



Exmo. Senhor
Presidente da Assembleia Municipal
de Torres Vedras
Dr. José Augusto de Carvalho

s/ comunicação v/ referência n/ referência n.º de ofício Data

Assunto: Estratégia Local de Habitação do Município de Torres Vedras

2059 6-ABR '21

Pelo presente, levo ao conhecimento de V. Exa que a câmara municipal, na sua reunião de 30/03/2021, deliberou, por unanimidade, aprovar a Estratégia Local de Habitação, a qual foi 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 de 4/6 e tem os seguintes objetivos:

- Garantir a todos o acesso a uma habitação digna e adequada no concelho de Torres Vedras;
- Definir e programar a intervenção municipal no domínio da habitação;
- Enquadrar as candidaturas a programas de financiamento para promover soluções habitacionais, com especial enfoque no 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, principal instrumento da 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.

A apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do programa 1.º Direito está condicionada à prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da sua Estratégia Local de Habitação, sendo posteriormente remetida para o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., entidade que avalia e gere este instrumento da política de habitação.

Concluída esta tramitação legal, poderá o município de Torres Vedras solicitar o financiamento para cada uma das soluções propostas.

Face ao exposto, junto se remeta a V. Ex.ª, a Estratégia Municipal de Habitação do Município de Torres Vedras para aprovação do órgão deliberativo.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara Municipal,

Carlos Manuel Antunes Bernardes

AV

DESPACHO:

Carlos Bernardes,
Presidente
/ / 2021

Ana Umbelino,
Vereadora
/ / 2021

De: Divisão de Desenvolvimento Social – Área de Habitação

Para: Vereadora da Divisão de Desenvolvimento Social

C/C:

N.º processo: DDS / AHAB / 3 - 21

Data: 23/03/2021

Assunto:

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE TORRES VEDRAS

Ao longo dos últimos anos, a intervenção no domínio da habitação tem constituído uma prioridade do Município de Torres Vedras, considerando que “a existência de habitações condignas representa um dos vetores base fundamentais para a qualidade de vida dos munícipes”. Consciente de que a habitação é um vetor essencial para a qualidade de vida dos cidadãos, o Município de Torres Vedras elaborou a sua Estratégia Local de Habitação (ELH), com o acompanhamento da empresa externa “Quaternaire”.

Concebida com o objetivo principal de definir e programar a intervenção municipal no domínio da habitação, a Estratégia Local de Habitação (ELH) tem como grande finalidade garantir a todos os cidadãos, o acesso a uma habitação digna e adequada. Este documento prevê responder de forma célere às prioridades nacionais, recorrendo a diversos instrumentos, com vista à promoção da habitação acessível a famílias em situação de carência habitacional.

A ELH pressupõe a elaboração de um diagnóstico das carências habitacionais do concelho, passo essencial na definição da estratégia e priorização das soluções habitacionais a desenvolver no âmbito do programa, culminando na definição de um plano de ação. O diagnóstico local foi realizado com recurso a informação documental diversa, designadamente informação estatística produzida pelos serviços do Município mas também pelo Instituto Nacional de Estatística entre outros, bem como a partir da auscultação de um conjunto de instituições e agentes locais que atuam no concelho e cuja ação impacta, de alguma forma, em questões habitacionais.

Este processo permitiu, não só recolher contributos essenciais para desenhar e fundamentar o diagnóstico local em matéria de habitação, mas também estabelecer

um primeiro contacto com algumas entidades que poderão associar-se ao município no desenho de uma estratégia concertada neste domínio, bem como na respetiva operacionalização.

O documento final da ELH integrará a candidatura do Município de Torres Vedras ao Programa 1º Direito.

O Programa 1º Direito (estabelecido pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho), enquanto instrumento primordial da Nova Geração de Políticas de Habitação, procura dar resposta às situações de grave carência habitacional, concedendo apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e famílias que, cumulativamente:

- Vivam em condições habitacionais indignas (precaridade: situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo; sobrelotação: habitação insuficiente para composição do agregado; insalubridade e insegurança: fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural; e/ou inadequação: incompatibilidade do fogo com 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 4 vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais).

A operacionalização de um projeto desta dimensão, com um horizonte temporal de 5 anos, implica a definição de uma equipa responsável pela condução do processo, coadjuvada por colaborações internas e externas ao município. A criação de uma unidade de acompanhamento, formada por uma equipa multidisciplinar, com representantes de diversas áreas de atuação do município é fundamental para a implementação do programa de ação proposto. Para além da supervisão e coordenação da Divisão de Desenvolvimento Social (DDS) e da Divisão do Planeamento Estratégico e Territorial (DPET), importa assegurar a colaboração de outros serviços municipais.

Em anexo, remetemos documento final elaborado pela empresa Quaternaire em colaboração com o Município, para apreciação e aprovação pelo órgão executivo.

Á consideração superior,

A equipa técnica,

Liliana Cruz
(DDS - AHAB)

André Batista
(DPET - ARU)





Torres Vedras
Câmara Municipal

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE TORRES VEDRAS

Documento de enquadramento da candidatura do Município de Torres Vedras ao
Programa 1.º Direito

Março 2021

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO-LEGAL DA ESTRATÉGIA	4
2.1. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E O PROGRAMA 1.º DIREITO	4
2.2. A POLÍTICA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL EM TORRES VEDRAS	6
3. DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS.....	11
3.1. CARACTERIZAÇÃO GLOBAL DAS QUESTÕES HABITACIONAIS	13
3.2. SITUAÇÕES DE VULNERABILIDADE SOCIAL COM REFLEXO NAS QUESTÕES HABITACIONAIS	19
3.3. FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS	22
3.3.1. <i>A Comunidade migrante</i>	29
4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES AO ABRIGO DO PROGRAMA 1.º DIREITO	33
4.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS MUNICIPAIS EM MATÉRIA DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO	33
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO	35
4.3. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO	36
4.4. PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS.....	44
5. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE TORRES VEDRAS NOS PRINCÍPIOS DO	49
PROGRAMA 1.º DIREITO	49

1. INTRODUÇÃO

Consciente de que a habitação é um tema central das políticas públicas, o Executivo Municipal de Torres Vedras deu início ao processo de elaboração da **Estratégia Local de Habitação de Torres Vedras (ELH_TV)**, que envolveu não só os serviços técnicos do município, mas igualmente um conjunto alargado de atores locais que puderam transmitir as suas experiências, expectativas e necessidades no que se refere aos problemas e dinâmicas habitacionais no concelho.

Este documento é o corolário desse longo processo colaborativo, tendo sido concebido com um triplo objetivo:

- Garantir a todos o acesso a uma habitação digna e adequada no concelho de Torres Vedras;
- Definir e programar a intervenção municipal no domínio da habitação;
- Enquadrar as candidaturas a programas de financiamento para promover soluções habitacionais, com especial enfoque no **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, principal instrumento da Nova Geração de Políticas de Habitação (explicitada no capítulo 2). Este 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.

De facto, a apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do programa 1.º Direito está condicionada à prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da sua Estratégia Local de Habitação, sendo posteriormente remetida para o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., entidade que avalia e gere este instrumento da política de habitação. Concluída esta tramitação legal, poderá o município de Torres Vedras solicitar o financiamento para cada uma das soluções propostas.

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 Torres Vedras incorpora:

- O **diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no município de Torres Vedras**, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas;
- 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;
- 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;
- A **ordem de prioridade das soluções habitacionais** a promover, por forma a dar resposta a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A **demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direito**, consagrados no artigo 3.º do referido Decreto-Lei.

2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO-LEGAL DA ESTRATÉGIA

2.1. A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E O PROGRAMA 1.º DIREITO

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 impossibilitados de permanecer ou regressar aos centros urbanos mais pressionados pela dinâmica urbanística e turística. No 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 Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio deste modo estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, que tem por missão:

- 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 condições para que a reabilitação urbana e do edificado, passem de exceção a regra e se tornem formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os objetivos fixados por esta 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 habitacionais.

A Secretaria de Estado da Habitação fixou também como objetivo eliminar, até 2025, as situações graves de carência habitacional no território nacional, ou seja, não ter nessa data famílias a viver em condições indignas. São ainda apontadas as seguintes metas de médio prazo:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional, de 2% para 5% (acréscimo de cerca de 170.000 fogos).
- Baixar a percentagem de agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento, de 35% para 27%.

Importa ainda salientar que a Nova Geração de Políticas de Habitação se encontra alinhada com a nova Agenda Urbana para a União Europeia, que elegeu a Habitação como um dos 12 temas prioritários, reconhecendo problemas comuns e crescentes no que respeita ao acesso à habitação, nos vários países.

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, processo que, em Torres Vedras, se encontra concluído.

A Nova Geração de Políticas de Habitação propõe a figura da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** enquanto 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. De facto, o acesso à habitação constitui hoje um importante fator de coesão social, com uma importância decisiva no quadro da qualidade de vida dos residentes mas também, de competitividade dos centros urbanos, com impacto na fixação da população e na mobilidade residencial.

A relevância e diversidade dos problemas e necessidades atuais em matéria de habitação, bem como a sua interseção com as dinâmicas sociais e de desenvolvimento urbano, justificam uma abordagem que valorize os seguintes aspetos:

- a) Articulação e coordenação da ELH com as estratégias municipais relevantes (de inclusão social, desenvolvimento urbano, ordenamento do território e reabilitação urbana) e com os respetivos instrumentos de intervenção;
- b) Adoção de uma estratégia de envolvimento dos agentes com responsabilidades e estratégias próprias no domínio da habitação e intervenção social, assegurando a sua participação ativa, mobilização de recursos e compromisso na implementação da ELH;
- c) Mobilização dos vários instrumentos disponíveis de apoio ao acesso à habitação e à sua promoção pública, em função dos grupos alvo a apoiar, das carências e problemas sinalizados e a sua articulação com os instrumentos municipais de apoio à habitação, criando um quadro global de intervenção coerente e abrangente.

O Programa 1º Direito (estabelecido pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho), 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 (**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; e/ou **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 € (4 x IAS = 4 x 438,81 €);

- Sejam cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, reúnam as condições estabelecidas no Programa.

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

- I. Beneficiários diretos:** pessoas (isoladamente ou enquanto titulares de um agregado) que reúnam cumulativamente os requisitos de acesso, para reabilitação ou construção de habitação própria e permanente, desde que sejam: (i) proprietários da habitação em causa, ou (ii) usufrutuários, coproprietários ou herdeiros, com participação ou autorização daqueles que detêm outros direitos sobre o imóvel;
- II. Entidades públicas ou de direito privado que promovam soluções habitacionais (reabilitação, construção, aquisição, arrendamento) dirigidas a pessoas e famílias que reúnam os requisitos de acesso ao Programa:** (i) Administração Central e Local (Município de Torres Vedras); (ii) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de respostas sociais de acolhimento; (iii) Associações de Moradores e Cooperativas de Habitação e Construção (em núcleos precários - construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado), ou (iv) proprietários de frações ou prédios situados em "núcleos degradados" (ilhas, pátios, vilas...).

2.2. A POLÍTICA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL EM TORRES VEDRAS

Ao longo dos últimos anos, a intervenção no domínio da habitação tem constituído uma prioridade do Município de Torres Vedras, considerando que "a existência de habitações condignas representa um dos vetores base fundamentais para a qualidade de vida dos munícipes"¹. Contrastando com a atuação de muitas outras autarquias, esta política vai muito para além da disponibilização de habitação social, consagrando uma paleta alargada de instrumentos de apoio às famílias com maiores dificuldades de acesso à habitação, adequados a destinatários com diferentes perfis e recursos habitacionais.

Neste sentido, a política local de habitação tem-se focado em três dimensões:

- Oferta do parque habitacional público em regime de arrendamento apoiado, por via do Programa Municipal de Habitação Social;
- Apoio ao arrendamento privado, através de uma comparticipação no valor das rendas, por via do Programa de Apoio ao Arrendamento;
- Apoio à realização de obras nas habitações, por via do Programa de Comparticipação em Obras de Conservação, Reparação ou Beneficiação de Habitações Degradadas.

Estes vários instrumentos e dimensões de política, que se complementam, visam mitigar as diversas situações de precariedade habitacional das famílias residentes no concelho de Torres Vedras e todos os programas "procuram aumentar os níveis de inserção social das famílias através da diminuição dos estigmas associados à pobreza, melhorando a qualidade de vida dos agregados familiares mais vulneráveis"².

O **Programa Municipal de Habitação Social** visa responder, sobretudo, aos segmentos da população com menores recursos económicos e, nessa medida, com grandes dificuldades de acesso a habitação.

¹ Cf. documento apresentado pela Câmara Municipal de Torres Vedras no âmbito da candidatura das "Políticas Sociais de Habitação" do Município ao Prémio Políticas Públicas do ISCTE, na categoria "Local" de que foi finalista, pág. 4.

² Cf. o mesmo documento, pág. 5.

Neste momento, o município é proprietário de 87 fogos, todos localizados na cidade, geridos pela Área de Habitação (AHAB) da CMTV. A maioria (56 fogos) encontra-se no Bairro Boavista-Olheiros e os restantes distribuem-se pelo Bairro do Hilarião, centro histórico da cidade, encosta de S. Vicente e outras zonas da cidade. Ou seja, mais de um quarto da oferta de fogos municipais encontra-se disperso.

A intervenção do Município de Torres Vedras no âmbito do mercado social de arrendamento teve início com a construção do Bairro Boavista-Olheiros. O terreno foi cedido pelo Município e ficou, desde logo, acordado que 8 habitações integrariam o parque social municipal (as restantes integravam o parque habitacional social do Estado). Em 2004, na sequência da transferência do património habitacional do então Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) para a CMTV (todas as restantes frações dos 5 edifícios do Bairro da Boavista-Olheiros), houve um crescimento muito significativo do número de fogos propriedade da CMTV, o que justificou a criação de uma estrutura de acompanhamento na orgânica do município, a Área de Habitação.

Mais recentemente, face à necessidade de dar resposta aos inúmeros pedidos de habitação social, a CMTV tem vindo a alargar o seu parque habitacional, através da aquisição e reabilitação de habitações degradadas, dispersas pela cidade, destinadas a realojamento da população, evitando a criação de núcleos residenciais de densidade excessiva e fenómenos de *guetização*.

Tabela 1 - Habitação social em Torres Vedras

Localização	Nº de fogos	Observações
Bairro Boavista Olheiros	56	Transferência do ex-IGAPHE para a CMTV.
Bairro do Hilarião	8	CMTV é proprietária das caves de 4 edifícios.
Centro histórico	3	Aquisição pela CMTV
Encosta de S. Vicente	15	Aquisição pela CMTV no âmbito do PEDU
Outros dispersos	4	Aquisição pela CMTV
Total	87	

Fonte: CMTV

A CMTV tem, assim, procurado cruzar a política de habitação e de desenvolvimento social com a política de regeneração urbana: ao mesmo tempo que exclui a opção de construção de blocos ou bairros de habitação social, reconhecendo que a concentração de famílias já fragilizadas coloca sérios problemas à sua integração social, a CMTV procura promover a reabilitação do edificado e a regeneração urbana.

Parte significativa do parque habitacional disperso resulta de uma operação inscrita no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que permitiu ter acesso ao financiamento do Programa Operacional do Centro 2014-2020, especificamente dirigido à aquisição e reabilitação de 15 fogos devolutos há vários anos, localizados em vários pequenos núcleos da encosta de São Vicente. Deste modo, foi possível articular o reforço da oferta de habitação social com a melhoria da qualidade habitacional, a recuperação e reocupação de fogos devolutos e a regeneração urbana. Esta operação articula-se igualmente com as intervenções de requalificação ambiental, paisagística e do espaço público no Choupal e nas margens do Rio Sizandro, desenvolvidas no âmbito do Programa Polis, que vieram contribuir para aproximar física e socialmente a Encosta de São Vicente do centro histórico, revalorizando aquela que era uma das zonas mais desqualificadas do centro da cidade.

Também no centro histórico e noutras zonas da cidade, integradas em Áreas de Reabilitação Urbana, a CMTV tem vindo a adquirir e recuperar fogos degradados e/ou devolutos destinados a realojamento.

No quadro de uma candidatura ao programa PROHABITA, o Bairro da Boavista Olheiros que aquando da sua transferência do IGAPHE se encontrava com graves deficiências estruturais e sem as adequadas condições de conforto, foi objeto de obras de reabilitação do edificado e de requalificação do espaço público (concluídas em 2014, com um investimento de 1.125.262,06€). Sensivelmente na mesma altura foi implementada a gestão organizada dos condomínios e editado o Guia do Morador com vista a apoiar os inquilinos no cumprimento dos seus deveres e direitos. Estas intervenções do município, aliadas à dimensão modesta do bairro, têm permitido que este se mantenha qualificado e integrado nas dinâmicas urbanas.

Em 2003, a CMTV criou o programa de **Comparticipação em Obras de Conservação, Reparação ou Beneficiação de Habitações Degradadas** (COCRBHD) visando, por um lado, melhorar as condições de conforto, salubridade e segurança das habitações de famílias com poucos recursos para o fazer e, por outro, contribuir para a requalificação do tecido urbano do concelho.

Através deste programa, a autarquia comparticipa financeiramente as obras necessárias e consideradas prioritárias (p. ex. ligação a redes de água, saneamento e eletricidade, reabilitação de coberturas, etc.) em residências de agregados familiares carenciados, muitos deles idosos. As 13 Juntas de Freguesia do concelho são parceiras da CMTV na operacionalização deste programa.

Quando foi criado, o montante máximo de comparticipação era de 5 mil euros, mas este valor mostrou ser insuficiente face às patologias geralmente existentes pelo que foi revisto. Atualmente, o montante do apoio pode ir até aos 10 mil euros, suportados pelo orçamento municipal. O mesmo agregado pode efetuar uma recandidatura a cada 5 anos.

O **Programa de Apoio ao Arrendamento** (PAA) foi instituído em 2009 para ajudar as famílias, enquadradas no arrendamento habitacional no mercado livre, a suportar os encargos com rendas. O apoio mensal, que se pretende de caráter transitório, é atribuído por períodos de 12 meses (com possibilidade de renovação), podendo corresponder a um valor até 70% da renda, totalmente assegurado pelo orçamento municipal. A localização e as características da habitação ficam ao critério das famílias beneficiárias que, assim, podem privilegiar a proximidade às suas redes sociais e comunitárias.

Este programa revelou-se importante para evitar despejos, garantir a permanência de algumas famílias em habitações condignas e evitar a emergência de novas situações de carência habitacional ou a transferência para locais afastados das comunidades de origem, sobretudo em famílias em situações de precariedade laboral ou outras que, momentaneamente, deixam de ter capacidade de suportar a totalidade dos encargos com habitação, que constituem a maior fatia das despesas familiares fixas. Aliviando-as de parte desses encargos, estas famílias conseguem ter autonomia financeira para fazer face a outras necessidades básicas.

Tabela 2 - Programas de apoio à realização de obras e ao arrendamento do Município de Torres Vedras

	Comparticipação de Obras	Apoio ao Arrendamento
Apoio do Município	até 10 mil euros/obra	até 70% do valor da renda, no valor máximo de 225€/mês por agregado familiar
Beneficiários (total até ao momento)	320 habitações	836 famílias
Apoios concedidos (total até ao momento)	1,4 M€	2 M€
Execução anual	25 habitações/ano	75 famílias/ano

Fonte: CMTV

Os dois programas procuram fomentar a permanência da população nas comunidades de origem e, considerando o seu carácter pontual (no caso do apoio a obras) e transitório (no caso do apoio ao arrendamento), salvaguardar o empoderamento das famílias, incentivando-as a assegurar a sua solução habitacional definitiva. Não obstante, no caso do PAA, em cerca de 20,5% das situações, o apoio mantém-se para além do que seria desejável (até 5 anos, seguidos ou intercalados).

O Município tem promovido a avaliação periódica destes programas, envolvendo os beneficiários e os parceiros, que tem conduzido à introdução de alterações na respetiva regulamentação e/ou nos procedimentos tendo em vista melhorar a sua eficiência e eficácia.

A política de habitação do Município de Torres Vedras articula-se, como vimos, com a política local de reabilitação urbana que, não sendo recente, tem-se consolidado ao longo dos últimos anos.

A definição de uma **estratégia municipal de reabilitação urbana** para o concelho de Torres Vedras inicia-se na década de 1980, com as primeiras obras de reabilitação do Centro Histórico da Cidade. Após a publicação do regime jurídico da reabilitação urbana, em 2009, o Município delimitou seis Áreas

de Reabilitação Urbana, cinco das quais no interior do perímetro urbano da cidade. A primeira ARU, aprovada em 2013, abrangeu o Centro Histórico de Torres Vedras, induziu o processo de reabilitação da cidade, o que levou à disseminação do instrumento por outras áreas da cidade - Bairro Boavista/Olheiros (2014), Encosta de São Vicente (2015), Arenes (2018) – tendo em 2019 sido aprovada uma ARU abrangendo grande parte da cidade, onde o tecido edificado conta com mais de 30 anos de existência. Simultaneamente, foi aprovada a primeira ARU fora da cidade, abrangendo Santa Cruz, a principal zona balnear do concelho e o segundo aglomerado urbano com maior pressão urbanística.

Atualmente, tendo em consideração o sucesso da política municipal de reabilitação urbana na cidade e em Santa Cruz, o Município entendeu alargar o instrumento a todo o território concelhio, com a delimitação de uma única ARU (ARU do Concelho de Torres Vedras) na perspetiva de contribuir para uma maior equidade e coesão social e territorial no concelho. Neste quadro, a política municipal de reabilitação urbana deixa de se focar exclusivamente na cidade e na principal zona balnear do concelho, para abranger outros núcleos edificados, tais como vilas, aldeias, casais e quintas. Assim, a nova ARU irá englobar 189 unidades territoriais distribuídas por todas as freguesias, onde residem cerca de 30.000 famílias. Os critérios que orientaram a delimitação destas áreas foram, essencialmente, dois: núcleos ou conjuntos edificados de valor patrimonial e a apresentação de níveis elevados de desqualificação urbana e/ou problemas socioeconómicos.

Os objetivos estratégicos delineados para esta ARU concelhia são os seguintes:

- a) Promover a Coesão Social e Territorial;
- b) Integrar a Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial do concelho;
- c) Inverter a tendência de desertificação dos aglomerados do interior das freguesias, promovendo a fixação de população através da melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis e da qualidade do espaço público;
- d) Fomentar a ocupação equilibrada do território, através da consolidação dos aglomerados urbanos e da preservação da respetiva identidade;
- e) Promover a dinamização social e cultural através da reabilitação de edifícios e do espaço público;
- f) Melhorar a qualidade de vida das comunidades, dando prioridade às populações mais desfavorecidas do concelho, designadamente através do programa de reabilitação urbana;
- g) Apoiar a implementação da Estratégia Municipal de Habitação;**
- h) Garantir a Sustentabilidade Ambiental e Uso Eficiente dos Recursos;
- i) Fomentar a melhoria das condições de mobilidade;
- j) Proteger, salvaguardar e dinamizar o património arquitetónico, histórico, cultural, arqueológico, paisagístico e imaterial existente no concelho;
- k) Potenciar a atratividade do território municipal;
- l) Promover a competitividade e a valorização económica do concelho;
- m) Melhorar os mecanismos de governança e de comunicação com a população.

Trata-se, com efeito, de uma política municipal setorial que está a ser concebida em estreita articulação com as diversas políticas municipais, nomeadamente, com as opções em matéria de desenvolvimento económico e social, de ordenamento territorial e, como antes se disse, de habitação.

No âmbito da crise pandémica iniciada em março de 2020, o município implementou diversos Programas de Emergência, entre os quais o **Programa de Emergência Habitacional e Social** a funcionar ininterruptamente desde maio de 2020. A medida visa apoiar situações de manifesta emergência habitacional / social, através da atribuição de apoios económicos pontuais a munícipes/famílias em situação de vulnerabilidade social, financeira e/ou habitacional. O programa abrange, assim, situações que não encontram resposta nos instrumentos de apoio tradicionais. Não tendo por objetivo colidir ou sobrepor-se às entidades competentes, o Programa de Emergência Habitacional e Social ambiciona a criação de uma resposta transitória e pontual para situações de risco iminente e, por consequência, com necessidade de intervenção imediata. O montante concedido é calculado em função da condição socioeconómica do agregado familiar ou indivíduo, abrangendo nomeadamente as seguintes situações:

- Eminentemente ordens de despejo por ausência de pagamento de rendas;
- Apoio em situações de transferência habitacional;
- Ausência ou decréscimo de rendimentos que impedem o pagamento das despesas relativas a habitação (própria ou arrendada);
- Proprietários em situação de carência que se vejam privados dos habituais recebimentos de renda;
- Realização de pequenas intervenções habitacionais urgentes e inadiáveis.

A implementação do Programa de Emergência Habitacional e Social tem permitido reforçar o conhecimento sobre as vulnerabilidades da população, tornando ainda mais evidente e urgente a necessidade de acabar com as debilidades no acesso à habitação, fator de desigualdade social e segregação territorial.

3. DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O diagnóstico das carências habitacionais foi elaborado com recurso a **informação documental** diversa, designadamente **informação estatística** produzida e disponibilizada pelos serviços do município, Instituto Nacional de Estatística e outros serviços públicos, bem como a partir da **auscultação de um conjunto de 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 **reuniões**, que ocorreram durante o primeiro semestre de 2020, **com 4 grupos focais**, correspondentes a diferentes tipologias de entidades atuantes no território municipal: Juntas de Freguesia, entidades públicas multisectoriais, entidades (públicas e privadas) que acompanham públicos vulneráveis e equipas locais de intervenção social.

Foram convidadas a participar nestas reuniões cerca de 35 entidades, tendo sido possível contar com a colaboração das seguintes:

- Juntas de Freguesia:
 - Junta de Freguesia da Freiria;
 - Junta de Freguesia da Ponte do Rol;
 - Junta de Freguesia da Silveira;
 - Junta de Freguesia da Ventosa;
 - Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Matacães;
 - Junta de Freguesia do Ramalhal;
 - Junta de Freguesia do Turcifal;
 - Junta de Freguesia São Pedro da Cadeira;
 - União de Freguesias de A dos Cunhados e Maceira;
 - União de Freguesias de Campelos e Outeiro Cabeça;
 - União de Freguesias de Carvoeira e Carmões;
 - União de Freguesias de Dois Portos e Runa;
 - União de Freguesias de Maxial e Monte Redondo;
- Entidades públicas multisectoriais:
 - GIP - Gabinete de Inserção Profissional;
 - Instituto do Emprego e Formação Profissional;
 - Segurança Social - ISS, IP;
- Entidades que acompanham públicos vulneráveis:
 - APECI - Associação Para a Educação de Crianças Inadaptadas;
 - Associação Intercultural para a Inclusão das Comunidades Ciganas "Sendas e Pontes";
 - Associação de Migrantes de Torres Vedras – AMTV;
 - Centro de Intervenção Comunitária Bairro Boavista Olheiros (Centro Social e Paroquial de Torres Vedras);
 - Centro de Respostas Integradas do Oeste (CRI-Oeste);
 - Comunidade Vida e Paz;
 - Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Torres Vedras;
 - Gabinete Intermunicipal de Apoio à Vítima (Centro Social e Paroquial de Torres Vedras);
- Equipas de intervenção social:
 - Equipa RSI - ASPA de A-dos-Cunhados;
 - Equipa RSI - ASAS de Matacães;
 - Instituto da Segurança Social, IP (protocolo com a Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras);
 - Rede Local Intervenção Social (protocolo ISS/ASAS Matacães).

Para além das entidades acima referidas, foi ainda promovida uma reunião com as principais agências imobiliárias do concelho, tendo comparecido apenas uma.

Os diversos momentos de auscultação focaram-se nas seguintes questões e temáticas:

➤ **Perspetivas do cenário de partida** – caracterização e diagnóstico das carências habitacionais existentes no território:

- a) *Procura* – quadro de necessidades de habitação. Identificação e caracterização de situações de carência habitacional e de dificuldades no acesso à habitação no concelho;
 - Pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional;
 - Grupos / segmentos da população com dificuldade de acesso a habitação adequada em mercado de arrendamento privado, sem enquadramento nas situações de carência abrangidas por instrumentos de política como o 1.º Direito;
 - Carências decorrentes de outros fatores específicos;
 - Segmentos de não-residentes (segmentos-alvo a designar);
- b) *Oferta* – ótica dos recursos. Identificação e caracterização dos recursos disponíveis:
 - Caracterização do parque habitacional e da oferta de habitação de promoção pública e privada, assim como das dinâmicas do mercado imobiliário;
 - Identificação de bairros e alojamentos de habitação social com necessidades de intervenção, visando a melhoria global das condições de vida dos seus moradores;
 - Identificação dos principais agentes com intervenção e responsabilidades neste domínio (proprietários e promotores de habitação, públicos e/ou outros com fins sociais, como IPSS), bem como dos seus recursos e estratégias de intervenção;
 - Sinalização de programas e projetos de promoção pública ou privada de acesso à habitação;
 - Capacidade de construção e de reabilitação para habitação.

➤ **Expectativas dos stakeholders** quanto à implementação e resultados da ELH de Torres Vedras:

- a) Modelos de intervenção (direta, parcerias público-privadas, contratualização): soluções habitacionais que pretendem 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;
- b) Identificação de entidades públicas e/ou privadas com potencial intervenção ao nível da promoção e/ou do acompanhamento de soluções habitacionais.

Na sequência das reuniões realizadas, e como complemento, foi lançado um **inquérito às Juntas de Freguesia**, tendo em vista a recolha de informação relevante para o diagnóstico. O instrumento continha uma matriz com diferentes tipologias de condições consideradas indignas, para identificação das diversas situações de carência habitacional e respetivas soluções existentes no território. Para as restantes entidades foi apenas solicitada a identificação de situações de carência habitacional, enquadradas nas diferentes tipologias habitacionais indignas, através do preenchimento da **matriz**. Deste modo, foi possível sistematizar a informação de que as várias entidades são conhecedoras, incluindo a quantificação, efetiva ou estimada, de parte significativa dos perfis de carência identificados.

O inquérito enviado às Juntas de Freguesia e às entidades com intervenção social no concelho, acima identificadas, obteve uma taxa de resposta considerável. Das 13 Juntas de Freguesia, 10 responderam ao inquérito, sendo que 8 preencheram o quadro de carências habitacionais que correspondia ao elemento mais importante do questionário. Das entidades com intervenção social, foram recebidos

contributos escritos de 12 entidades, 8 das quais com conteúdo passível de ser utilizado no presente relatório.

Este processo permitiu, não só recolher contributos essenciais para desenhar e fundamentar o diagnóstico local em matéria de habitação, mas também estabelecer um primeiro contacto com algumas entidades que se poderão associar ao município no desenho de uma estratégia concertada neste domínio, bem como na respetiva operacionalização. Como veremos adiante, a Estratégia Local de Habitação e o Programa 1º Direito, ainda que promovidos pelo Município, podem e devem contar com o envolvimento de parceiros locais.

3.1. CARACTERIZAÇÃO GLOBAL DAS QUESTÕES HABITACIONAIS

O concelho de Torres Vedras é um território eminentemente rural, no qual as aglomerações populacionais ocupam apenas 11% da sua superfície. A população residente encontra-se dispersa pelo território e organizada numa rede de cerca de 350 aglomerados de dimensões diversas (272 integram o solo urbano e 80 são áreas de edificação dispersa, de acordo com o Plano Diretor Municipal, para além destes, existem ainda núcleos de carácter mais rural).

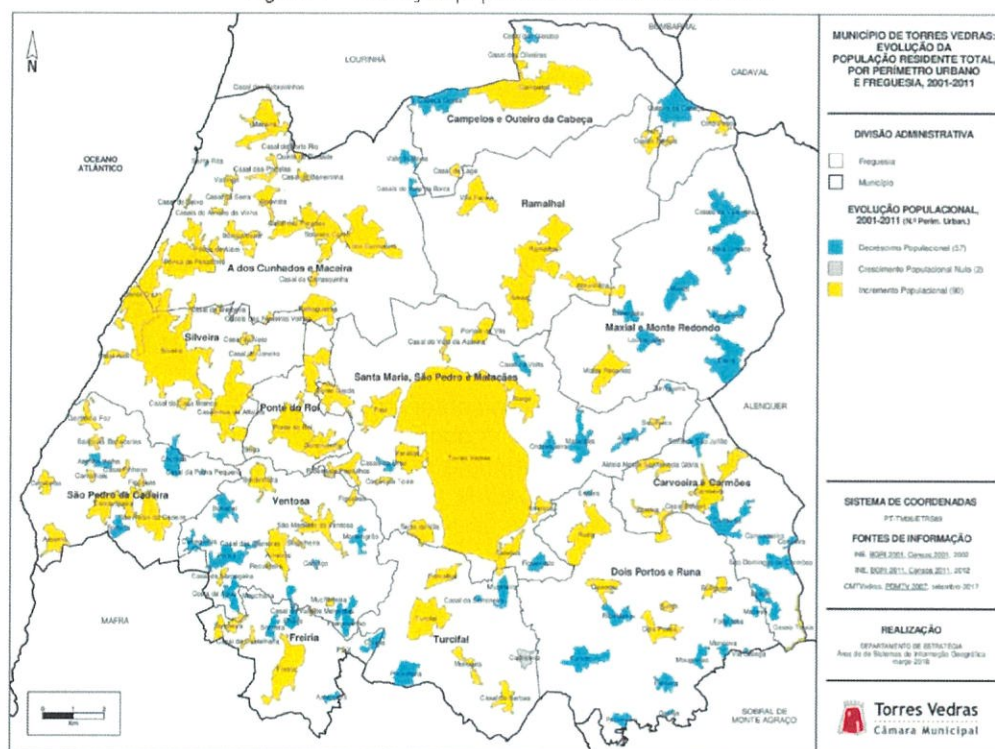
Este **modelo de povoamento** do concelho apresenta diferenças entre o norte e sul e entre o litoral e o interior: a norte, um povoamento mais concentrado, a sul mais disperso, abundando as quintas e casais que se associam a uma maior utilização agrícola do solo. No litoral e centro sul, o povoamento apresenta uma estrutura mais linear e os núcleos tendem a interligar-se através dos principais eixos viários. No interior centro e sul, os núcleos exibem uma estrutura mais concêntrica e maior afastamento entre si. No interior e centro norte, o povoamento é mais disseminado, e constituído por núcleos de pequena ou média dimensão.³

A **população residente** em Torres Vedras é 79465 habitantes⁴ concentrando-se na sede do concelho aproximadamente um terço da mesma. No último período censitário, o concelho assistiu a um crescimento considerável (de aproximadamente 10%), superior a todos os referenciais de enquadramento (+2% no continente, -1% na região centro), tendo-se aproximado mais da sub-região Oeste (+7%). Entre 1991 e 2011, as freguesias do setor litoral e da cidade, viram reforçados os seus quantitativos populacionais, enquanto as do interior viram reduzido o seu peso demográfico relativo no concelho. A figura seguinte mostra, simultaneamente, a rede urbana e as respetivas dinâmicas demográficas, que foram mais positivas na cidade, no litoral norte e nos aglomerados de maior dimensão.

³ Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Torres Vedras, CMTV. Junho 2018

⁴ De acordo com os Censos, em 2011 residiam em Torres Vedras 79465 habitantes. O Anuário Estatístico da Região Centro identifica, para o ano de 2018, uma população no concelho de 78220 habitantes, ou seja, menos 2% do que em 2011.

Figura 1 – Evolução populacional entre 2001 e 2011



Fonte: REOT, CMTV, 2018

Relativamente ao número de **famílias**, os dados de 2011 registavam a presença de 30164 famílias no concelho, o que se traduzia numa dimensão média de 2,6 indivíduos por agregado. De facto, no último período censitário, a dimensão das famílias no concelho sofreu alterações profundas, seguindo a tendência de redução média nacional. No concelho, as famílias mais numerosas reduziram o seu peso relativo: agregados com 3 a 5 indivíduos baixaram de 52% para 44% e as famílias com mais de 6 indivíduos passaram de 3% para 1%. Em compensação aumentou o peso das famílias de menor dimensão, sendo que foi bastante maior no grupo das famílias unipessoais (de 16% para 22%). Os agregados compostos por 2 indivíduos sofreram apenas um ligeiro aumento de 3%.

Nesse mesmo período, o aumento do número de famílias no concelho foi de 18% e o incremento do número de alojamentos de 21%. O fenómeno de construção de habitação em número superior às necessidades (considerando o crescimento do número de famílias) foi observado na generalidade do país e teve início em décadas anteriores. Ainda assim, em 2011, existiam 45350 alojamentos clássicos para 30164 famílias, o que significa um excedente de 15186 alojamentos, ou seja, 33% do total de alojamentos.

Não obstante este excedente, o número de **alojamentos** no município continua a crescer. Entre 2011 e 2018 o parque habitacional aumentou cerca de 1%, embora o seu crescimento anual tenha tendência para reduzir cada vez mais, aproximando-se de zero.

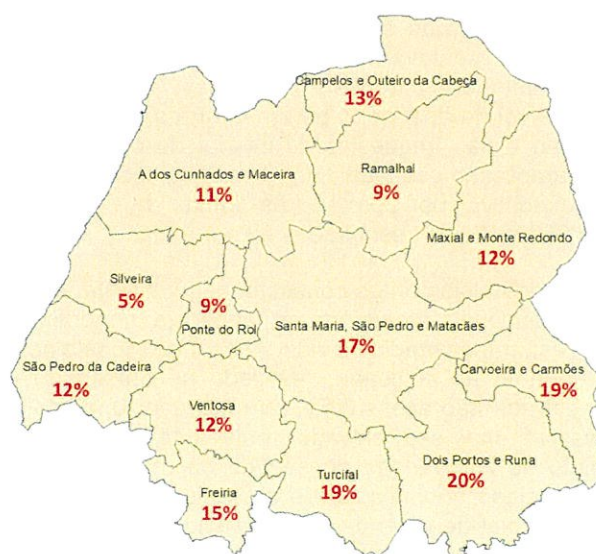
Dados de 2018 referem a existência de 45958 alojamentos familiares clássicos no concelho. Estes alojamentos integram-se, na sua esmagadora maioria, em edifícios de tipologia unifamiliar (o município apresentava em 2011 um número médio de alojamentos por edifício de 1,38, sendo as freguesias da cidade e do litoral norte as que apresentam índices superiores: Santa Maria, S. Pedro e Matacães (2,18) A-dos-Cunhados e Maceira (1,31) e Silveira (1,48).

Relativamente à presença de **alojamentos familiares não clássicos**, ou seja, aqueles que não satisfazem inteiramente as condições do alojamento familiar clássico (pelo tipo e precariedade da construção, por ser móvel, improvisado e/ou não ter sido construído para fins habitacionais), o concelho de Torres Vedras registava, em 2011, uma concentração deste tipo de alojamentos inferior a todos os

referenciais de enquadramento, traduzindo-se em 43 ocorrências, na sua maioria habitações improvisadas, as quais se consideram atualmente reduzidas a situações muito pontuais.

Considerando o excedente de alojamentos acima referido, é natural que o concelho apresente também um considerável nível de **alojamentos vagos**. Pese embora a desatualização dos dados, é de salientar dois aspetos da informação de 2011: o concelho apresentava, naquela data, um peso de alojamentos vagos semelhante ao restante país e região (de cerca de 13%); já eram evidentes diferenças territoriais significativas que se encontram representadas na figura seguinte.

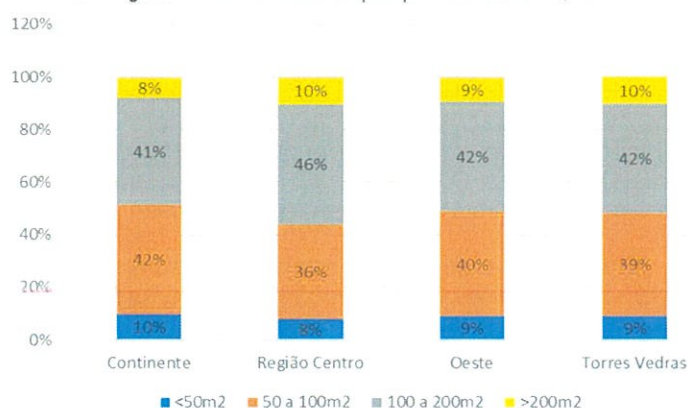
Figura 2 – Peso dos alojamentos vagos no total de alojamentos



Fonte: INE, 2011; CAOP: DGT, 2018

Relativamente à **dimensão dos alojamentos**, o concelho de Torres Vedras apresenta uma distribuição do seu parque habitacional pelos 4 grupos, de dimensão muito semelhante às restantes escalas de enquadramento, sendo de evidenciar sobretudo diferenças face à região Centro, que se traduzem na presença de mais alojamentos de menor dimensão. Apesar da posição de equilíbrio do concelho neste indicador, bem como no indicador de dimensão média da família no seu contexto de enquadramento, existem situações de sobrelotação habitacional que são descritas no capítulo seguinte.

Figura 3 – Dimensão do parque habitacional, 2011



Fonte: INE, 2011

No que se refere a condições infraestruturais, o parque habitacional de Torres Vedras apresentava já em 2011 ótimos níveis de resposta em termos de abastecimento de água e saneamento básico. Os dados dos Censos apontavam para a existência de 1% dos alojamentos que, naquela data, não teriam água, retrete e/ou esgotos e para 2% que não teriam banho. Considerando o tempo decorrido, é de assumir que a maioria destes alojamentos (entre 150 e 500 alojamentos não teriam, pelo menos, uma das condições básicas referidas) já terá melhorado as suas condições. No entanto, sabe-se que algumas destas situações ainda subsistem, sobretudo no seio da população mais idosa, tendo em consideração os pedidos de apoio que o Município recebe.

No parque edificado do concelho, composto por mais de 32000 edifícios, 66% têm mais de 30 anos e 23% mais do que 60 anos. Tal facto traduz-se na necessidade de obras de conservação ou mesmo de reabilitação. De acordo com o inquérito ao edificado realizado no âmbito do último Censo (2011), detetou-se que 13% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação médias, grandes ou muito grandes ao nível das coberturas, estrutura, paredes e caixilharias. Ainda que estes dados se encontrem desatualizados, sabe-se que o nível de abandono de uma parte significativa dos edifícios, sobretudo em núcleos de menor dimensão e nas freguesias do interior do concelho, constitui uma realidade inquestionável, que justifica a ampliação dos incentivos à reabilitação urbana referida no capítulo 2.2. Dados recolhidos, de modo exaustivo, por apenas três Juntas de Freguesia (as mais pequenas), permitiram identificar mais de 600 edifícios desabitados ou em ruína.

As condições de acessibilidade dos alojamentos constituem, igualmente, um importante elemento de caracterização do parque habitacional, atendendo à tendência generalizada de envelhecimento populacional e ao aumento da esperança média de vida. Apesar do modelo dominante no concelho ser a habitação unifamiliar, o inquérito ao edificado, realizado no âmbito do último Censo, permitiu identificar 752 edifícios com entrada não acessível e sem elevador e, ainda, 286 edifícios com 2 ou mais pisos com entrada acessível, mas sem elevador. Estima-se que sejam poucos os edifícios em causa que tenham sido objeto de intervenção no sentido de melhorar a sua acessibilidade, pela dificuldade técnica e custo associado à instalação de mecanismos de elevação. Esta debilidade do parque habitacional resulta num total de mais de 1000 edifícios, o que significará pelo menos 1800 alojamentos, considerando que metade dos referidos edifícios se localiza na cidade e os valores médios de alojamentos por edifício anteriormente referidos.

Os alojamentos existentes no concelho são maioritariamente ocupados pelos proprietários. Dados de 2011 registam que, do total de alojamentos, 78% são ocupados por proprietário ou coproprietário. Existem, contudo, freguesias em que o peso deste tipo de ocupação é ainda maior: é o caso da Ventosa (88%) e São Pedro da Cadeira (87%). Em contraponto, é na cidade que existem menos alojamentos ocupados pelo proprietário ou coproprietário (71%) e, por conseguinte, onde o mercado de arrendamento terá maior expressão.

Sabe-se, contudo, que apesar de ser grande o número de residentes proprietários da sua habitação, muitas são as situações em que essa propriedade não se encontra formalizada ou clarificada (sobretudo, por motivo de heranças e partilhas), o que impede as famílias em causa de realizarem obras de conservação (ou de recorrer a apoios para esse fim), bem como de alienar a habitação quando a mesma está desocupada ou se revela inadequada às características da família.

O índice de ocupação dos proprietários no regime de arrendamento tem pouca expressão, verificando-se uma procura bastante superior à oferta. O segmento do mercado de aquisição ocupa praticamente toda a oferta, fenómeno para o qual contribui o relativamente fácil acesso ao crédito habitacional.

As freguesias da cidade e da Silveira são as que se encontram mais pressionadas do ponto de vista imobiliário, com níveis de procura elevados e sem a correspondente oferta, o que se traduz numa subida generalizada dos preços nestes locais. Em sentido contrário, as freguesias do interior apresentam menor pressão imobiliária onde, apesar da menor oferta de alojamentos, os preços são muito semelhantes aos praticados no resto do concelho.

Com um mercado de arrendamento praticamente inexistente no concelho, assiste-se a uma procura crescente na cidade que, decorrente da reduzida oferta, permite que sejam praticados preços elevados o que torna este regime pouco atrativo, quando comparado com as prestações mensais de um crédito bancário.

As principais razões para a reduzida oferta em regime de arrendamento, tendo em conta a apreciação de agentes locais, designadamente do setor imobiliário, são as seguintes:

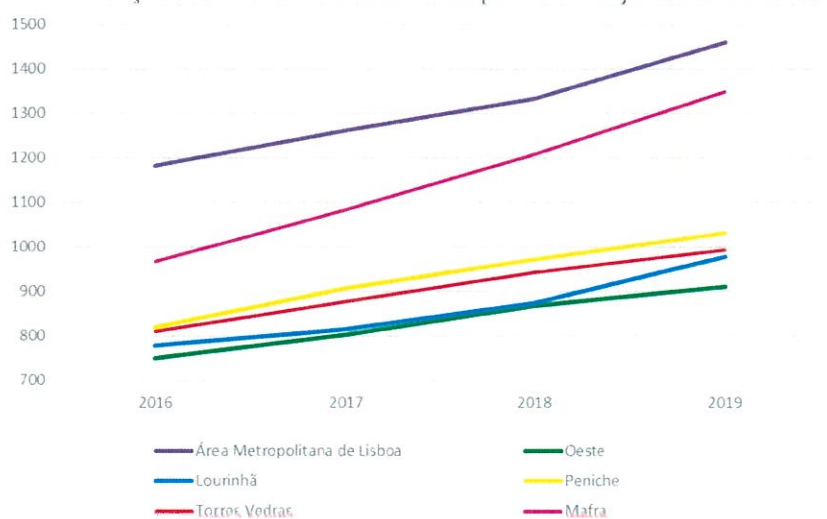
- Os promotores imobiliários evitam apostar no mercado de arrendamento, porque este tem taxas de rentabilidade mais baixas do que o mercado de aquisição e porque entendem existir maior risco por incumprimento e degradação do património;
- A maioria dos proprietários prefere manter o seu património devoluto a colocá-lo no mercado do arrendamento pelo receio de correr os riscos acima referidos, ou por ausência de necessidade de rendas ou, ainda, por razões emocionais.

As dinâmicas de procura de segunda habitação no concelho, por parte de residentes na região de Lisboa, que se estendem de Mafra até Peniche (pelo menos), são parcialmente responsáveis pela pressão imobiliária exercida no litoral de Torres Vedras e pelo aumento dos preços no mercado de aquisição. Este fenómeno assume maior expressão na zona de Santa Cruz, mas há indicações de que as áreas mais rurais das freguesias do litoral já denotam procura, tendo como efeito positivo a reabilitação e a reocupação de imóveis abandonados.

Para além da procura para segunda habitação, a atratividade do concelho para residência permanente também se tem reforçado como consequência da escalada de preços em Lisboa, que levou algumas famílias a vender as suas casas beneficiando do elevado preço por m², ou as “expulsou” pela mesma ordem de razão. O que coloca estas famílias em vantagem relativamente aos residentes no concelho é que, de um modo geral, apresentam rendimentos superiores, tornando ainda mais difícil para a população local melhorar as suas condições habitacionais.

Uma das evidências destes fenómenos são os preços praticados (elevados). Comparando os preços por m² das vendas de alojamentos familiares entre os concelhos da região de Lisboa, que têm sido os principais emissores de procura em Torres Vedras, e os concelhos litorais da sub-região Oeste mais próximos de Torres Vedras, é possível verificar que o concelho tem acompanhado a escalada de preços encabeçada pelo concelho de Lisboa. O concelho de Torres Vedras apresenta, tal como Peniche, um valor acima da média daqueles que são praticados no Oeste.

Figura 4 – Evolução dos valores médios de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

Os dados do último trimestre de 2019 registam para Torres Vedras um valor de 994€/m² na venda de habitação, um valor 10% acima da média da sub-região e 70% do valor médio da Área Metropolitana de Lisboa. Sendo aquele um valor médio no concelho, na cidade são praticados valores da ordem dos 1700€/m² a 2000€/m² para habitações com 30 anos e valores cima de 2000€/m² para habitações novas, conforme informações recolhidas junto de agentes locais do setor imobiliário.

No arrendamento, o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares revela também, ainda que de forma mais ténue, a escalada de preços: nos últimos dois anos, este valor subiu cerca de 25% no concelho, uma subida que se situa a meio, entre a subida mais intensa da Área Metropolitana de Lisboa e a menos intensa da sub-região Oeste. Neste indicador, a posição de Torres Vedras é ligeiramente diferente da registada para o valor das vendas, já que o concelho se apresenta mais distante da média do Oeste, ultrapassando inclusivamente o concelho de Peniche e aproximando-se mais de Mafra.

Tabela 3 - Valor mediano das rendas em novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares

Unidade geográfica	Valor (€/m ²)
Área Metropolitana de Lisboa	8,07
Oeste	4,35
Lourinhã	3,99
Peniche	4,43
Torres Vedras	5,27
Lisboa	11,96
Loures	7,24
Mafra	6,22
Odivelas	7,67
Oeiras	10,18
Sintra	6,79

Fonte: INE

A dinamização do mercado de arrendamento assume-se, assim, como uma necessidade premente. Por outro lado, na perspetiva da implementação de uma política de habitação local que resolva as carências existentes, tanto os alojamentos vagos como os edifícios devolutos constituem recursos a mobilizar. Podem também ser considerado como potencial recurso mobilizável, os alojamentos até agora afetos ao alojamento local que, na sequência da crise pandémica e da redução dos fluxos turísticos, terão registado uma redução drástica da sua ocupação. São cerca de 200 unidades de alojamento com capacidade para aproximadamente 1500 indivíduos, presentes em quase todas as freguesias, mas com maior intensidade nas freguesias do litoral⁵.

Por outro lado, existem edifícios habitacionais inacabados em alguns pontos do concelho que, constituindo elementos que degradam a paisagem, podiam ser aproveitados nesse sentido, assim como grandes edifícios abandonados de carácter não habitacional, que podem ser reconvertidos para esse fim. A Câmara Municipal é igualmente proprietária de alguns imóveis em ruínas de tipologia habitacional, que pretende reabilitar por forma a integrar na bolsa de habitações sociais do concelho.

Desde que os edifícios do bairro Boavista Olheiros (construído por iniciativa do Governo Central e anteriormente propriedade do então IGAPHE) foram transferidos para a CMTV, em 2004, o Município é o único proprietário das habitações integradas no mercado social existentes no concelho. Para além deste bairro, como antes se disse, a CMTV é proprietária e gestora do parque habitacional localizado no Bairro do Hilarião, na Encosta de S. Vicente, no Centro Histórico e noutras zonas da cidade.

Acresce referir que será celebrado um protocolo entre o Município e a empresa Infraestruturas de Portugal para a cedência de 15 edifícios habitacionais (13 moradias do "Bairro da CP" na cidade de Torres Vedras e uma moradia e um edifício plurifamiliar, ambos na União de Freguesias de Dois Portos e Ruña), perfazendo um total de 18 fogos de tipologia T1 e T2, que serão reconvertidos em 16 habitações, e mobilizados para respostas habitacionais públicas no contexto da Estratégia Local de Habitação deste município.

⁵ De acordo com o Registo Nacional do Alojamento Local

Embora o Município não disponha de um levantamento exaustivo do parque habitacional dotado por outras entidades, há várias instituições locais, designadamente Instituições Particulares de Solidariedade Social, que dispõem de parque habitacional, em regime de arrendamento (p. ex. Lar de São José - Fundação de Solidariedade Social, Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras, Associação Inválidos do Comércio) e que podem vir a ser parceiras da política de habitação municipal.

Em Torres Vedras, há igualmente um conjunto alargado de instituições que, embora sem ação formal no domínio da habitação, contactam regularmente com famílias ou indivíduos para quem as questões habitacionais são relevantes e, nalguns casos, têm intervindo na procura de soluções neste domínio. Para além das Juntas de Freguesia, inclusivamente parceiras da autarquia na implementação dos programas municipais de apoio à habitação, destacam-se várias entidades públicas, nas áreas da segurança social (incluindo a componente de ação social e de acompanhamento de beneficiários de rendimento social de inserção), emprego e formação, segurança pública, saúde e reinserção social, ou que se dirigem a grupos vulneráveis específicos (crianças e jovens em risco, vítimas de violência doméstica, portadores de deficiência, pessoas em situação de sem abrigo, migrantes e minorias étnicas, etc.) estando, neste caso, também presentes várias entidades privadas. Neste sentido, e porque a política municipal de habitação deve envolver todos os agentes que possam contribuir para ajustar as soluções aos problemas identificados, estas entidades, já envolvidas no processo de elaboração deste diagnóstico, devem também ser consideradas na estratégia local de habitação.

3.2. SITUAÇÕES DE VULNERABILIDADE SOCIAL COM REFLEXO NAS QUESTÕES HABITACIONAIS

A disparidade entre o **nível de rendimentos** das famílias e os valores praticados no mercado de arrendamento habitacional em Torres Vedras constitui o primeiro grande obstáculo para que as famílias possam ter acesso a uma habitação condigna. Com efeito, o rendimento anual (bruto declarado, deduzido de IRS liquidado) de cerca de 47% dos agregados familiares é inferior a 10.000€, o que representa um rendimento mensal disponível para cobrir todas as despesas familiares de pouco mais que 800€.

Esta situação traduz-se na dificuldade de muitas famílias em aceder a uma habitação que responda adequadamente às suas características (dimensão, tipologia, necessidades específicas e outras), o que as remete para condições habitacionais inapropriadas (inclusivamente ocupando espaços que se destinavam a outros fins, como garagens, anexos e outros) e/ou para arrendamentos informais (sem contrato⁶) que lhes permitem pagar rendas mais baixas. São muitas as situações referenciadas de famílias que ocupam habitações arrendadas com elevado grau de degradação, sem infraestruturas ou instalações, com divisões de dimensões insuficientes, sem revestimentos nas paredes ou chão, bem como ocupadas em sobrelotação, por vezes acolhendo vários núcleos familiares. A maioria destas situações ocorre pela dificuldade das famílias, face aos seus rendimentos, suportarem os custos de arrendamento que lhes seriam exigidos numa habitação com as necessárias condições e, nessa medida, se perpetuam sem expectativa de poderem alterar-se.

Com efeito, o número de famílias com sobrecarga de despesas associada à habitação, ou seja, aquelas para quem a taxa de esforço é superior a 40% dos rendimentos respetivos, rondará entre os 4,4%, registados na Região Centro, e os 7,7% registados na Área Metropolitana de Lisboa, segundo dados do INE de 2019. Como se referiu no âmbito das dinâmicas do mercado imobiliário, o concelho de Torres Vedras tem um posicionamento que o afasta das dinâmicas do Centro e que o aproxima da Área Metropolitana de Lisboa (AMI) pela sua proximidade geográfica. Deste modo, considera-se que o número de famílias nestas circunstâncias ronda os 5,5%, o que se traduz em cerca de 1600 famílias.

⁶ A existência destas situações irregulares era já conhecida do Município, mas a crise pandémica veio mostrar que o seu número tem crescido e é bastante superior ao estimado. O programa de emergência habitacional, não exigindo documentação relativa ao contrato e licença de habitabilidade, veio expor um elevado número de arrendamentos informais.

Também os jovens, que procuram emancipar-se e sair de casa dos pais, mesmo com situações profissionais relativamente estáveis, têm dificuldade em encontrar no mercado de arrendamento local, habitação compatível com os seus rendimentos.

Por outro lado, os elevados custos do acesso à habitação, refletem-se numa enorme **sobrecarga destas despesas** para grande parte das famílias o que, por um lado, reduz muito significativamente o orçamento disponível para fazer face a outras despesas (sejam os consumos domésticos, a alimentação e outros gastos essenciais), e por outro lado, coloca estas famílias em posição de enorme vulnerabilidade face a uma perda de rendimentos (mesmo que temporária, associada a situação de desemprego ou *layoff*) como aconteceu a muitas famílias na sequência da crise pandémica. Com efeito, quando a grande fatia do rendimento familiar é aplicada no pagamento das despesas com habitação, qualquer redução do rendimento, mesmo que pequena, tem enormes impactos na vida das famílias. Do mesmo modo, os aumentos de renda - e nos últimos anos, houve uma tendência de aumento expressivo, mesmo em habitações que não oferecem condições que o justifiquem - deixam muitas famílias ainda mais sobrecarregadas e com maiores dificuldades de cumprimento dos pagamentos mensais.

Estas dificuldades fazem com que algumas famílias protelem os pagamentos das rendas, mantendo-os em atraso por vários meses, o que tem conduzido a situações de despejo (por vezes "informal", uma vez que não existem contratos de arrendamento) ou de pressão dos senhorios para a regularização dos pagamentos. Várias entidades locais referem a ocorrência de ações intimidatórias violentas, que fragilizam ainda mais a situação de famílias muito vulneráveis, que se sentem crescentemente pressionadas e sem qualquer alternativa habitacional. Esta pressão é particularmente desgastante para famílias mais "organizadas" onde a simples pressão moral altera a dinâmica familiar, podendo desencadear novos fatores de risco.

Os **agregados monoparentais**, dependentes do rendimento profissional de uma só pessoa, estão particularmente desprotegidos. O mesmo acontece com as famílias com situações de **precariedade e/ou informalidade no emprego** que, mesmo auferindo rendimentos razoáveis, podem, subitamente, perdê-los, por vezes sem terem direito a qualquer prestação social.

É também o que se verifica com grande parte da **comunidade cigana** residente em Torres Vedras (cerca de 70 famílias e 350 pessoas, que residem essencialmente na cidade) que, com baixos níveis de escolaridade e rendimentos provenientes essencialmente da venda ambulante, sofreram os enormes impactos do encerramento de feiras e mercados decorrente da pandemia de Covid-19. Se a questão habitacional já era um problema, com muitas destas famílias a residir em habitações sobrelotadas e com dificuldade em assegurar os encargos associados, com a crise pandémica estas questões amplificaram-se (de acordo com dados coligidos pela autarquia, 57% das famílias ciganas residentes, são apoiadas pelo Município em termos habitacionais, sendo beneficiárias de um dos três programas existentes).

Muitas das famílias residentes em Torres Vedras com situações mais fragilizadas são acompanhadas pela ação social (por via do Município, do Instituto da Segurança Social ou de outras entidades protocoladas) ou beneficiárias de Rendimento Social de Inserção (RSI), sendo nesse caso seguidas por uma das três equipas de RSI que abrangem o concelho. Os técnicos destas entidades reconhecem que a habitação é uma das questões mais problemáticas para estas famílias, com **carências económicas graves**. Mesmo para quem beneficia de RSI, é manifestamente impossível cobrir os encargos com habitação face ao valor das prestações auferidas (sublinhe-se que as famílias beneficiárias desta prestação, se contarem com o apoio municipal ao arrendamento, veem o montante desse apoio subtraído àquela prestação, ou seja, o apoio ao arrendamento não é sobreponível ao RSI). Esta população também enfrenta, por vezes, a discriminação e estigmatização por parte dos senhorios que, conhecendo o seu enquadramento social, preterem estas famílias optando por não concretizar o arrendamento. Durante a crise pandémica houve um incremento das dificuldades das famílias acompanhadas pelas várias entidades, mas houve também um aumento das pessoas que recorreram, pela primeira vez, a apoios sociais, evidenciando as graves dificuldades emergentes desta crise.

Um outro fator de vulnerabilidade associa-se ao **envelhecimento demográfico** que, não sendo exclusivo deste contexto territorial, marca a população residente em Torres Vedras. Se, em 2011, perto de 20% da população residente no concelho tinha mais de 65 anos (mais de 15.000 idosos), atualmente essa proporção deverá ultrapassar os 21% (estimativa do INE de cerca de 16.600 idosos residentes). Em 2011 eram cerca de 3.000 os idosos que residiam sós, sendo expectável que esse número seja, atualmente, superior. Considerando as suas fragilidades face às problemáticas habitacionais, associadas aos baixos rendimentos da maioria desta população (predominantemente dependente de pensões) e às necessidades decorrentes das dificuldades de mobilidade e problemas de saúde, este é um grupo com especiais carências que importam acautelar, exigindo condições específicas no espaço de habitação.

Para muitos dos cidadãos **com deficiência ou incapacidade**, sejam de natureza física, intelectual ou sensorial, são igualmente necessárias condições específicas que nem sempre se encontram nos espaços que habitam. Existe em Torres Vedras um Lar Residencial para pessoas com deficiência verificando-se que, alguns dos residentes poderiam estar nas suas casas, se as mesmas dispusessem das condições adequadas e, em complemento pudessem beneficiar de apoio domiciliário. Com efeito, face à dificuldade de adaptar as habitações ou de transitar para fogos que deem resposta a essas exigências, a solução de permanência na instituição acaba por ser a alternativa mais viável.

Segundo um estudo em curso promovido pela CMTV, encontram-se recenseados no concelho cerca de uma centena de cidadãos com deficiência, dos quais 80% reside em habitação própria ou propriedade da respetiva família e apenas um agregado reside em habitação social. Através deste estudo, será possível identificar as situações de inadequação das habitações em que estes cidadãos residem.

Para além das vulnerabilidades globais antes referidas, há algumas vulnerabilidades específicas associadas a situações de risco, onde as questões habitacionais são particularmente relevantes. Referimo-nos às situações de violência doméstica, de pessoas em situação de sem abrigo, de jovens em processo de autonomização, de toxicodependentes em recuperação e em processo de reinserção, de adultos com doença mental, entre outras que, embora relativamente pontuais, exigem respostas em termos de soluções habitacionais.

As situações de **violência doméstica**, um fenómeno muito presente e crescentemente referenciado pelas entidades locais levantam, frequentemente, questões relacionadas com a habitação. Com efeito, a incapacidade de um elemento isolado e/ou uma família monoparental conseguir efetivar um novo arrendamento e, posteriormente, ter meios para custear os valores de renda praticados no mercado livre de arrendamento, impõe a coabitação da vítima e do agressor, mesmo contra a sua vontade, perpetuando e agravando a exposição às agressões. Tratando-se de situações cada vez mais frequentes⁷, esta é uma necessidade urgente ao nível local, agravada pela pandemia. Existem igualmente situações urgentes e inadiáveis associadas a violência doméstica, por exemplo quando a(s) vítima(s) se encontra(m) em perigo de vida, necessitando de uma solução habitacional imediata. A resposta a estas situações é, normalmente, dada pela rede de casas-abrigo (em Torres Vedras não existe, neste momento, nenhuma resposta deste tipo).

Embora não seja evidente a existência de muitas **pessoas em situação de sem-abrigo**, em Torres Vedras, existem casos pontuais que a crise pandémica parece ter vindo multiplicar e expor. Também nesta situação, quando há pessoas/famílias que pretendem sair da condição de sem-abrigo, é evidente o desequilíbrio entre os seus recursos e os preços do arrendamento praticados no mercado livre (mesmo que se trate apenas de um quarto). Muitas destas pessoas são desempregados de longa duração e, ainda que sejam beneficiários do RSI, essa prestação é totalmente insuficiente para poder ter acesso a uma habitação condigna. Em Torres Vedras existe uma unidade de acolhimento de

⁷ As situações de violência doméstica são a problemática mais vezes sinalizada entre os processos de promoção e proteção abertos pela Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ) de Torres Vedras, enquadrada na “exposição a comportamentos que possam comprometer o bem-estar e desenvolvimento da criança”. Se algumas destas situações se associam a conflitos entre pais que não coabitam, a maioria remete para situações de violência entre companheiros ou cônjuges que partilham a mesma casa. Em 2019 foram instaurados 40 novos processos neste âmbito.

pessoas em situação de sem-abrigo em processo de reinserção⁸. Embora as origens dos utentes sejam muito diversificadas, o facto de iniciarem em Torres Vedras o processo de autonomização faz com que vão criando referências e laços ao nível local e muitos utentes pretendam concluir a sua reintegração na cidade. Mas, também neste caso, a dificuldade de aceder ao mercado de habitação compromete o sucesso deste percurso de autonomia e reinserção social (además, não sendo residentes no município, não podem ser beneficiários de alguns dos apoios à habitação proporcionados pela autarquia).

Existem ainda algumas situações, como as de **jovens em processo de autonomização, toxicodependentes em recuperação e em processo de reinserção**, entre outras que, embora relativamente pontuais, exigem respostas em termos de soluções habitacionais, que não se encontram no mercado livre uma vez que os valores praticados são incompatíveis.

Também esporádicas, mas relevantes são as necessidades de alojamento de algumas pessoas, designadamente idosas, com alta hospitalar e cujas casas não dispõem de condições de habitabilidade adequadas. Foram referidas situações de habitações sem água canalizada ou sem abastecimento de energia elétrica.

Refira-se que as vulnerabilidades identificadas podem traduzir-se em necessidades, não só de alojamento definitivo, mas também, em alguns casos, de alojamento temporário, que corresponda a uma solução transitória. Nesse sentido, a resposta a muitas situações de emergência social, bem como de emergência climática ou de saúde pública (como aquela que estamos atualmente a vivenciar) poderá passar pelo recurso a uma bolsa de unidades de alojamento, que poderão inclusivamente assentar num menor nível de "exigência" em relação às condições habitacionais, face ao que seria requerido numa situação definitiva (dimensão do alojamento, equipamentos e serviços disponíveis, etc.). Este tipo de resposta, embora destinado a situações pontuais e a uma parcela relativamente pequena de pessoas/famílias, pode ser muito relevante em complemento às respostas de carácter mais definitivo que estruturam as políticas municipais de habitação.

3.3. FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS

A análise e tratamento da informação recolhida de acordo com o processo descrito no capítulo 1 permitiu estruturar as carências habitacionais de acordo com os critérios que determinam a situação de habitação indigna, tal como estabelecido no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que aprovou o Programa 1º Direito. Deste modo, para o conjunto dos 4 critérios – precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação – foram definidos 12 perfis de carência habitacional existentes no Município de Torres Vedras.

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).

A tabela seguinte apresenta a quantificação das carências habitacionais do concelho no momento atual.

⁸ A Comunidade Vida e Paz tem uma residência na cidade de Torres Vedras, com capacidade para 8 utentes (que concluíram programas terapêuticos ou de reabilitação num dos centros da instituição) que não disponham de habitação própria ou acolhimento familiar e que podem nesta unidade dar continuidade ao processo de integração na sociedade. Em São Pedro da Cadeira existe uma outra unidade com capacidade para 2 pessoas.

Tabela 4 – Quadro síntese das carências habitacionais no concelho de Torres Vedras

Crítérios	Perfis de carência	N.º de famílias	N.º de pessoas
Precariedade	1. Pessoas/famílias em situação de sem abrigo	10	10
	2. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de violência doméstica	6	12
	3. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de declaração de insolvência ou pré-insolvência de elementos do agregado	77	230
	4. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de não renovação de contrato de arrendamento	34	92
	5. Jovens em processo de autonomização	4	4
	subtotal	131	348
Insalubridade e insegurança	6. Pessoas/famílias residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade	40	104
	7. Pessoas/famílias residentes em habitações propriedade de outras instituições sem condições de habitabilidade	24	47
	8. Pessoas/famílias residentes em habitações integradas em núcleos degradados	5	15
	9. Pessoas/famílias residentes em habitações improvisadas ou de carácter temporário amovíveis	15	20
	subtotal	84	186
Sobrelotação	10. Pessoas/famílias em situação de sobrelotação	25	65
	subtotal	25	65
Inadequação	11. Pessoas/famílias com pessoas portadoras de incapacidade ou deficiência que necessitam de uma solução habitacional adequada	11	26
	12. Pessoas/famílias com idosos (ou outros) com mobilidade reduzida que necessitam de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade	28	72
	subtotal	39	98
Total		279	697

Fonte: Elaboração própria

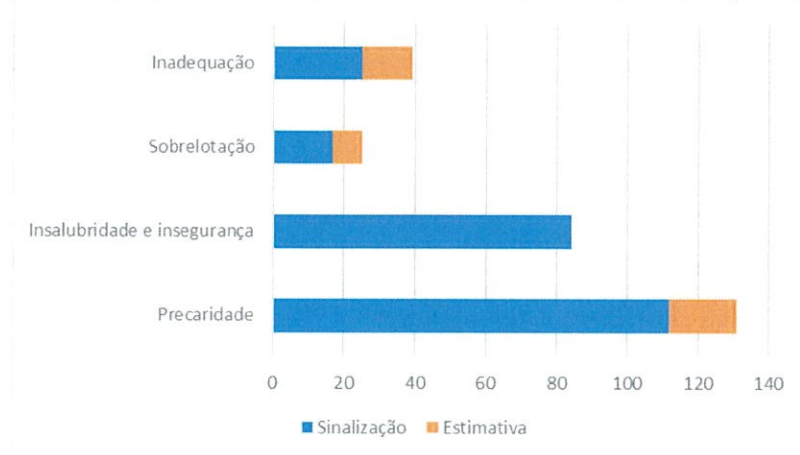
Às 279 famílias correspondem cerca de **700 pessoas**, sendo de salientar que algumas são famílias constituídas por apenas 1 indivíduo.

A maioria das situações de carência habitacional quantificadas respeita a situações de precariedade (131 famílias), seguindo-se o critério de insalubridade e segurança (84 famílias).

Importa referir que a quantificação das carências acima apresentada corresponde maioritariamente a famílias identificadas pelas diversas entidades auscultadas durante o processo de elaboração da ELH – 238 famílias (85%). As restantes 41 famílias resultam de uma quantificação, baseada no cruzamento de informação de que o Município dispõe, para quatro dos perfis de carência identificados, validados junto dos serviços técnicos do Município de Torres Vedras, das Juntas de Freguesia e do Centro Hospitalar do Oeste, concretamente:

- Pessoas/famílias em situação de sem abrigo;
- Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa, em situação de não renovação de contrato de arrendamento;
- Pessoas/famílias residentes em habitação própria e permanente em situação de sobrelotação;
- Pessoas/famílias com idosos (ou outros) com mobilidade reduzida que necessitam de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade.

Figura 5 – Agregados em situação de carência sinalizados e estimados, por critério

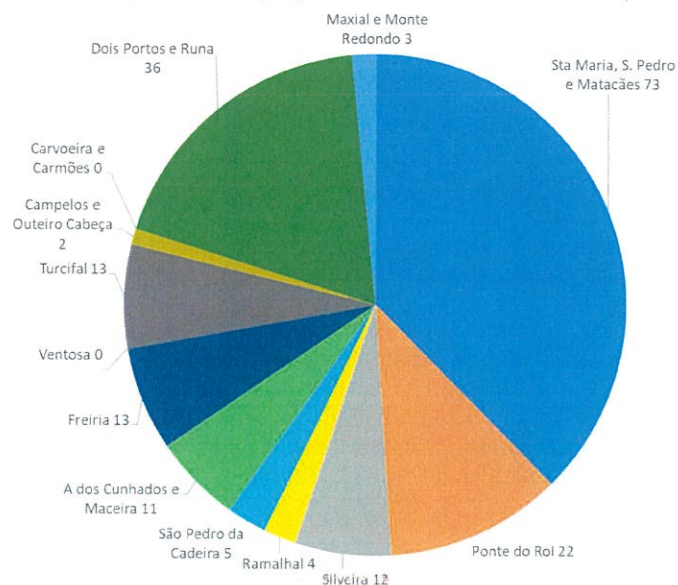


Fonte: Juntas de Freguesia e outras entidades auscultadas; INE

Quando à distribuição no território do concelho, é possível localizar por freguesia 70% das carências habitacionais identificadas pelas entidades e constatar que seguem a tendência da distribuição populacional, ou seja, 26% das situações concentram-se na freguesia mais populosa (Santa Maria, São Pedro e Matacães).

No entanto, importa salientar que a distribuição reflete também as condições do processo de recolha de informação: grande parte das situações de carência foram identificadas pelas Juntas de Freguesia. Ressalta-se que as 5 freguesias com menor número (ou sem qualquer situação) são precisamente aquelas que não enviaram estes dados (Campelos e Outeiro Cabeça, Carvoeira e Carmões, Maxial e Monte Redondo, Ramalhal, Ventosa).

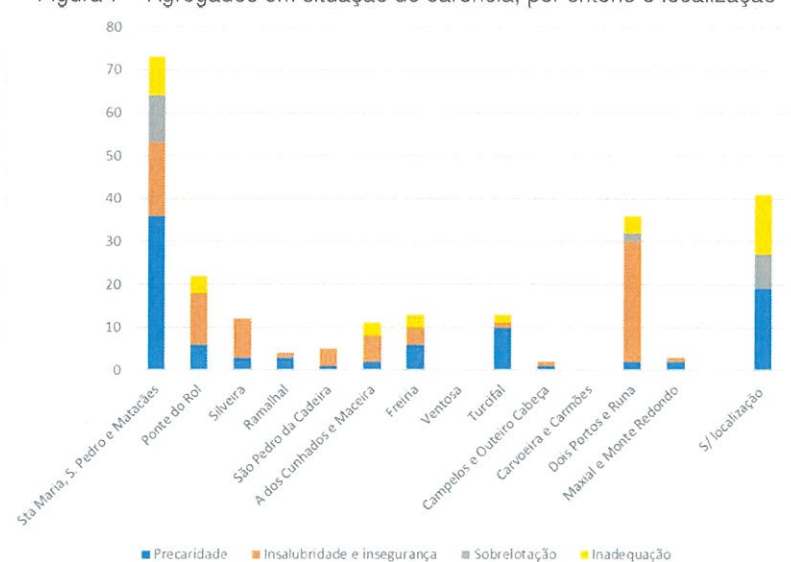
Figura 6 – Distribuição por freguesia dos agregados em situação de carência que foi possível localizar



Fonte: Juntas de Freguesia e outras entidades auscultadas; INE

Os critérios de precaridade e de insalubridade e segurança prevalecem em todas as freguesias. As situações de sobrelotação que foram possíveis localizar, acontecem apenas na freguesia de Santa Maria, São Pedro e Matacães. Os casos de carência enquadráveis no critério da inadequação abrangem apenas algumas freguesias.

Figura 7 – Agregados em situação de carência, por critério e localização



Fonte: Juntas de Freguesia e outras entidades auscultadas; INE

Seguidamente, são descritos os pressupostos da quantificação de cada perfil de carência que fundamentam os valores apresentados.

1. Pessoas/famílias em situação de sem abrigo

Este perfil é composto por pessoas em situação de sem abrigo (em Torres Vedras não se identificou nenhum agregado familiar com mais do que uma pessoa), conforme definido no Artigo 4.º, alínea f), do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o Programa 1º Direito, ou seja, “sem teto”, vivendo no espaço público, num local precário ou em abrigo de emergência ou “sem casa”, na medida em que ocupe um alojamento temporário destinado para o efeito.

Foram consideradas as pessoas que se encontram em processo de reinserção, designadamente parte dos residentes em unidades de acolhimento transitório localizadas no concelho que, nessa medida, têm necessidade de uma solução habitacional definitiva. Embora muitos dos utentes desta unidade não sejam “originários” deste concelho, pelo facto de nele terem realizado o processo de transição, foram construindo elos relacionais em Torres Vedras, o que justifica a relevância de encontrarem uma solução de alojamento definitiva neste contexto territorial. Com base nos casos sinalizados (pela União de Freguesias de Dois Portos e Runa, pela Comunidade Vida e Paz e pelo Centro Hospitalar do Oeste) foram considerados 10 agregados, correspondendo a 10 pessoas.

2. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situação de violência doméstica

As vítimas de violência doméstica são identificadas como especialmente vulneráveis, de acordo com o Artigo 10º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

Tendo por base os casos identificados pelas entidades auscultadas (Gabinete Intermunicipal de Apoio à Vítima, Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras e Equipa RSI - ASPA de A-dos-Cunhados) são considerados 6 agregados constituídos por 12 pessoas (cerca de 2 indivíduos por família).

3. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situação de declaração de insolvência ou pré-insolvência de elementos do agregado

Este perfil inclui os agregados que não tendo rendimentos que lhes permitam pagar os encargos com habitação, se encontram em risco de ter de a abandonar. São considerados os 77 agregados identificados pelas entidades (CPCJ, Equipa RSI – ASAS de Matacães, Equipa RSI – ASPA de A-dos-Cunhados, Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras, Associação Intercultural para a Inclusão das Comunidades Ciganas "Sendas e Pontes" e Juntas de Freguesia de Ponte do Rol e do Turcifal), constituídos por um total de 230 pessoas.

De registar o elevado número de famílias residentes em Torres Vedras com sobrecarga de despesas associadas à habitação (como antes se disse, tendo por base os dados do INE, estima-se que possa rondar as 1600 famílias) que pode, a prazo, converter-se em inúmeras situações de insolvência, incrementando significativamente os valores associados a este perfil.

4. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situação de não renovação de contrato de arrendamento

Este perfil corresponde aos agregados de uma só pessoa, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos que se encontram em situação de não renovação dos contratos de arrendamento.

Foram 4 os agregados sinalizados pelas entidades (Juntas de Freguesia da Freiria e do Turcifal e Equipa RSI – ASAS de Matacães), estando dispersos por 4 freguesias. Considerando estas referências e os testemunhos destas mesmas entidades sobre a grande frequência de situações deste tipo, em resultado das dificuldades das famílias enunciadas no capítulo anterior, optou-se por assumir que haverá mais 30 famílias nesta situação, num total de 34 agregados. Para a indicação do número de indivíduos foi estimado um valor que tem por base a dimensão média da família no concelho (2,6) resultando em 92 pessoas.

5. Jovens em processo de autonomização

Este perfil abrange um grupo muito particular com carências em termos habitacionais que correspondem aos jovens em processo de autonomização. Por se encontrarem no final do ciclo legal de institucionalização e, por isso, de saída das instituições de acolhimento no horizonte temporal do programa, são pessoas que carecem de uma solução habitacional condigna e que possibilite a sua integração social contribuindo para a sua autonomização financeira.

São consideradas as 4 situações sinalizadas correspondendo a 4 indivíduos (Juntas de Freguesia da Freiria, Ponte do Rol e Silveira e Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras) uma vez que se trata de uma situação para a qual não existem dados concretos de natureza estatística que permitam enquadrar um eventual incremento.

6. Pessoas/famílias residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade

São consideradas para este perfil as situações de habitação destituída de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou outras condições mínimas estabelecidas no Decreto-Lei n.º 37/2018. Inclui, portanto, situações de habitações com grau de degradação elevado, que não contenham infraestruturas (tais como água, banho, retrete ou cozinha), cujas divisões ou pé-direito tenham dimensão insuficiente, sem pavimentos, com coberturas danificadas e não estanques, ausência de vãos que garantam uma ventilação adequada, entre outras.

Este perfil foi o que obteve maior número de entidades a sinalizar situações, num total de 54 famílias (Juntas de Freguesia de Ponte do Rol, Silveira, Dois Portos e Runa, A-dos-Cunhados e Maceira, Freiria e Santa Maria, S. Pedro e Matacães, Equipa RSI – ASAS de Matacães, Equipa RSI – ASPA de A-dos-Cunhados, APECI, CPCJ e Associação Intercultural para a Inclusão das Comunidades Ciganas "Sendas e Pontes").

No entanto, tendo em conta o requisito base para os agregados se constituírem como beneficiários diretos do Programa, optou-se por considerar apenas 40 famílias carenciadas, correspondendo a uma estimativa de 106 indivíduos.

7. Pessoas/famílias residentes em habitações propriedade de outras instituições sem condições de habitabilidade

As habitações associadas a este perfil têm características idênticas às referidas no perfil anterior, com a diferença que as famílias não são proprietárias das mesmas, por pertencerem a outras entidades tais como Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras, paróquias e outras Instituições Particulares de Solidariedade Social.

São consideradas as 24 famílias sinalizadas por 4 entidades (Juntas de Freguesia de Dois Portos e Runa, Silveira e Santa Maria, S. Pedro e Matacães e Equipa RSI – ASAS de Matacães), a que correspondem 47 pessoas.

Importa salientar que, para a resolução destas carências em particular, é necessário que as entidades proprietárias concordem com a integração na candidatura ao programa.

8. Pessoas/famílias residentes em habitações integradas em núcleos degradados

O Decreto-Lei n.º 37/2018 refere, expressamente, no seu Artigo 10º, que constituem uma situação específica de carência habitacional os núcleos degradados, correspondendo estes a conjuntos de edificações que, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, apresentem uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano, sendo usualmente identificados com designações como «ilha», «pátio» ou «vila».

Considerando que foi sinalizada a existência de um bairro de génese operária na localidade de Runa (União de Freguesias de Dois Portos e Runa), no qual existem 5 alojamentos onde se estima residirem 15 pessoas, e que carece de intervenção, foi considerado apenas este núcleo de habitações (neste caso, a intervenção deverá ser assegurada pelo proprietário, constituindo-se como beneficiário do programa). De referir que no concelho não existem bairros de génese ilegal e não são conhecidos núcleos de edifícios precários, mas somente edifícios precários, conforme se refere no ponto seguinte.

9. Pessoas/famílias residentes em habitações improvisadas ou de carácter temporário amovíveis

No quadro da insalubridade e insegurança, o Decreto-Lei n.º 37/2018 prevê que construções precárias e improvisadas ou ilegais, como barracas, tendas, contentores, etc., integrem as situações elegíveis em termos de acesso ao programa. Neste âmbito, são consideradas as 15 situações assinaladas por 5 entidades (Juntas de Freguesia de A-dos-Cunhados e Maceira, S. Pedro da Cadeira e Ponte do Rol, Equipa RSI – ASAS de Matacães e Equipa RSI – ASPA de A-dos-Cunhados) a que correspondem 20 indivíduos.

10. Pessoas/famílias em situação de sobrelotação

A sobrelotação habitacional, entendida enquanto situação em que um espaço de habitação é insuficiente para a composição do agregado que nela habita, é também um dos critérios para aferição da indignidade de uma habitação.

As entidades auscultadas identificaram 17 famílias nesta situação (Juntas de Freguesia de Dois Portos e Runa e de Santa Maria, S. Pedro e Matacães, APECI e Associação Intercultural para a Inclusão das Comunidades Ciganas "Sendas e Pontes").

No entanto, este valor é manifestamente desajustado à realidade, considerando a dimensão conhecida deste problema, conforme referido anteriormente. Assim, feito o cruzamento entre o número de famílias em situação de sobrelotação (2011), o número de famílias com baixos rendimentos (mas não tão baixos que as impeça de serem beneficiários diretos) e o número de famílias residentes em habitação própria, foi identificado um número potencial. Face à dificuldade em localizar tal quantidade de famílias, considerou-se que 25 serão elegíveis, sendo este valor um pouco superior ao número sinalizado pelas entidades acima referidas. A este número associa-se um quantitativo de 65 indivíduos, considerando a dimensão média das famílias.

Não foram identificadas quaisquer situações de habitações em situação de sobrelotação que sejam propriedade de outras instituições.

11. Pessoas/famílias com elementos com incapacidade ou deficiência que necessitam de uma solução habitacional adequada

O critério de inadequação habitacional pressupõe uma incompatibilidade entre as características da habitação e as condições específicas das pessoas que nela habitam, sendo a situação de incapacidade ou deficiência expressamente mencionada no Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018. Os exemplos de inadequação física identificados no referido artigo, remetem para as designadas barreiras arquitetónicas (escadas/degraus e dimensão de vãos, corredores e compartimentos) que dificultam ou impedem a acessibilidade e utilização das várias partes da habitação, por parte de pessoas com deficiência motora ou invisuais, por exemplo.

São consideradas, neste contexto, as 11 famílias sinalizadas por 5 entidades (Juntas de Freguesia de Dois Portos e Runa, Freiria, Ponte do Rol e Turcifal e Equipa RSI – ASAS de A-dos-Cunhados) às quais correspondem 26 indivíduos. Não estando disponíveis outros dados que possam servir de enquadramento a uma extrapolação para as 8 freguesias não incluídas, foram consideradas apenas as situações que são conhecidas. Os dados do estudo em curso mencionado no Capítulo 3.2. poderão validar estes valores.

12. Pessoas/famílias com idosos (ou outros) com mobilidade reduzida que necessitam de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade

Tal como no perfil anterior, estas situações dizem respeito a habitações fisicamente desajustadas às capacidades de pelo menos um dos seus moradores, abrangendo neste caso a população mais idosa que, não sendo considerada deficiente motora ou invisual, tem frequentemente fortes limitações de mobilidade, resultantes de fatores inerentes ao envelhecimento.

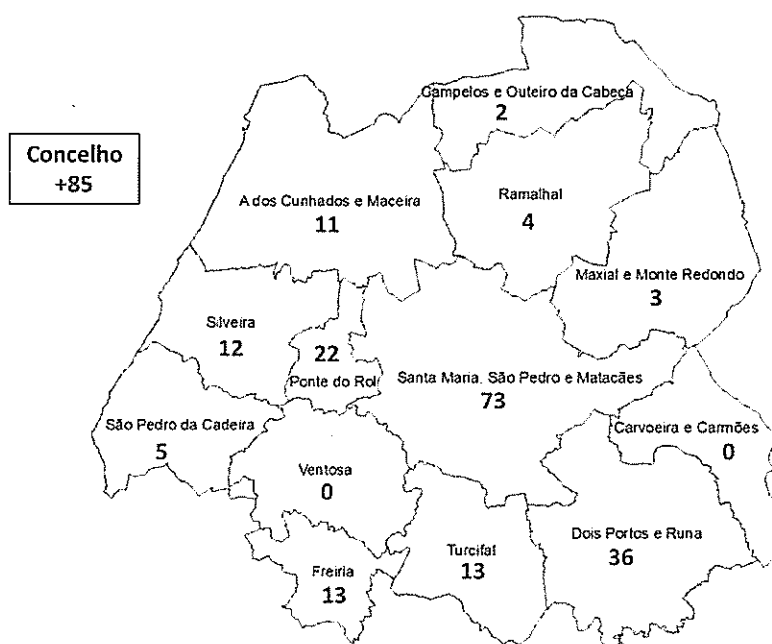
As entidades auscultadas sinalizaram 14 famílias (Juntas de Freguesia de Dois Portos e Runa, A-dos-Cunhados e Maceira, Ponte do Rol e Santa Maria, S. Pedro e Matacães e Associação Intercultural para a Inclusão das Comunidades Ciganas "Sendas e Pontes") que correspondem a 35 indivíduos.

Tendo por base a estimativa do INE existem no concelho cerca de 4700 idosos com mais de 80 anos, pelo que, se considera que as carências serão muito superiores às 14 famílias identificadas. Tendo em

conta que apenas 4 freguesias são abrangidas por estes dados, estima-se que existirão indivíduos nestas circunstâncias nas restantes 9 freguesias, considerando-se um total de 28 famílias e 72 pessoas.

O mapa seguinte **representa a localização das carências no seu todo**, sendo que parte delas estão afetadas ao concelho na sua globalidade, por ausência de critérios de territorialização (incluindo-se neste caso as famílias estimadas). Tal como já se referiu, a cidade concentra uma parte significativa das carências (26%) e, curiosamente, este valor é próximo do peso demográfico da cidade no concelho. No que se refere ao restante território, não existe qualquer relação de proporção demográfica. A maioria das freguesias apresenta um reduzido peso no total das carências, enquanto noutras se verifica o oposto (caso de Dois Portos e Runa, Ponte do Rol e Freiria).

Figura 8 – Distribuição territorial das situações de carência habitacional em Torres Vedras



Fonte: Elaboração própria

3.3.1. A Comunidade migrante

No contexto do diagnóstico das condições de habitação indignas, destaca-se um grupo populacional que enfrenta um conjunto particular de desafios: a população migrante.

Esta população apresenta, em termos globais, limitações particulares no acesso à habitação. Para além das dificuldades partilhadas pela generalidade das famílias, os migrantes encontram-se, muitas vezes, em situação de maior precariedade económica e social (agravada nos casos em que o processo de legalização não se encontra concluído) o que condiciona a possibilidade de acederem a uma habitação condigna.

O número de estrangeiros residentes em Torres Vedras tem vindo a aumentar, correspondendo presentemente a mais de 5% da população do concelho⁹. Uma parte (cada vez mais significativa) desses cidadãos desempenha tarefas no setor primário. Se algumas dessas atividades são sazonais, o facto de muitas das explorações agrícolas assentarem em práticas intensivas/estufas tem-se traduzido num aumento da permanência destes migrantes que, embora do ponto de vista formal possam ser temporários, acabam por perpetuar a sua estadia. O alojamento é frequentemente assegurado pelas empresas empregadoras, muitas vezes nas proximidades ou no interior das explorações. De um modo geral, os rendimentos que os migrantes auferem impossibilita o arrendamento de uma habitação condigna, dificuldade acrescida pela diminuta oferta de fogos disponíveis.

Existem, em Torres Vedras, várias empresas alegadamente recorrem a estruturas móveis (contentores), armazéns, garagens ou outros espaços adaptados para alojar os seus trabalhadores. Se algumas destas estruturas apresentam condições de ocupação razoáveis, muitas não as têm e/ou estão sobreocupadas. O facto de estas estruturas estarem instaladas no interior das explorações, sem acesso livre (por vezes dissimuladas por estufas e outras estruturas de apoio à produção), dificulta a avaliação das condições que efetivamente apresentam. Estes problemas são reconhecidos pelas várias entidades locais e têm merecido a atenção da Autarquia no sentido de identificar as situações de maior precaridade e encontrar formas de as ultrapassar, em articulação com os empresários envolvidos¹⁰.

O Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito do acompanhamento de intenções de recrutamento de trabalhadores estrangeiros por parte de empresas locais, tem procedido, juntamente com a Autoridade para as Condições do Trabalho, à verificação das condições de habitação que as empresas pretendem dar aos trabalhadores. Os responsáveis deste organismo reconhecem, no entanto, que estas situações não têm acompanhamento posterior à emissão do seu parecer, pelo que não conseguem controlar, por exemplo, os fenómenos de sobrelotação ou muitas outras situações (irregulares) que não são do conhecimento dos serviços de emprego.

Estando o Plano Municipal para a Integração de Migrantes de Torres Vedras (2020-2022), em fase de construção, apresentam-se de seguida, alguns dados relativos ao **Centro Local de Apoio à Integração de Migrantes** (CLAIM) de Torres Vedras. Este serviço encontra-se implementado em Torres Vedras desde o ano de 2008 e resulta de uma parceria entre o Município e o Alto Comissariado para a Imigração e Diásporas. A perceção do tipo de público que recorre a este serviço, bem como as suas principais vulnerabilidades, poderá ser revelante na compreensão das dificuldades que experienciam bem como na definição de novas abordagens a implementar nos planos de ação.

O CLAIM tem vindo a desenvolver uma importante atividade junto da comunidade imigrante local, parte da qual consiste na recolha de informação de caracterização deste grupo social e suas necessidades. Seguidamente, salientam-se os dados mais relevantes recolhidos pelo CLAIM, sobre a comunidade migrante no concelho:

- No período entre maio 2019 e maio 2020, o CLAIM atendeu um total de 1.177 indivíduos imigrantes, numa média de 98 atendimentos presenciais/mês. Do total de indivíduos que recorreram ao CLAIM, 48,1% eram do sexo masculino e 51,9% do sexo feminino;
- No que concerne à nacionalidade, uma fração minoritária (1,8%) eram oriundos de países da União Europeia (incluindo Portugal), sendo a esmagadora maioria (98,2%) oriundos de Países Terceiros;

⁹ Em 2019 o SEF registou cerca de 4150 estrangeiros com Título de Residência ou Visto de Longa Duração residentes em Torres Vedras, correspondendo a mais de 5% da população do concelho e a um acréscimo superior a 20% face a 2018. Cerca de um quinto destes estrangeiros é de origem brasileira.

¹⁰ Esta abordagem enquadra-se na política local para a integração dos migrantes, plasmada no Plano Municipal para a Integração dos Migrantes de Torres Vedras, e que prevê a contratação de um técnico precisamente para o seguimento desta questão.

- No âmbito do grupo de imigrantes oriundos de Países Terceiros, 64,8% dos atendimentos ocorreram com indivíduos oriundos de países da CPLP (Brasil e Angola como os 2 países com maior expressão) e 35,2% com indivíduos oriundos de outras nacionalidades (1º Ucrânia, 2º Moldávia, 3º Nepal);
- No que concerne aos grupos etários dos imigrantes atendidos, a vasta maioria (91,2%) situa-se entre os 18 e os 65 anos, representando, pois, um grupo populacional em idade ativa. Os menores de 18 anos e a população mais velha (mais de 65 anos) representam uma fração minoritária dos atendimentos, de apenas 8,07%;
- Relativamente ao nível de escolaridade, constata-se que a maior fração (49,19%) possui a escolaridade obrigatória atual (ensino secundário). Em segundo lugar, encontra-se o grupo dos indivíduos que refere possuir o 3º ciclo do ensino básico (32,46%). O ensino superior é apenas referido por 6,71% dos utentes, pelo que se concluiu que, no geral, se trata de mão-de-obra não qualificada;
- No que se refere ao concelho de residência, a vasta maioria (84,9%) é oriunda dos concelhos da Região do Oeste; os restantes 15,1% residem noutros concelhos do país. Relativamente àqueles que residem na Região do Oeste, 93,6% reside no concelho de Torres Vedras e 6,4% noutros concelhos desta região. Não obstante a maioria dos utentes residirem no concelho de Torres Vedras, a ação do CLAIM estende-se para além deste, proporcionando respostas a todos os que o procuram;
- No que concerne ao motivo de atendimento, a maioria (58,69%) está relacionada com situações ligadas à permanência em território nacional.

Quando questionados acerca das maiores dificuldades que experienciam, constata-se as seguintes vulnerabilidades por parte dos migrantes que contactam o CLAIM:

- 1) Acesso a uma habitação digna;
- 2) Acesso a oportunidades de trabalho;
- 3) Existência de poucos apoios sociais;
- 4) Dificuldade no acesso aos serviços públicos de saúde;
- 5) Fraco acolhimento e aconselhamento na chegada ao país.

Neste contexto, a habitação representa um eixo prioritário de intervenção, sendo que a atuação neste domínio deverá potenciar o trabalho em parceria, tendo em vista a conceção e implementação de políticas de base local para a integração de imigrantes nos territórios, enquanto fator de desenvolvimento e fortalecimento da democracia e das dinâmicas sociais.

Atualmente, encontra-se em curso um levantamento exaustivo das condições habitacionais destes cidadãos, junto de diversas empresas locais. Os resultados obtidos servirão de base para a construção de um plano de ação adequado, contendo as necessárias dimensões específicas inerentes às vulnerabilidades e potencialidades desta comunidade, que traduzirão duas realidades distintas. Por um lado, intenta-se salvaguardar as condições de habitabilidade dos cidadãos que se pretendem fixar no concelho (por ocasião da formalização dos seus contratos de trabalho) e, por outro, criar as necessárias condições para alojamentos temporários, decorrentes de trabalhos sazonais.

Face a este desafio, e na perspetiva de novas reformas a implementar, está previsto no novo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), “em complemento com programas já em curso para salvaguardar respostas habitacionais permanentes, a criação de um instrumento que vise minimizar os constrangimentos hoje verificados nas respostas imediatas e de cariz temporário, através da implementação do Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.”¹¹

¹¹ Plano de Recuperação e Resiliência - Síntese, Ministério do Planeamento, versão Consulta Pública (fevereiro 2021)

Este plano “tem como objetivo a criação de uma resposta estruturada e transversal para pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (nos casos que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento e de acompanhamento, antes de uma solução habitacional definitiva), tendo em vista a sua proteção, autonomização e inclusão social e o combate às desigualdades”.¹²

A problemática associada às comunidades migrantes em Torres Vedras, terá enquadramento neste programa, mais concretamente no que respeita à “necessidade de alojamento urgente de pessoas que se encontrem privadas, de forma temporária ou permanente, de habitação ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, nomeadamente situações de violência doméstica, pessoas ao abrigo da proteção internacional, entre os quais requerentes de asilo, situações de desinstitucionalização, pessoas em situação de sem-abrigo (pessoas sem teto ou sem casa) ou pessoas em risco de desalojamento iminente devido a precariedade e insegurança extrema do local em que vivem”.¹³

A criação da Bolsa Nacional do Alojamento Urgente e Temporário terá enquadramento legal e regulamentar próprio, obedecendo a metodologias específicas “de sinalização e encaminhamento para alojamento e acompanhamento social das pessoas apoiadas. Os investimentos associados serão da responsabilidade do IHRU e do Instituto da Segurança Social, em estreita articulação com o Alto Comissariado das Migrações e a Comissão para a Cidadania e a Igualdade de Género”. “A constituição da oferta de alojamento será concretizada diretamente por entidades públicas ou por entidades do setor privado e social com competências nesta matéria, de forma individualizada ou em parceria, e terá por base a aquisição, reabilitação ou construção das unidades residenciais.”¹⁴

¹² Plano de Recuperação e Resiliência - Síntese, Ministério do Planeamento, versão Consulta Pública (fevereiro 2021)

¹³ Idem

¹⁴ Ibidem

4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES AO ABRIGO DO PROGRAMA 1º DIREITO

4.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS MUNICIPAIS EM MATÉRIA DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Dando continuidade ao que vem sendo a política local, nos próximos anos, a **habitação deverá constituir um domínio prioritário** de ação do Município de Torres Vedras. A candidatura ao Programa 1º Direito virá reforçar a intervenção municipal nesta matéria, complementando os instrumentos de política atualmente existentes que, como vimos, cobrem diversas dimensões, desde a oferta de parque habitacional público em regime de arrendamento apoiado, ao apoio ao arrendamento privado e à realização de obras de conservação.

Assim, a política de habitação do Município de Torres Vedras visa, em primeiro lugar, dar **resposta às situações de carência identificadas** no quadro da presente Estratégia Local de Habitação, quer com recurso ao **Programa 1º Direito**, quer mobilizando os **programas municipais de habitação social, de apoio ao arrendamento e de participação de obras em habitações degradadas**, suportados financeiramente pelo orçamento municipal.

Adicional e oportunamente, deverão ser mobilizados outros instrumentos, designadamente no âmbito do Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, estabelecido no Plano de Recuperação e Resiliência (que poderá também reforçar a dotação do Programa 1º Direito), com o objetivo de "enquadrar e definir o investimento a realizar para a constituição da **bolsa nacional de alojamento urgente e temporário**, a qual dará resposta a necessidades de pessoas **refugiadas, imigrantes em habitações indignas, agregados familiares nómadas, vítimas de violência doméstica e tráfico de seres humanos**", entre outras situações. Estes mecanismos poderão complementar o Programa 1º Direito, designadamente para dar resposta a situações identificadas no concelho de Torres Vedras e não cobertas por este programa, como sejam as condições indignas de habitação de imigrantes.

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, **vagos ou devolutos**. Com efeito, existe no Município de Torres Vedras 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.

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). Esta opção acompanha a estratégia de reabilitação do Município que preconiza uma Área de Reabilitação Urbana (em processo de delimitação) abrangendo todo o concelho.

As intervenções em matéria de habitação deverão, pois, ser desenvolvidas em estreita **articulação com outras políticas setoriais**, designadamente no domínio da mobilidade, 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.

Há ainda casos onde a **concentração das respostas** na cidade (ou noutros aglomerados urbanos de maior dimensão) se pode justificar por se tratar de **situações de carência habitacional temporária** cujas **soluções devem também ter natureza transitória**, podendo ser encontradas em pequenas

estruturas “coletivas” que acolhem simultaneamente vários agregados (por exemplo, pessoas em situação de sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, etc. que, apesar de terem espaços autónomos, implicam a partilha de espaços comuns dedicados a determinadas funções, como cozinha ou sala de refeições). Nestes casos, a concentração das respostas numa única estrutura pode representar ganhos de eficiência e eficácia importantes.

Nestes e noutros casos, o **caráter temporário** de algumas situações de carência (ou dos problemas que lhes deram origem) deve ser sempre considerado, de forma a encontrar **soluções adequadas a essa circunstância** (por exemplo, famílias que têm perdas de rendimento repentinas e inesperadas, mas que podem recuperá-las). Ou seja, todas as situações de carência devem ser monitorizadas para que os apoios perdurem apenas durante o tempo necessário e não se perpetuem quando não se justificam.

À exceção das estruturas “coletivas” de ocupação transitória referidas, a Estratégia promove a integração sócio territorial evitando **as opções que resultem na concentração das respostas habitacionais** em edifícios, quarteirões ou bairros, e que favorecem situações de *guetização*. Nesse sentido, a **seleção dos edifícios e fogos a adquirir ou arrendar pelo Município** para aumentar a oferta pública de habitação, deve privilegiar a sua **dispersão territorial**, indo ao encontro da localização das situações de carência identificadas.

A política municipal de habitação deve ser acompanhada por uma estratégia de **envolvimento de outros agentes**, sejam particulares ou instituições, que possam promover a reabilitação do parque habitacional existente no concelho de Torres Vedras, de que sejam proprietários, inclusivamente, integrando a Estratégia Local de Habitação enquanto beneficiários diretos. Nesse sentido, deve ser promovida uma **estratégia de comunicação** contínua, para a mobilização de novos parceiros que reforcem a prossecução da política municipal.

A política local deve ainda considerar a necessidade de contribuir para a **dinamização do mercado de arrendamento**, ainda que este ultrapasse o âmbito da Estratégia Local de Habitação. Com efeito, embora não seja um problema específico de Torres Vedras, as entidades auscultadas (seja na área social, seja no setor imobiliário) foram consensuais no reconhecimento de **enormes dificuldades em encontrar respostas para a procura habitacional** neste território, mesmo para famílias sem dificuldades económicas graves, designadamente pela quase ausência de fogos disponíveis para arrendamento e pelo (consequente) elevado nível de preços. A definição de **medidas de incentivo à colocação de fogos no mercado de arrendamento “livre”** (por exemplo, penalizando proprietários de fogos vagos, incentivando a reabilitação e posterior arrendamento e/ou o recurso ao programa de arrendamento acessível) poderá contribuir para o aumento do número de fogos disponíveis, baixando os preços e atenuando os encargos financeiros com a habitação especialmente para jovens, permitindo a sua progressiva autonomização. Estas medidas podem, inclusivamente, a prazo, mitigar o surgimento de situações de carência habitacional grave, como as identificadas no diagnóstico, acautelando uma intervenção pública mais árdua e dispendiosa.

Finalmente, importa referir que a presente Estratégia Local de Habitação e a subsequente candidatura ao Programa 1º Direito, constituem contributos primordiais para a **Carta Municipal de Habitação de Torres Vedras** que, em articulação com a revisão do Plano Diretor Municipal em curso, deverá ser elaborada, tendo por enquadramento a regulamentação a publicar. A Carta Municipal de Habitação emerge da Lei de Bases da Habitação constituindo “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal” (Artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro). Nesse sentido, os conteúdos da Estratégia Municipal de Habitação, quer ao nível do diagnóstico quer das propostas estratégicas, deverão integrar a futura Carta Municipal de Habitação.

4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 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 acima enunciadas, a candidatura ao Programa 1º Direito, preparada pelo Município de Torres Vedras, visa responder às situações de carência habitacional identificadas, **complementando os programas municipais em vigor** - que permitem apoiar anualmente cerca de duas centenas de famílias: quase oitenta agregados residentes no parque de habitação social e cerca de 100 agregados beneficiários de apoio ao arrendamento ou de apoio à realização de obras em habitações degradadas – e reduzindo a pressão sobre esses mesmos programas.

Assim, através do Programa 1º Direito, o Município pretende **reforçar a sua capacidade de intervenção** em três dimensões:

- **Reabilitação de fogos municipais:** frações ou edifícios propriedade do Município (alguns de aquisição recente, com perspectiva de integração no parque de habitação social municipal), que se encontram em mau estado de conservação;
- **Aquisição e reabilitação de fogos:** frações ou edifícios de propriedade privada, disponíveis para aquisição, podendo contribuir para o aumento do parque habitacional municipal, maioritariamente degradadas e a necessitar de obras de reabilitação;
- **Arrendamento para subarrendamento:** frações ou edifícios de propriedade privada, disponíveis para arrendamento pelo Município, tendo em vista o subarrendamento a terceiros.

Estas três dimensões, a considerar de forma articulada e integrada, irão permitir ao Município de Torres Vedras **aumentar o parque municipal e a oferta de habitação em regime de arrendamento apoiado**, quer através de parque próprio ou arrendado.

As propostas do Programa 1º Direito consideram, ainda, as **necessidades de carácter transitório** associadas a situações específicas que não requerem uma solução habitacional a longo prazo, mas antes uma resposta temporária. Nesse sentido, é proposta a criação de “estruturas coletivas”, que permitam dar uma resposta mais adequada, com um quadro de financiamento menos exigente.

Paralelamente, com esta candidatura ao Programa 1º Direito, o Município pretende **garantir apoios aos privados**, para que estes possam ser **promotores das soluções para as situações de carência**, designadamente de insalubridade e insegurança, **associadas a habitações de que sejam proprietários**, ocupantes ou senhores.

A prossecução destes objetivos impõe a consideração de alguns **fatores críticos tendo em vista a sustentabilidade da estratégia**: por um lado, a definição de soluções atendendo ao quadro orçamental do Município previsto para os próximos anos, de modo a não comprometer o **equilíbrio financeiro**, por outro, o reforço da **capacitação da estrutura técnica** do Município para a “engenharia de projeto”, desde a montagem das candidaturas (próprias ou de privados), aos processos de comunicação que a estratégia pressupõe e que são garantes do seu sucesso.

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

Neste capítulo apresenta-se a proposta de plano de ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Torres Vedras, 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 para um universo de 185 famílias, e não para as 279 famílias identificadas no diagnóstico global das carências habitacionais. Esta diferença fica a dever-se ao facto de 94 destas famílias virem a obter uma resposta condigna ao abrigo de outros programas e iniciativas municipais em curso, concretamente através do Programa de Apoio ao Arrendamento (resposta a 85 famílias) e do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Torres Vedras (9 novos realojamentos).

Como se poderá confirmar pela leitura da tabela seguinte, a quantificação das carências habitacionais no concelho extravasa o campo de intervenção e de atuação do Programa 1.º Direito. Se atentarmos exclusivamente nas carências habitacionais que se encaixam nos parâmetros e critérios deste programa, é possível agrupar as 185 famílias identificadas de acordo com as diferentes situações de condição habitacional indigna, prevista no Artigo 5.º do D-L 37/2018, concretamente:

- **58 agregados em situação de precariedade** (considerando-se como tais 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”);
- **79 agregados em situação de insalubridade e insegurança** (“nos 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”);
- **10 agregados em situação de sobrelotação** (“quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE”);
- **38 agregados em situação de inadequação** (“por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa, e ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem”).

Será, portanto, para estas 185 famílias que a presente Estratégia Local de Habitação procurará obter uma resposta concreta e direcionada aos seus problemas habitacionais e financeiros reais, prevendo soluções específicas no âmbito do Programa 1.º Direito, de acordo com as tipologias previstas no respetivo regulamento.

Tabela 5 – Quadro síntese das carências habitacionais no concelho de Torres Vedras

Perfis de carência	Total		1º Direito		Outros programas municipais	
	N.º de famílias	N.º de pessoas	N.º de famílias	N.º de pessoas	N.º de famílias	N.º de pessoas
1. Pessoas/famílias em situação de sem abrigo	10	10	10	10	0	0
2. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de violência doméstica	6	12	6	12	0	0
3. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de declaração de insolvência ou pré-insolvência de elementos do agregado	77	230	4	12	73	218
4. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de não renovação de contrato de arrendamento	34	92	34	92	0	0
5. Jovens em processo de autonomização	4	4	4	4	0	0
Subtotal precariedade	131	348	58	130	73	218
6. Pessoas/famílias residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade	40	104	40	104	0	0
7. Pessoas/famílias residentes em habitações propriedade de outras instituições sem condições de habitabilidade	24	47	24	47	0	0
8. Pessoas/famílias residentes em habitações integradas em núcleos degradados	5	15	5	15	0	0
9. Pessoas/famílias residentes em habitações improvisadas ou de carácter temporário amovíveis	15	20	10	12	5	7
Subtotal insalubridade e insegurança	84	186	79	179	5	7
10. Pessoas/famílias em situação de sobrelotação	25	65	10	26	15	39
Subtotal sobrelotação	25	65	10	26	15	39
11. Pessoas/famílias com pessoas portadoras de incapacidade ou deficiência que necessitam de uma solução habitacional adequada	11	26	10	24	1	2
12. Pessoas/famílias com idosos (ou outros) com mobilidade reduzida que necessitam de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade	28	72	28	72	0	0
Subtotal inadequação	39	98	38	96	1	2
TOTAL	279	697	185	431	94	266

Fonte: Elaboração própria

Importa desde logo salientar que as soluções propostas não serão promovidas exclusivamente pela autarquia de Torres Vedras. Sendo possível envolver neste processo outras entidades, o município considerou fundamental dar a possibilidade de todos os atores locais com responsabilidade em matéria de habitação poderem avançar eles próprios com respostas habitacionais, que contribuam para as ambiciosas metas de resolver as carências habitacionais graves no concelho. 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),

entidades do terceiro setor detentoras de património habitacional que possa ser mobilizado para esta estratégia (caso da Misericórdia de Torres Vedras, paróquias e de outras IPSS concelhias) e ainda por proprietários de núcleos degradados, onde residam famílias em condição indigna.

Deste modo, o universo de 185 famílias abrangidas pelo 1.º Direito (num total de 431 pessoas) pode agrupar-se por diferentes tipos de beneficiários, a saber:

- **40 agregados** que se constituirão como **Beneficiários Diretos** (agregados residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade e com carência financeira);
- **5 agregados** residentes em habitações integradas em núcleos degradados identificados pelo Município (resposta a ser promovida pelo **proprietário deste núcleo degradado**);
- **24 agregados** residentes em habitações propriedade de outras instituições sem condições de habitabilidade (**Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras, paróquias e outras IPSS**);
- **116 agregados** cuja resposta terá que ser promovida pela **Câmara Municipal de Torres Vedras** no âmbito do Programa 1.º Direito.

Como se poderá constatar de seguida, pela observação das tabelas infra, perspetivam-se para os diversos perfis de carência, **soluções distintas e concretas**, enquadradas pelo Artigo 27.º "*Soluções habitacionais*" do Decreto-lei que regulamenta o Programa 1.º Direito, bem como pelo Artigo 28.º que possibilita a conjugação de algumas soluções. Deste modo, das 25 ações que enformam a candidatura do Município de Torres Vedras ao Programa 1.º Direito apresenta-se em seguida a síntese das diversas respostas previstas, de acordo com o promotor e tipologia de solução:

- Resposta do município de Torres Vedras: 116 famílias (de acordo com as seguintes tipologias: 5 T0, 12 T1, 55 T2, 28 T3, 2 T4 e ainda 2 Unidades Residenciais)
 - Reabilitação de habitações municipais ou cedidas ao município por outras instituições públicas para arrendamento em regime de renda apoiada: 22 famílias
 - Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada: 33 famílias
 - Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada: 10 famílias
 - Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada: 37 famílias
 - Aquisição e reabilitação de edifícios para instalação de Unidades Residenciais - soluções específicas para pessoas em situação de sem abrigo e vítimas de violência doméstica: 14 famílias (2 Unidades Residenciais)
- Resposta de outras instituições: 24 famílias (de acordo com as seguintes tipologias: 10 T1, 10 T2 e 4 T3)
 - Reabilitação de habitações propriedade de IPSS e similares arrendadas a famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira: 24 famílias
- Resposta de proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados: 5 famílias (de acordo com as seguintes tipologias: 5 T2):
 - Reabilitação de habitações privadas situadas em núcleos degradados, arrendadas a famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira: 5 famílias

- Resposta de beneficiários diretos: **40 famílias** (de acordo com as seguintes tipologias: 5 T1, 20 T2, 10 T3 e 5 T4)
 - Reabilitação de habitações próprias e permanentes de famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira: 40 famílias

Como se poderá verificar da análise do plano de ação, que compreende um total de 24 intervenções, estima-se que o **investimento previsto com a execução da ELH_TV no âmbito do Programa 1.º Direito ascenda a 13.731.882 €**, investimento este que deverá decorrer durante os seis anos de implementação da estratégia.

Deste montante, cerca de **8.975.000 €** serão executados pelo **Município de Torres Vedras**, dando resposta a 116 famílias sinalizadas no diagnóstico global das carências habitacionais, num total de 265 pessoas.

Instituições locais, como a Santa Casa da Misericórdia, Paróquias ou outras IPSS serão também elas promotoras de soluções habitacionais específicas, dando resposta a 24 famílias sinalizadas, o que representa um investimento de cerca de **1.500.000 €**. Importa ainda sinalizar a intenção de um **proprietário** candidatar a intervenção de reabilitação de um **núcleo degradado no concelho** (onde residem 5 famílias), cujo investimento estimado ronda os **340.000 €**.

Por seu turno, prevê-se que cerca de 40 famílias se venham a constituir como **Beneficiários Diretos** do Programa 1.º Direito, representando um investimento de quase **2.900.000 €**.

Porém, antes de se apresentar o quadro global dos investimentos importa ressaltar os pressupostos que estiveram na base para a aferição das estimativas de financiamento:

- No que respeita às **áreas médias dos fogos**, utilizou-se como referência os limites máximos de área bruta previstos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regulamenta a construção e reabilitação de habitações a custos controlados (HCC), estabelecendo os conceitos e os parâmetros de área, custo de construção e valor máximos de venda. As áreas são as que constam do quadro seguinte:

	Tipologias					
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (metros quadrados). . .	59	73	95	117	128	150

- No que respeita aos **custos de cada uma das soluções a implementar**, foram considerados os seguintes valores de referência:
 - **Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais**: 1.200 €/m², tendo por base o histórico de intervenções de reabilitação integral de edifícios degradados, propriedade do Município de Torres Vedras;
 - **Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação**: 1.059 €/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 Torres Vedras;
 - **Arrendamento de habitações para subarrendamento**: 5,32 €/m², tendo por base as estatísticas de rendas da habitação do INE, concretamente o valor mediano por m² dos

novos contratos de arrendamento para alojamento familiar no concelho de Torres Vedras, nos últimos 12 meses, tendo como referência o 1.º semestre de 2020. Porém, a este valor foi subtraído o valor médio por m² da renda apoiada praticada no Município de Torres Vedras (que, de acordo com a “Memória Descritiva e Justificativa do Programa Municipal de Habitação Social” realizado no âmbito do PEDU, é de 63€ por fogo), resultando num valor de 4,65€/m²;

- **Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos:** 1.345 €/m², valor estimado pela equipa técnica, pressupondo a aquisição a valores médios abaixo do valor mediano da estatística de vendas do INE (40% abaixo do valor de referência, devido à desvalorização do imóvel – 635 €/m²) e o custo de referência de reabilitação constante da portaria que regulamenta a Habitação a Custos Controlados (710 €/m²);
- **Reabilitação de habitação própria e permanente (Beneficiários Diretos):** 710 €/m², correspondente ao custo de referência de reabilitação constante da portaria que regulamenta a Habitação a Custos Controlados.
- De salientar ainda que a solução “**Unidades Residenciais**” corresponde à definição prevista no Decreto Lei 37/2018 que regulamenta o Programa 1.º Direito, concretamente: áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou prédio dotado de espaços complementares de utilização comum, afetos a socialização e a assistência aos residentes, podendo ser destinadas a casas de abrigo que, além das áreas sociais, devem integrar áreas habitacionais autónomas que assegurem condições de privacidade e de autonomia às pessoas nelas acolhidas. No caso específico das soluções previstas no plano de ação da ELH_TV, o método de cálculo dos custos previstos assenta nos seguintes pressupostos: *n* quartos com WC privativo de 20m², uma cozinha comum com 20m², uma sala comum de 35m², acrescido de outras áreas comuns de 15m².

Nas páginas seguintes 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 estimativas de investimento para cada uma das ações, identificando-se ainda possíveis componentes de financiamento ao abrigo do Programa 1.º Direito – comparticipação não reembolsável, empréstimo bonificado do IHRU e capitais próprios.

Tabela 6 – Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Torres Vedras

Cód ação	Condição indigna (Art. 5º)	Perfil de carência do diagnóstico	Solução habitacional (Art. 27º)	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Promotor da solução	Descrição da ação/ solução	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)						Unid. Resid.	Área habitacional total (m²)	Estimativa de Investimento	Financiamento - cenário otimista		
											T0	T1	T2	T3	T4	T5				Comparticipação fundo perdido	Empréstimo #IRU	Capitais próprios
MTV 01	Precariedade	1. Pessoas /famílias em situação de sem abrigo	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de edifício para instalação de uma Unidade Residencial - solução habitacional específica de inserção para pessoas sem abrigo	Santa Maria, São Pedro e Matações	10	10	Outra							1	270	363 258 €	145 303 €	181 629 €	36 326 €
MTV 02	Precariedade	2. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de violência doméstica	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de edifício para instalação de uma Unidade Residencial - solução habitacional específica de transição para pessoas vítimas de violência doméstica, com ou sem menores, com necessidade de afastamento do agressor	Santa Maria, São Pedro e Matações	4	8	Outra							1	150	201 810 €	80 724 €	100 905 €	20 181 €
MTV 03			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição de habitações para solução habitacional específica de transição para pessoas vítimas de violência doméstica, com menores, com necessidade de afastamento do agressor	Todo território municipal	2	4	HPF/HUF			2					190	255 626 €	102 250 €	127 813 €	25 563 €
MTV 04	Precariedade	3. Pessoas/famílias sem solução habitacional alternativa em situações de declaração de insolvência de elementos do agregado	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	4	12	HPF/HUF			3	1				402	128 156 €	64 078 €	0 €	64 078 €
MTV 05	Precariedade	4. Pessoas/famílias (monoparentais ou com idosos) sem solução habitacional alternativa em situações de não renovação de contrato de arrendamento	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	14	38	HPF/HUF			8	6				1 462	217 949 €	108 974 €	0 €	108 974 €
MTV 06			Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	10	27	HPF/HUF		1	5	4				1 016	1 075 944 €	430 378 €	537 972 €	107 594 €
MTV 07			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado	CMTV	Reabilitação de um edifício plurifamiliar cedido pela CP (acordo de cedência entre a Infraestruturas de Portugal e o Município) para arrendamento em regime de renda apoiada	Dois Portos e Runa	2	7	HPF				2				160	192 000 €	96 000 €	76 800 €	19 200 €
MTV 08			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	8	20	HPF/HUF			7	1				782	1 052 103 €	420 841 €	526 051 €	105 210 €

Cód ação	Condição indigna (Art. 52)	Perfil de carência do diagnóstico	Solução habitacional (Art. 27º)	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Promotor da solução	Descrição da ação/ solução	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)						Área habitacional total (m2)	Estimativa de Investimento	Financiamento - cenário otimista		
											T0	T1	T2	T3	T4	T5			Comparticipa ção fundo perdido	Empréstimo IHRU	Capitais próprios
MTV 09	Precariedade	5. Jovens em processo de autonomização	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoçada, a jovens de parques recursos	Ponte do Rei	1	1	HPF		1					73	20 382 €	10 191 €	0 €	10 191 €
MTV 10			Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoçada, a jovens de parques recursos	Silveira	1	1	HPF		1					73	20 382 €	10 191 €	0 €	10 191 €
MTV 11			Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoçada, a jovens de parques recursos	A dos Cunhados e Maceira	2	2	HPF		2					146	40 764 €	20 382 €	0 €	20 382 €
BD 01	Insalubridade e insegurança	6. Pessoas/famílias residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Beneficiário Direto	Proprietários privados	Reabilitação de habitações próprias e permanentes de famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira	Todo território municipal	40	104	HPF/HUF		5	20	10	5		4 075	2 893 250 €	1 543 255 €	1 349 995 €	0 €
OP 01	Insalubridade e insegurança	7. Pessoas/famílias residentes em habitações propriedade de outras instituições sem condições de habitabilidade	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Misericórdia, IPSS	Instituições locais	Reabilitação de habitações propriedade de IPSS e similares arrendadas a famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira	Todo território municipal	24	47	HPF/HUF		10	10	4			2 148	1 525 080 €	762 540 €	610 032 €	152 508 €
OP 02	Insalubridade e insegurança	8. Pessoas/famílias residentes em habitações integradas em núcleos degradados	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Proprietários de frações ou predios situados em núcleos degradados	Proprietário(s) do núcleo degradado	Reabilitação de habitações privadas situadas em núcleos degradados, arrendadas a famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira	Todo território municipal	5	15	HUF			5				475	337 250 €	168 625 €	134 900 €	33 725 €
MTV 12	Insalubridade e insegurança	9. Pessoas/famílias residentes em habitações improvisadas ou de caracter temporário amovíveis	Aquisição de frações ou de predios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoçada	Todo território municipal	6	7	HPF/HUF	4	1	1				396	532 778 €	213 111 €	266 389 €	53 278 €
MTV 13			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado	CMTV	Reabilitação de um edifício unifamiliar cedido pela CP (acordo de cedência entre a Infraestruturas de Portugal e o Município) para arrendamento em regime de renda apoçada	Dois Portos e Runa	1	2	HUF		1					45	54 000 €	27 000 €	21 600 €	5 400 €
MTV 14			Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoçada	Todo território municipal	3	4	HPF/HUF	1	2					203	56 679 €	28 339 €	0 €	28 339 €

Cód ação	Condição Indigna (Art. 5º)	Perfil de carência do diagnóstico	Solução habitacional (Art. 27º)	Tipologia de beneficiário (Art. 26º)	Promotor da solução	Descrição da ação/ solução	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)							Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Financiamento - cenário otimista		
											T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid.			Comparticipação fundo perdido	Empréstimo IHRU	Capitais próprios
MTV 15	Sobrelocação	10 Pessoas/famílias em situação de sobrelocação	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	10	26	HPF/HUF			3	5	2			1 126	1 514 920 €	605 968 €	757 460 €	151 492 €
MTV 16	Inadequação	11 Pessoas/famílias com portadores de incapacidade ou deficiência que necessitam de uma solução habitacional adequada	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	5	12	HPF/HUF			3	2				519	698 263 €	279 305 €	349 131 €	69 826 €
MTV 17			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado	CMTV	Reabilitação de 5 fogos do Bairro da CP cedido pela Infraestruturas de Portugal ao Município (acordo de cedência) para arrendamento em regime de renda apoiada	Santa Maria, São Pedro e Matações	5	12	HUF			5					210	252 000 €	126 000 €	100 800 €	25 200 €
MTV 18	Inadequação	12 Pessoas/famílias com idosos (ou outros) com mobilidade reduzida que necessitam de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Estado	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	8	21	HUF		1	6	1				760	122 013 €	61 007 €	0 €	61 007 €
MTV 19			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado	CMTV	Reabilitação de habitações municipais para arrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	6	15	HPF/HUF			4	2				614	736 800 €	368 400 €	294 720 €	73 680 €
MTV 20			Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Estado	CMTV	Reabilitação de 8 fogos do Bairro da CP cedido pela Infraestruturas de Portugal ao Município (acordo de cedência) para arrendamento em regime de renda apoiada	Santa Maria, São Pedro e Matações	8	20	HUF			8					512	614 400 €	307 200 €	245 760 €	61 440 €
MTV 21			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Estado	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	Todo território municipal	6	16	HUF		2		4					614	826 076 €	330 430 €	413 038 €
TOTAL								185	431		5	27	90	42	7	0	2	16 421	13 731 882 €	6 310 494 €	6 094 996 €	1 326 393 €
Total CM Torres Vedras								116	265		5	12	55	28	2	0	2	9 723	8 976 302 €	3 836 073 €	4 000 069 €	1 140 160 €
Total outros proprietários								29	62		0	10	15	4	0	0	0	2 623	1 862 330 €	931 165 €	744 932 €	186 233 €
Total Beneficiários Diretos								40	104		0	5	20	10	5	0	0	4 075	2 893 250 €	1 543 255 €	1 349 995 €	0 €

4.4. PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Neste capítulo apresenta-se a programação global e o respetivo cronograma de execução do plano de ação, proposto no ponto anterior, por forma a cumprir-se o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico, num período máximo de seis anos, dando-se ainda destaque à ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover.

Como foi já referido, a concretização da ELH_TV pressupõe um investimento de mais de 13 milhões de euros, para dar uma resposta habitacional condigna a 185 famílias identificadas no diagnóstico.

Tabela 7 – Síntese do Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Torres Vedras

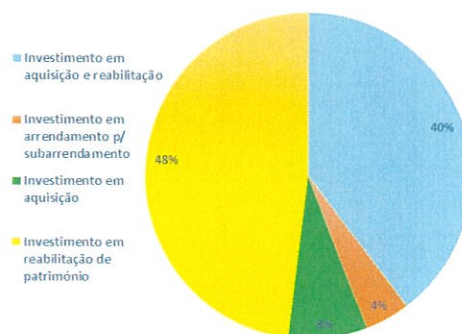
Promotor da solução	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Estimativa de investimento	Financiamento - cenário otimista		
				Comparticipação fundo perdido	Empréstimo IHRU	Capitais próprios
Município de Torres Vedras	116	265	8 976 302 €	3 836 073 €	4 000 069 €	1 140 160 €
Outros promotores privados ou institucionais	29	62	1 862 330 €	931 165 €	744 932 €	186 233 €
Beneficiários diretos (famílias)	40	104	2 893 250 €	1 543 255 €	1 349 995 €	- €
TOTAL	185	431	13 731 882 €	6 310 494 €	6 094 996 €	1 326 393 €

No que respeita às diferentes tipologias de solução previstas no 1.º Direito, a ELH_TV propõe-se recorrer a quatro soluções distintas, com prevalência para a solução “reabilitação”, que consome 48% do investimento total previsto, como se pode verificar na tabela e gráfico seguintes.

Sendo um dos grandes objetivos da NGPH a promoção continuada da prática da reabilitação urbana, verifica-se que a ELH_TV contribui assim de modo significativo para essa meta, uma vez que as soluções “reabilitação” e “aquisição e posterior reabilitação” representam quase 88% do investimento previsto.

Tabela 8 – Distribuição do investimento de acordo com as tipologias de solução previstas

Investimento por tipologia de solução	Total	Municipal
Investimento em aquisição e reabilitação	5 444 834 €	5 444 834 €
Investimento em arrendamento p/ subarrendamento	606 325 €	606 325 €
Investimento em aquisição	1 075 944 €	1 075 944 €
Investimento em reabilitação de património	6 604 780 €	1 849 200 €
TOTAL	13 731 882 €	8 976 302 €



Porém, se considerarmos apenas o investimento municipal, conclui-se que a solução “Aquisição e reabilitação” é a maior consumidora de recursos financeiros (61%), seguindo-se a solução “reabilitação de património municipal” (21%). O investimento em aquisição de habitações ou frações habitacionais assume um peso de 12%, dando resposta concreta a 10 famílias. Uma referência ainda para o facto da solução “arrendamento para subarrendamento” representar apenas 7% do investimento municipal, mas abarcar um universo de 33 famílias (durante seis anos). Contudo, a aposta nesta solução aparentemente mais económica, só se revelará profícua se for direcionada a famílias que reúnam, à partida, melhores condições para alcançar uma autonomia financeira, possibilitando a médio prazo a completa autonomização e inclusão social, podendo dispensar-se o apoio público à habitação.

O plano de ação que servirá de suporte à candidatura do município de Torres Vedras ao Programa 1.º Direito contempla ainda uma proposta de cronograma de execução, com a definição do horizonte

temporal para a implementação das 24 ações propostas, bem como a correspondente distribuição do investimento pelos seis anos de implementação da ELH_TV.

Deste modo, na tabela seguinte 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).

Tabela 9 – Priorização e programação temporal e financeira do Plano de Ação da ELH_TV

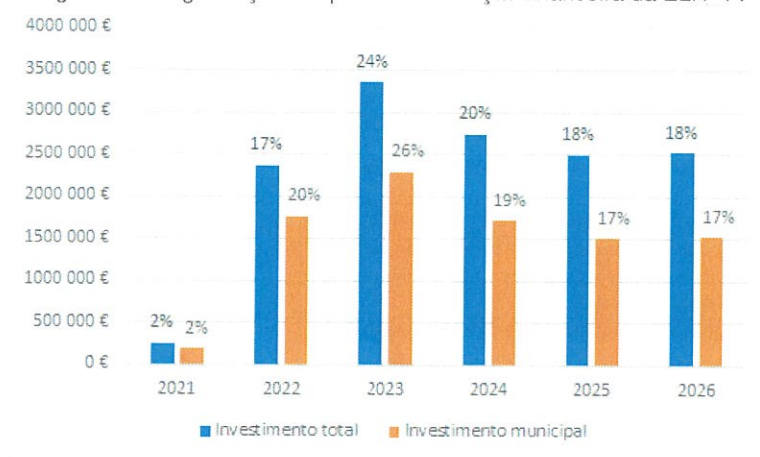
Cód. ação	Promotor da solução	Descrição da ação/ solução	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Horizonte temporal	Financiamento - Programação temporal						Prioridade (1 a 2)
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	
MTV 01	CMTV	Aquisição e reabilitação de edifício para instalação de uma Unidade Residencial - solução habitacional específica de inserção para pessoas sem abrigo	10	363 258 €	2021-2024	39 958 €	107 767 €	107 767 €	107 767 €	0 €	0 €	1
MTV 02	CMTV	Aquisição e reabilitação de edifício para instalação de uma Unidade Residencial - solução habitacional específica de transição para pessoas vítimas de violência doméstica, com ou sem menores, com necessidade de afastamento do agressor	4	201 810 €	2021-2024	22 199 €	59 870 €	59 870 €	59 870 €	0 €	0 €	1
MTV 03	CMTV	Aquisição de habitações para solução habitacional específica de transição para pessoas vítimas de violência doméstica, com menores, com necessidade de afastamento do agressor	2	255 626 €	2021-2024	28 119 €	75 836 €	75 836 €	75 836 €	0 €	0 €	1
MTV 04	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	4	128 156 €	2021-2023	15 915 €	22 448 €	22 448 €	22 448 €	22 448 €	22 448 €	1
MTV 05	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	14	217 949 €	2021-2026	0 €	0 €	31 830 €	42 439 €	62 040 €	81 640 €	1
MTV 06	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	10	1 075 944 €	2022-2026	0 €	215 189 €	215 189 €	215 189 €	215 189 €	215 189 €	2
MTV 07	CMTV	Reabilitação de um edifício plurifamiliar cedido pela CP (acordo de cedência entre a Infraestruturas de Portugal e o Município) para arrendamento em regime de renda apoiada	2	192 000 €	2022-2023	0 €	96 000 €	96 000 €	0 €	0 €	0 €	1
MTV 08	CMTV	Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	8	1 052 103 €	2021-2026	52 605 €	263 026 €	184 118 €	184 118 €	184 118 €	184 118 €	2
MTV 09	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada, a jovens de parques recursos	1	20 382 €	2022-2026	0 €	4 076 €	4 076 €	4 076 €	4 076 €	4 076 €	2
MTV 10	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada, a jovens de parques recursos	1	20 382 €	2022-2026	0 €	4 076 €	4 076 €	4 076 €	4 076 €	4 076 €	2
MTV 11	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada, a jovens de parques recursos	2	40 764 €	2022-2026	0 €	8 153 €	8 153 €	8 153 €	8 153 €	8 153 €	2
BD 01	Proprietários privados	Reabilitação de habitações próprias e permanentes de famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira	40	2 893 250 €	2022-2026	40 875 €	366 113 €	647 848 €	628 869 €	601 237 €	603 307 €	2
OP 01	Instituições locais	Reabilitação de habitações propriedade de IPSS e similares arrendadas a famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira	24	1 525 080 €	2022-2026	21 546 €	192 984 €	341 493 €	331 488 €	316 922 €	320 649 €	2
OP 02	Proprietário(s) do núcleo degradado	Reabilitação de habitações privadas situadas em núcleos degradados, arrendadas a famílias que se encontrem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira	5	337 250 €	2022-2026	4 765 €	42 676 €	75 516 €	73 304 €	70 083 €	70 907 €	2

Cód ação	Promotor da solução	Descrição da ação/ solução	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Horizonte temporal	Financiamento - Programação temporal						Prioridade (1 a 2)
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	
MTV.12	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	6	532 778 €	2021-2026	26 639 €	133 195 €	93 236 €	93 236 €	93 236 €	93 236 €	2
MTV.13	CMTV	Reabilitação de um edifício unifamiliar cedido pela CP (acordo de cedência entre a Infraestruturas de Portugal e o Município) para arrendamento em regime de renda apoiada	1	54 000 €	2022-2023	0 €	27 000 €	27 000 €	0 €	0 €	0 €	1
MTV.14	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	3	56 679 €	2021-2023	0 €	11 336 €	11 336 €	11 336 €	11 336 €	11 336 €	1
MTV.15	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	10	1 514 920 €	2022-2026	0 €	75 746 €	378 730 €	353 481 €	353 481 €	353 481 €	2
MTV.16	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	5	698 263 €	2022-2026	0 €	34 913 €	174 566 €	162 928 €	162 928 €	162 928 €	2
MTV.17	CMTV	Reabilitação de 5 fogos do Bairro da CP cedido pela Infraestruturas de Portugal ao Município (acordo de cedência) para arrendamento em regime de renda apoiada	5	252 000 €	2022-2023	0 €	126 000 €	126 000 €	0 €	0 €	0 €	1
MTV.18	CMTV	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	8	122 013 €	2021-2026	0 €	0 €	10 610 €	26 525 €	42 439 €	42 439 €	2
MTV.19	CMTV	Reabilitação de habitações municipais para arrendamento em regime de renda apoiada	6	736 800 €	2022-2026	0 €	147 360 €	147 360 €	147 360 €	147 360 €	147 360 €	2
MTV.20	CMTV	Reabilitação de 8 fogos do Bairro da CP cedido pela Infraestruturas de Portugal ao Município (acordo de cedência) para arrendamento em regime de renda apoiada	8	614 400 €	2022-2023	0 €	307 200 €	307 200 €	0 €	0 €	0 €	1
MTV.21	CMTV	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	6	826 076 €	2022-2026	0 €	41 304 €	206 519 €	192 751 €	192 751 €	192 751 €	2
TOTAL			185	13 731 882 €		252 620 €	2 362 267 €	3 356 775 €	2 745 250 €	2 491 874 €	2 523 095 €	
Total CM Torres Vedras			116	8 976 302 €		185 435 €	1 760 494 €	2 291 919 €	1 711 590 €	1 503 632 €	1 523 232 €	
Total outros proprietários			29	1 862 330 €		26 310 €	235 660 €	417 068 €	404 791 €	387 005 €	391 556 €	
Total Beneficiários Diretos			40	2 893 250 €		40 875 €	366 113 €	647 848 €	628 869 €	601 237 €	608 307 €	
Prioridade 1			53	2 335 877 €		106 191 €	833 457 €	865 286 €	319 696 €	95 824 €	115 424 €	10 ações
Prioridade 2			132	11 396 005 €		146 429 €	1 528 811 €	2 491 489 €	2 425 554 €	2 396 050 €	2 407 671 €	14 ações

Em síntese, pode afirmar-se que o ano de 2021 será um ano de baixa execução financeira, mas que será crucial para uma boa execução nos anos seguintes. De facto, este será o ano de preparação de todas as intervenções, pressupondo a análise da oferta de mercado disponível no concelho, da negociação das aquisições e arrendamentos, da elaboração dos projetos de reabilitação, da seleção das famílias a alojar em cada um dos alojamentos (em função dos critérios do 1.º Direito e dos regulamentos municipais) e da celebração dos primeiros contratos de arrendamento para posterior subarrendamento.

Como se pode verificar através da leitura do gráfico seguinte, o Município de Torres Vedras espera que 2022 seja já um ano em "velocidade de cruzeiro" no que se refere à implementação da ELH, que deverá ter o seu pico em 2023 (prevendo-se uma execução de cerca de 25% do investimento total).

Figura 9 – Programação temporal da execução financeira da ELH TV



No que respeita às prioridades de intervenção, conclui-se que as ações que necessitam de resposta muito urgente representam cerca de 15% do investimento total, abrangendo 53 das 185 famílias. Contudo, se atentarmos unicamente no investimento municipal, conclui-se que esta percentagem sobe para cerca de um quarto do investimento previsto (26%), abrangendo quase metade das famílias que obterão uma resposta habitacional condigna por parte da autarquia.

Tabela 10 – Síntese do investimento previsto no Plano de Ação da ELH_TV de acordo com as prioridades de intervenção

Investimento por prioridades de intervenção (1 e 2)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Estimativa de investimento	Financiamento - cenário otimista		
				Comparticipação fundo perdido	Empréstimo IHRU	Capitais próprios
Investimento total na prioridade 1	53	117	2 335 877 €	1 085 869 €	855 307 €	394 701 €
Investimento total na prioridade 2	132	314	11 396 005 €	5 224 625 €	5 239 689 €	931 692 €
Investimento municipal na prioridade 1	53	117	2 335 877 €	1 085 869 €	855 307 €	394 701 €
Investimento municipal na prioridade 2	63	148	6 640 425 €	2 750 204 €	3 144 762 €	745 459 €

Finalmente, importa ter em consideração o impacto da implementação da ELH_TV na efetiva atribuição de respostas concretas a cada uma das 116 famílias que beneficiarão de apoio público no acesso a uma habitação condigna, ao longo dos seis anos de vigência desta estratégia local de habitação.

Como se pode verificar na tabela seguinte, e sem surpresa, a atribuição de respostas habitacionais a estas famílias corresponde, grosso modo, à lógica da concretização financeira, assumindo-se os anos de 2022 e 2023 como aqueles em que as famílias começam a aceder a cada uma das respostas previstas com mais significado, chegando a cerca de 50% das 116 famílias com apoio por parte do Município de Torres Vedras.

Tabela 11 – Programação temporal da execução da ELH_TV de acordo com o número de famílias abrangidas por ano

Cód ação	Descrição da ação/ solução	Famílias	Execução - Programação temporal					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
MTV.01	Aquisição e reabilitação de edifício para instalação de uma Unidade Residencial - solução habitacional específica de inserção para pessoas sem abrigo	10	0	4	3	3	0	0
MTV.02	Aquisição e reabilitação de edifício para instalação de uma Unidade Residencial - solução habitacional específica de transição para pessoas vítimas de violência doméstica, com ou sem menores, com necessidade de afastamento do agressor	4	0	1	2	1	0	0
MTV.03	Aquisição de habitações para solução habitacional específica de transição para pessoas vítimas de violência doméstica, com menores, com necessidade de afastamento do agressor	2	0	1	0	1	0	0
MTV.04	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	4	3	1	0	0	0	0
MTV.05	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	14	0	0	6	2	3	3
MTV.06	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	10	0	1	2	2	2	3
MTV.07	Reabilitação de um edifício plurifamiliar cedido pela CP (acordo de cedência entre a Infraestruturas de Portugal e o Município) para arrendamento em regime de renda apoiada	2	0	0	2	0	0	0
MTV.08	Aquisição de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	8	0	2	1	2	1	2
MTV.09	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada, a jovens de parques recursos	1	0	1	0	0	0	0
MTV.10	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada, a jovens de parques recursos	1	0	1	0	0	0	0
MTV.11	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada, a jovens de parques recursos	2	0	2	0	0	0	0
MTV.12	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	6	0	1	1	1	1	2
MTV.13	Reabilitação de um edifício unifamiliar cedido pela CP (acordo de cedência entre a Infraestruturas de Portugal e o Município) para arrendamento em regime de renda apoiada	1	0	0	1	0	0	0
MTV.14	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	3	0	3	0	0	0	0
MTV.15	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	10	0	0	2	2	3	3
MTV.16	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	5	0	0	1	1	1	2
MTV.17	Reabilitação de 5 fogos do Bairro da CP cedido pela Infraestruturas de Portugal ao Município (acordo de cedência) para arrendamento em regime de renda apoiada	5	0	2	3	0	0	0
MTV.18	Arrendamento de fogos e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	8	0	0	2	3	3	0
MTV.19	Reabilitação de habitações municipais para arrendamento em regime de renda apoiada	6	0	1	1	1	1	2
MTV.20	Reabilitação de 8 fogos do Bairro da CP cedido pela Infraestruturas de Portugal ao Município (acordo de cedência) para arrendamento em regime de renda apoiada	8	0	3	5	0	0	0
MTV.21	Aquisição e reabilitação de habitações para arrendamento em regime de renda apoiada	6	0	0	1	1	2	2
Total		116	3	24	33	20	17	19
		100%	3%	21%	28%	17%	15%	16%

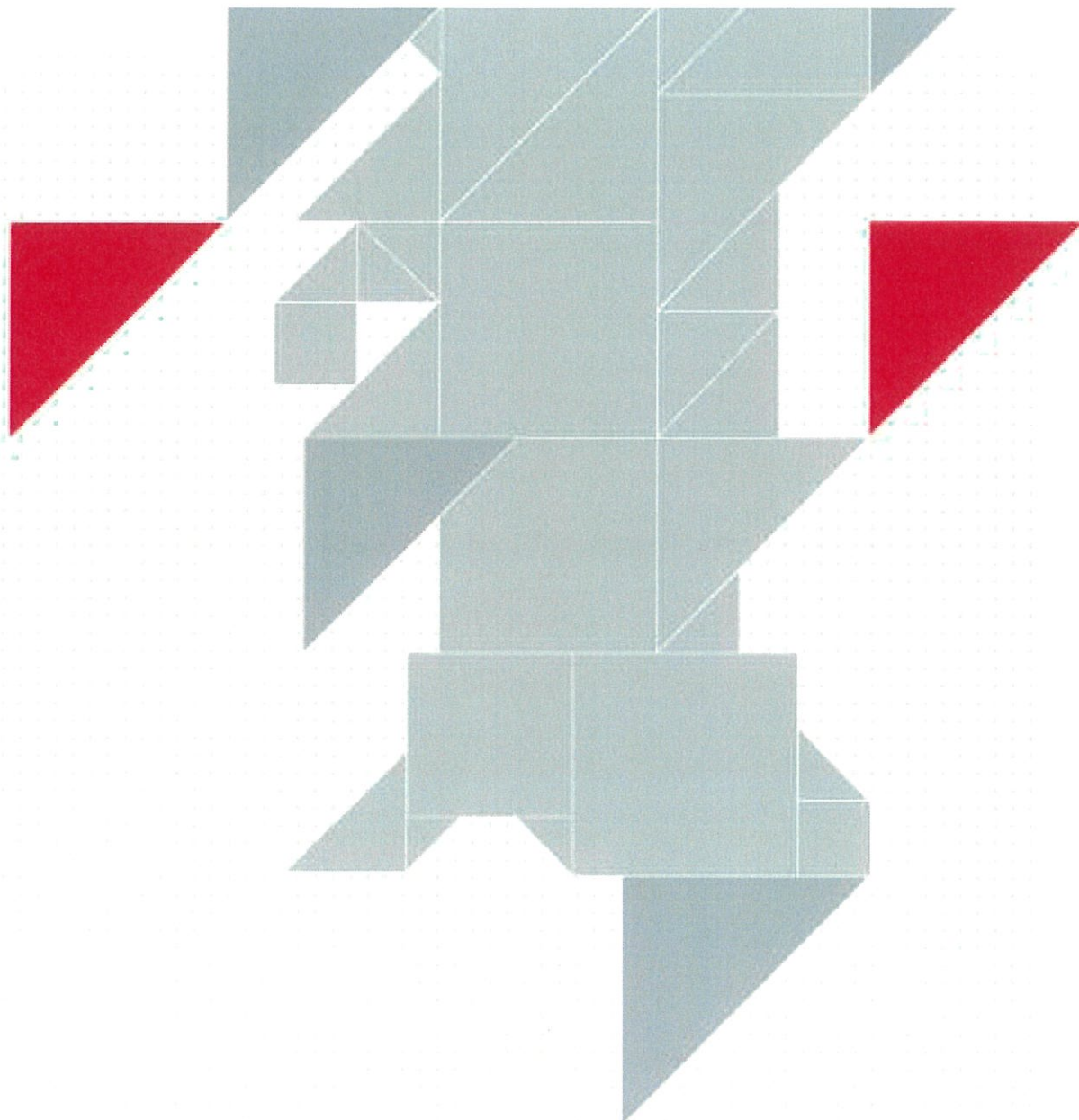
5. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE TORRES VEDRAS NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO

O último capítulo da ELH_TV 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.

Tabela 11 – Quadro de integração da ELH de Torres Vedras nos princípios do Programa 1º Direito

Princípio da acessibilidade habitacional	A Estratégia Local de Habitação consubstancia-se num conjunto de propostas que visam precisamente garantir o acesso a habitação aos agregados familiares que não o conseguem de outro modo, sem comprometer a capacidade de dar resposta a outras necessidades básicas.
Princípio do planeamento estratégico local	A Estratégia Local de Habitação de Torres Vedras está articulada com um amplo conjunto de outras políticas municipais, seja no domínio da habitação, seja em campos complementares, designadamente: i) com outros programas municipais de apoio à habitação, pretendendo-se que as soluções a implementar no quadro do 1º Direito complementem as respostas que são dadas no quadro de outros instrumentos locais; ii) com a estratégia de reabilitação urbana e as correspondentes Áreas de Reabilitação Urbana (em processo de alargamento a todo o território concelhio), na medida em que grande parte das soluções adotadas no plano de ação passam pela reabilitação; iii) com o ordenamento do território, em particular com a revisão do PDM, para a qual a Estratégia contribuirá, e considerando a importância de articular as respostas habitacionais com a rede de transportes, a rede de equipamentos e outros aspetos da organização do território; v) com a política local relativa aos migrantes, atendendo às limitações específicas que têm no acesso à habitação. Por outro lado, a própria matriz metodológica prosseguida na elaboração da ELH assenta no planeamento estratégico, partindo de um diagnóstico global de carências para chegar a um conjunto de opções estratégicas e, a partir delas, desenhar o plano de ação que as concretiza.
Princípio da integração social	As propostas definidas no âmbito do Programa 1º Direito visam dar resposta a carências habitacionais de diferentes tipos de público, considerando a situação específica de cada agregado familiar. As soluções são, assim, adaptadas a cada perfil de carência e a cada agregado familiar, privilegiando a permanência no território de residência (excluindo situações em que tal pode constituir fator de risco ou impedir acesso a equipamentos/serviços). Nesse sentido, o plano de ação assenta em respostas dispersas pelo território do concelho, acompanhando a distribuição das carências, assegurando a diversidade social e a integração no tecido urbano. São excluídas soluções que resultem na concentração de respostas habitacionais, de modo a evitar a segregação socioespacial e a criação de bolsas de exclusão.
Princípio da estabilidade	A Estratégia Local de Habitação foi desenvolvida, desde a fase de diagnóstico, com o envolvimento dos principais atores institucionais locais que conhecem, acompanham e/ou podem intervir na resolução das carências habitacionais, mas também sociais e financeiras, das famílias residentes de Torres Vedras. Por outro lado, o plano de ação dá continuidade à estratégia que vem sendo prosseguida pelo Município de Torres Vedras em matéria de política de habitação, articulando-se com as respostas dadas pelos programas municipais em vigor.
Princípio da cooperação	As propostas preconizadas pela Estratégia Local de Habitação resultam do envolvimento de outros atores, não só na identificação dos agregados familiares com carências habitacionais, mas também no desenho do plano de ação, designadamente, de propostas que incidem sobre o património de outras entidades que não a Autarquia. Por outro lado, o envolvimento de atores institucionais que acompanham as famílias com carências habitacionais mais graves permitirá que o plano de ação, construído em cooperação com esses atores, seja acompanhado de medidas complementares, de âmbito social e outras, que garantirão a máxima eficácia da intervenção.

Princípio da participação	Todo o processo de elaboração da Estratégia Local de Habitação, desde o diagnóstico das carências até à discussão das soluções a implementar, foi participado por instituições locais, designadamente as que representam e/ou acompanham alguns grupos ou comunidades especialmente vulneráveis em termos do acesso à habitação, como sejam vítimas de violência doméstica, toxicodependentes, comunidade cigana, imigrantes, pessoas com deficiência, pessoas em situação de sem abrigo, entre outros. Esta participação permitiu não só construir um diagnóstico com maior adesão às especificidades destes vários grupos, como também desenhar uma estratégia cujas soluções vão ao encontro dessas mesmas especificidades.
Princípio da equidade	O plano de ação pressupõe o esforço de várias entidades, não só ao nível local, assumindo a intervenção de proprietários particulares e institucionais, mas também ao nível supramunicipal, na medida em que a sua implementação pressupõe um esforço operacional e, sobretudo, financeiro, repartido entre a Autarquia e a Administração Central.
Princípio da perequação	Este princípio concretiza-se na revisão do PDM em curso e posterior desenvolvimento da Carta Municipal da Habitação de Torres Vedras. Neste âmbito, serão definidos os mecanismos para garantir que as operações urbanísticas a realizar, designadamente no quadro da Estratégia Local de Habitação, contribuem para uma política de solos e para uma política municipal de habitação, nomeadamente através da cedência de frações, edifícios ou prédios infraestruturados que se possam assumir enquanto recursos à disposição do Município para resolver situações de carência habitacional e regular o mercado de arrendamento.
Princípio da reabilitação do edificado	A Estratégia Local de Habitação, embora resulte da combinação de diversas soluções habitacionais, dá clara prioridade à reabilitação de imóveis, quer sejam do Município, quer sejam de outros proprietários particulares ou institucionais, inclusivamente dos imóveis que se propõe virem a ser adquiridos pelo Município para dar resposta a parte das carências identificadas. O plano de ação exclui qualquer solução que passe pela construção nova. Nesta medida, a Estratégia Local de Habitação de Torres Vedras contribui para a valorização do parque habitacional existente no concelho, para a requalificação e revitalização dos seus vários espaços urbanos e para a sustentabilidade.
Princípio do incentivo ao arrendamento	A Estratégia Local de Habitação, embora resulte da combinação de diversas soluções habitacionais, privilegia o arrendamento. Não só o plano de ação enquadra várias respostas que passam pelo arrendamento (designadamente para subarrendamento em regime de renda apoiada pelo Município), como toda a estratégia pretende articular-se com uma política municipal de incentivo ao arrendamento, estimulando os proprietários a colocarem no mercado os alojamentos desocupados, de modo a contribuir para um maior equilíbrio entre regimes de ocupação e para a regulação do mercado de arrendamento.
Princípio das acessibilidades	A Estratégia Local de Habitação de Torres Vedras preconiza que todas as intervenções a desenvolver no quadro do plano de ação cumpram as normas técnicas legalmente aplicáveis em matéria de acessibilidade, sempre que haja soluções tecnicamente possíveis e economicamente viáveis. Refira-se que entre os perfis de carência identificados estão as famílias com pessoas com incapacidade ou deficiência e as famílias com pessoas idosas com mobilidade reduzida que necessitam, por isso, de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade. Pretende-se assim garantir que, não obstante a mobilidade e autonomia condicionadas, todas as pessoas tenham condições confortáveis, seja nos acessos à habitação, seja na circulação no seu interior.
Princípio da sustentabilidade ambiental	O princípio da reabilitação antes citado é, desde logo, sinal da relevância atribuída à sustentabilidade ambiental no quadro da Estratégia Local de Habitação de Torres Vedras. Mas este princípio estará igualmente presente ao nível dos projetos das obras que venham a ser executadas, em que se privilegiarão soluções - em termos de equipamentos, tecnologias e/ou processos - eficientes do ponto de vista energético e hídrico e que contribuam para a circularidade da economia.



Matosinhos

R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

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

Lisboa

Rua Duque de Palmela, nº25 – 2º andar
1250-097 Lisboa, Portugal

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

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt