST há uma prevalência clara para a solução “reabilitação”, que consome 53% do investimento total previsto.

D.10. INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

Uma grande parte dos beneficiários desta ELH (307 famílias) serão (ou continuarão a ser) alojadas em habitações em regime de arrendamento, pelo próprio município, com rendas de valor abaixo dos níveis praticados pelo mercado, contribuindo para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento.

D. Enquadramento da ELH_ST nos princípios do Programa 1.º Direito**D.11. ACESSIBILIDADES**

Em todas as situações de indivíduos ou núcleos familiares com membros portadores de deficiência será cumprida a legislação e as normas técnicas em vigor em matéria de acessibilidade. Trata-se de uma prática devidamente incorporada nos procedimentos e projetos da CM Santo Tirso: todos os projetos cumprem as regras de “acessibilidade para todos”.

D.12. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

O Município de Santo Tirso associou-se ao Pacto dos Autarcas para a Energia e o Clima, comprometendo-se a implementar os seus projetos no quadro das melhores práticas da sustentabilidade ambiental.



QP Matosinhos

Rua Tomás Ribeiro
Nº 412 – 2º andar
4450-295, Matosinhos, Portugal

Tel: (+351) 229 399 150
Fax: (+351) 229 399 159

QP Lisboa

Rua Duque de Palmela
Nº 25 – 2º andar
1250-097, Lisboa, Portugal

Tel: (+351) 213 513 200
Fax: (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt
www.facebook.com/QuaternairePortugal

