

## AC. EM CÂMARA

### **(16) ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE VIANA DO CASTELO - 1.ª**

**REVISÃO:-** Pela Vereadora Carlota Borges foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA – Estratégia Local de Habitação do Município de Viana do Castelo – 1ª Revisão** - Em consonância com o Artigo 2.º da Portaria 230/2018, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), decidiu o Município de Viana do Castelo proceder à primeira atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor. De facto, de acordo com o ponto 6 do Artigo 2.º, “as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU, I. P. ser informado das alterações. Cabe ao IHRU I. P. verificar a concordância das alterações propostas com as regras e os princípios do 1.º Direito. Esta proposta de atualização justifica-se por um conjunto alargado de razões, designadamente: A necessidade de enquadrar toda a intervenção prevista na ELH no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), materializado nos Avisos específicos direcionados para o Programa 1.º Direito e que obrigam a algumas adaptações e revisões das soluções inicialmente preconizadas em função dos requisitos de acesso a atribuição do financiamento; A exigência de adequar o quadro das soluções propostas no âmbito da ELH ao calendário de execução do PRR, nomeadamente otimizando os processos de contratação pública, a clarificação dos promotores das várias soluções, à reavaliação das soluções propostas e a antecipação do calendário da execução das ações; A identificação mais atualizada do universo de Beneficiários Diretos. Ao longo do período que decorreu desde a aprovação da ELH, a Câmara Municipal identificou um conjunto significativo de famílias residentes em habitações próprias e permanentes, dispersos pelo concelho, que não constavam da versão inicial da Estratégia. A maior divulgação do Programa e o apoio das juntas de freguesia nos contactos diretos, resultou na intensificação de contactos por parte destas famílias, procurando apoio. Por outro lado, ao longo de 2022 e 2023, foi possível aferir com mais rigor os agregados residentes na AUGI da Costeira que se enquadram nos requisitos do Programa 1.º Direito e que manifestaram interesse em candidatar-se ao Programa. Todos os residentes na AUGI ficarão com a situação do registo da habitação regularizado, mas a grande maioria não tem qualquer necessidade de intervenção física. A reduzida oferta habitacional do mercado imobiliário (aquisição e arrendamento). Da auscultação ao mercado realizada nos últimos meses, concluiu-se que a oferta de habitação para aquisição ou arrendamento é muito diminuta, de procura muito elevada, resultando em preços muito acima dos valores de referência do Programa. O abandono da solução habitacional “arrendamento para subarrendamento”, por parte do Município de Viana do Castelo, resulta de uma opção política do Executivo Municipal, dada a complexidade do processo de gestão de um parque privado de utilização pública (em regime de subarrendamento) e, igualmente, da baixa oferta do mercado de arrendamento e da subida generalizada dos valores das rendas praticados. A constatação da subida generalizada dos preços de construção e reabilitação. De

facto, à data atual, os indicadores oficiais de referência para o custo de promoção de habitação revelam um aumento sistemático do preço por metro quadrado, com impacto ao nível das estimativas orçamentais inicialmente previstas na ELH em vigor, obrigando a ajustamentos nos valores estimados (e revisão de preços) para cada uma das soluções previstas e permitindo ao município e às restantes entidades promotoras das ações da ELH adequarem-se aos preços de mercado; A dificuldade em encontrar empresas do setor da construção civil com capacidade para responder eficazmente ao desafio que a concretização da ELH coloca, resulta também em algumas recalendarizações das obras previstas. Na conjuntura atual, as empresas deste setor enfrentam dificuldades no acesso às matérias-primas e equipamentos que necessitam (não só pela escalada de preços, mas também pela sua escassez), a mão-de-obra especializada (contratada ou em regime de subcontratação), agravado por um panorama de pouca oferta de empresas do setor com capacidade para responder a estes desafios. Estes são os principais motivos para que seja proposta a 1ª revisão à ELH de Viana do Castelo, que após aprovação em Reunião de Câmara, terá de ir a reunião de Assembleia Municipal e posteriormente remetida ao IHRU.

### **ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO**

Em consonância com o Artigo 2.º da Portaria 230/2018, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), decidiu o Município de Viana do Castelo proceder à primeira atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor. De facto, de acordo com o ponto 6 do Artigo 2.º, *“as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU, I. P., ser informado das alterações, mas estas não produzem efeitos em candidaturas ao programa 1.º Direito cujos financiamentos já tenham sido aprovados, salvo em casos excecionais por ele aceites”*, ou seja, a proposta de atualização que agora se apresenta não altera, nem invalida as candidaturas já submetidas e/ ou aprovadas no âmbito da ELH aprovada pelos órgãos autárquicos.

Cabe ao IHRU, I. P., verificar a concordância das alterações propostas com as regras e os princípios do 1.º Direito, devendo solicitar ao município os esclarecimentos ou as alterações que se revelem necessários para o efeito.

Esta proposta de atualização justifica-se por um conjunto alargado de razões, designadamente:

- **A necessidade de enquadrar toda a intervenção prevista na ELH no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)**, materializado nos Avisos específicos direcionados para o Programa 1.º Direito e que obrigam a algumas adaptações e revisões das soluções inicialmente preconizadas em função dos requisitos de acesso a atribuição do financiamento;

- **A exigência de adequar o quadro das soluções propostas no âmbito da ELH ao calendário de execução do PRR**, nomeadamente otimizando os processos de contratação pública, a clarificação dos promotores das várias soluções, à reavaliação das soluções propostas e a antecipação do calendário da execução das ações;
- **A identificação mais atualizada do universo de Beneficiários Diretos**. Ao longo do período que decorreu desde a aprovação da ELH, a Câmara Municipal identificou mais um conjunto significativo de famílias residentes em habitações próprias e permanentes, dispersos pelo concelho, que não constavam da versão inicial da Estratégia. A maior divulgação do Programa e o apoio das juntas de freguesia nos contactos diretos, resultou na intensificação de contactos por parte destas famílias, procurando apoio. Por outro lado, ao longo de 2022 e 2023, foi possível aferir com mais rigor os agregados residentes na AUGI da Costeira que se enquadram nos requisitos do Programa 1.º Direito e que manifestaram interesse em candidatar-se ao Programa. Todos os residentes na AUGI ficarão com a situação do registo da habitação regularizado, mas a grande maioria não tem qualquer necessidade de intervenção física.
- **A reduzida oferta habitacional do mercado imobiliário (aquisição e arrendamento)**. Da auscultação ao mercado realizada nos últimos meses, concluiu-se que a oferta de habitação para aquisição ou arrendamento é muito diminuta, de procura muito elevada, resultando em preços muito acima dos valores de referência do Programa.
- **A constatação da subida generalizada dos preços de construção e reabilitação**. De facto, à data atual, os indicadores oficiais de referência para o custo de promoção de habitação revelam um aumento sistemático do preço por metro quadrado, com impacto ao nível das estimativas orçamentais inicialmente previstas na ELH em vigor, obrigando a ajustamentos nos valores estimados (e revisão de preços) para cada uma das soluções previstas e permitindo ao município e às restantes entidades promotoras das ações da ELH adequarem-se aos preços de mercado;
- **A dificuldade em encontrar empresas do setor da construção civil com capacidade para responder eficazmente ao desafio que a concretização da ELH coloca, resulta também em algumas recalendarizações das obras previstas**. Na conjuntura atual, as empresas deste setor enfrentam dificuldades no acesso às matérias-primas e equipamentos que necessitam (não só pela escalada de preços, mas também pela sua escassez), a mão-de-obra especializada (contratada ou em regime de subcontratação), agravado por um panorama de pouca oferta de empresas do setor com capacidade para responder a estes desafios.

Apesar do quadro de razões apresentado, **o diagnóstico global das carências habitacionais mantém-se atualizado**, com exceção dos agregados sinalizados como potenciais beneficiários diretos e de um pequeno acerto do universo de agregados identificados pela Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo. No quadro seguinte sistematizam-se estas alterações.

**QUADRO 01. ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DA ELH DE VIANA DO CASTELO**

Promotor da solução	Condição Indigna	ELH_VC aprovada (abril 2021) Agregados	Atualização ELH_VC (maio 2023) Agregados
Câmara Municipal de Viana do Castelo	<i>Insalubridade e insegurança</i>	311	327
	<i>Inadequação</i>	6	0
	<i>Precariedade</i>	119	130
	<i>Sobrelotação</i>	21	0
<b>Subtotal</b>		<b>457</b>	<b>457</b>
Santa Casa Misericórdia de Viana do Castelo	<i>Insalubridade e insegurança</i>	57	55
	<b>Subtotal</b>	<b>57</b>	<b>55</b>
Beneficiários Diretos	<i>Insalubridade e insegurança</i>	122	120
	<i>Inadequação</i>	20	3
	<i>Precariedade</i>		3
	<i>Sobrelotação</i>	30	3
<b>Subtotal</b>		<b>172</b>	<b>129</b>
<b>Total</b>		<b>686</b>	<b>641</b>

Como se pode constatar, pela análise do quadro anterior, houve uma pequena alteração no universo de famílias e pessoas abrangidas pela ELH de Viana do Castelo (menos 43 agregados). Assim:

- Na AUGI da Costeira, uma avaliação mais aprofundada constatou que 62 agregados identificados na ELH como Beneficiários Diretos não manifestaram interesse em candidatar-se ao Programa, uma vez que as habitações onde residem apenas carecem de legalização e não de obras de melhoria das condições de habitabilidade;
- A divulgação mais aprofundada do programa 1.º Direito, junto tecido social concelhio, levou a que se identificassem mais 19 agregados elegíveis como Beneficiários Diretos a este Programa, dispersos pelo concelho;
- A avaliação da situação dos agregados identificados pela Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo levou a um ajustamento das necessidades, passando a haver menos 2 agregados que integram a ELH.

### QUADRO 02. CONDIÇÃO HABITACIONAL INDIGNA

Condição habitacional indigna	ELH Aprovada		Proposta de atualização		Diferença Famílias
	Famílias	Pessoas	Famílias	Pessoas	
<b>TOTAL</b>	<b>686</b>	<b>2.489</b>	<b>641</b>	<b>2.288</b>	<b>-45</b>
<i>Inadequação</i>	26	74	3	6	-23
<i>Insalubridade e insegurança</i>	490	1.888	502	1.872	12
<i>Precariedade</i>	119	303	133	399	14
<i>Sobrelotação</i>	51	225	3	11	-48

Do ponto de vista das carências habitacionais indignas, e após atualização do diagnóstico elaborado pelos serviços municipais, constata-se que se verifica uma diminuição do número de agregados em situação de inadequação (-23) e, sobretudo, em situação de sobrelotação (-48). Esta diminuição é compensada por um aumento do número de agregados em situação de insalubridade e insegurança (+12) e em situação de precariedade (+14).

Acompanhando o racional da Estratégia Local de Habitação em vigor, também a presente proposta de atualização da ELH de Viana do Castelo procura responder a todas as carências habitacionais identificadas no diagnóstico, consubstanciando-se, desse modo, numa atualização das soluções habitacionais propostas.

### QUADRO 03. SÍNTESE DAS SOLUÇÕES

Promotor da solução	Condição Indigna	ELH_VC aprovada (abril 2021) Agregados	Atualização ELH_VC (maio 2023) Agregados
<b>Câmara Municipal de Viana do Castelo</b>	<i>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</i>	230	220
	<i>Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais</i>	96	177
	<i>Arrendamento de habitações para subarrendamento</i>	6	0
	<i>Aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais</i>	47	60
	<i>Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação</i>	29	0
	<i>Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos</i>	49	0
<b>Subtotal</b>		<b>457</b>	<b>457</b>
<b>Santa Casa Misericórdia de Viana do Castelo</b>	<i>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</i>	57	55
	<b>Subtotal</b>	<b>57</b>	<b>55</b>
<b>Beneficiários Diretos</b>	<i>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</i>	122	120
	<i>Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais</i>	50	9
<b>Subtotal</b>		<b>172</b>	<b>129</b>
<b>Total</b>		<b>686</b>	<b>641</b>

Como se pode constatar, pela análise do quadro anterior, as principais alterações traduziram-se em:

- Abandono da solução habitacional “aquisição”, por parte do Município de Viana do Castelo, em primeiro lugar por opção, uma vez que não é vista como a melhor solução para estes agregados, em segundo lugar, pela escassez de oferta de habitação adequada ao perfil dos agregados identificados no diagnóstico e da desadequação do preço de venda aos valores de referência do Programa;
- Abandono da solução habitacional “arrendamento para subarrendamento”, por parte do Município de Viana do Castelo, resultando de uma opção política do Executivo Municipal, dada a complexidade do processo de gestão de um parque privado de utilização pública (em regime de subarrendamento) e, igualmente, da baixa oferta do mercado de arrendamento e da subida generalizada dos valores das rendas praticados no concelho;
- A solução habitacional “Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais” sofreu pequenos ajustamentos em termos de agregados abrangidos (menos 14 agregados) nos três promotores identificados na ELH, fruto do desenvolvimento e projeto das soluções inicialmente previstas;
- A solução habitacional “Aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais” sofreu um pequeno incremento, em termos de agregados abrangidos (mais 143 agregados) por parte do Município de Viana do Castelo, fruto do desenvolvimento e projeto da solução inicialmente prevista;
- A solução habitacional “Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais” foi substancialmente alterada. No caso da intervenção do Município, optou-se por incrementar esta solução, abrangendo mais 81 agregados. No caso dos Beneficiários Diretos, 41 agregados deixaram de constar da ELH com esta solução (autoconstrução). Estas alterações são fruto do desenvolvimento e projeto das soluções inicialmente previstas.

Nas páginas seguintes apresentam-se os quadros das soluções habitacionais propostas de acordo com cada um dos promotores envolvidos na execução da ELH de Viana do Castelo.

## QUADRO 04. PLANO DE AÇÃO - CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

Cód	Descrição da ação/ solução (atualização)	Solução habitacional (Art. 27º)	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas (atualização)	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)							Área habitacional total (m2)	Atualização do investimento	Horizonte temporal	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)
						T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid. (*)				2021	2022	2023	2024	2025	2026	
A.01	Reabilitação do Bairro da Felgueira	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Perre	32	115			16	16				3 392	1 600 000 €	2023-2024	0 €	0 €	200 000 €	1 400 000 €	0 €	0 €	1
A.02	Reabilitação do Bairro dos Pescadores	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	União de freguesias de Viana Castelo (Sta. Mª Maior, Monserrate e Meadela)	5	19	1	1	2	1			530	400 000 €	2025	0 €	0 €	0 €	0 €	400 000 €	0 €	2	
A.03	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Souto	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	União de freguesias de Barroselas e Carvoeiro	12	43			6	6			1 272	660 000 €	2024	0 €	0 €	0 €	660 000 €	0 €	0 €	2	
A.04	Reabilitação do Bairro de Sendim de Baixo	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Castelo do Neiva	12	43			6	6			1 272	660 000 €	2023-2024	0 €	0 €	50 000 €	610 000 €	0 €	0 €	2	
A.05	Reabilitação da Urbanização do Lugar da Areia	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Darque	42	156			21	18	3		4 485	416 545 €	2021-2023	15 156 €	231 050 €	170 339 €	0 €	0 €	0 €	1	
A.06	Reabilitação da Urbanização Municipal da Costeira	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Alvarães	24	86			12	12			2 544	1 250 000 €	2023-2024	0 €	0 €	150 000 €	1 100 000 €	0 €	0 €	1	
A.07	Demolição e construção do Bairro de São José	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Alvarães	22	74	2	10	10	0	0		2 266	4 550 000 €	2024-2026	0 €	0 €	0 €	1 500 000 €	2 550 000 €	500 000 €	1	
A.08	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Malhão	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Areosa	48	173			24	24			5 088	2 640 000 €	2023-2025	0 €	0 €	100 000 €	1 300 000 €	1 240 000 €	0 €	2	
A.09	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Meio	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Areosa	32	115			16	16			3 392	1 760 000 €	2023-2025	0 €	0 €	100 000 €	1 160 000 €	500 000 €	0 €	2	
A.10	Reabilitação dos fogos municipais integrados no Bairro Social de Darque (HRU)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Darque	8	29	1	2	3	2			870	385 000 €	2025	0 €	0 €	0 €	0 €	385 000 €	0 €	2	
A.11	Reabilitação de fogos municipais dispersos pelo concelho	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Várias freguesias	5	17	1	1	3				519	275 000 €	2025	0 €	0 €	0 €	0 €	275 000 €	0 €	2	
A.12	Construção do Centro de Alojamento de Emergência Social de Viana do Castelo	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	União de freguesias de Viana Castelo (Sta. Mª Maior, Monserrate e Meadela)	20	20						1	850	1 460 000 €	2024-2026	0 €	0 €	0 €	250 000 €	1 000 000 €	210 000 €	1	
A.13	Aquisição do terreno e construção de habitações da futura Urbanização Municipal do Carvalhal	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	Darque	60	226			30	24	6		6 426	9 498 000 €	2024-2026	0 €	0 €	0 €	3 000 000 €	5 498 000 €	1 000 000 €	2	
A.15	Construção de habitações municipais (Acampamento de Lanheses)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Lanheses	5	25			1	3	1		574	262 400 €	2024-2025	0 €	0 €	0 €	39 360 €	223 040 €	0 €	2	
A.16	Construção de habitações municipais (Núcleo precário de Darque)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Darque	10	49			4	6			1 236	1 500 000 €	2024-2025	0 €	0 €	0 €	225 000 €	1 275 000 €	0 €	2	
A.17	Construção de habitações municipais (Núcleo precário da Areosa)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Areosa	10	49			2	8			1 258	1 500 000 €	2024-2025	0 €	0 €	0 €	225 000 €	1 275 000 €	0 €	2	
A.21	Construção de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Várias freguesias	110	371	10	50	50				11 330	15 400 000 €	2023-2026	0 €	0 €	2 000 000 €	4 000 000 €	4 000 000 €	5 400 000 €	1	
<b>Total Câmara Municipal Viana do Castelo</b>				<b>457</b>	<b>1 611</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>196</b>	<b>199</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>47 304</b>	<b>44 216 945 €</b>		<b>15 156 €</b>	<b>231 050 €</b>	<b>2 770 339 €</b>	<b>15 469 360 €</b>	<b>18 621 040 €</b>	<b>7 110 000 €</b>	

As principais alterações nas soluções habitacionais promovidas pela Câmara Municipal de Viana do Castelo são:

- Alteração da solução prevista para a ação A.07 (na ELH aprovada previa-se a reabilitação de 10 habitações e na atualização agora proposta prevê-se a demolição do Bairro de São José e construção de 22 habitações nesse local);
- Reforço da solução prevista para a ação A.13 (na ELH aprovada previa-se a aquisição de terreno e construção de 47 habitações – alojamento dos agregados do acampamento das Alminhas - e na atualização agora proposta prevê-se a aquisição de terreno e construção de 60 habitações – alojamento dos agregados dos acampamentos das Alminhas e de Anha); esta intervenção passará a designar por Urbanização Municipal do Carvalhal;
- Abandono da solução construção de prédios ou empreendimentos habitacionais para a ação A.14 (esta ação deixa de constar na ELH, com os seus agregados passam a serem integrados na ação A.13)
- Reforço da solução prevista para a ação A.21 (na ELH aprovada previa-se a construção de 62 habitações e na atualização agora proposta prevê-se a construção de 110 habitações);
- Abandono da solução aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos nas ações A.18 e A.19 (estas ações deixam de constar na ELH, com os seus agregados passam a serem integrados nas ações A.07 ou A.13 ou A.21)
- Abandono da solução arrendamento de habitações para subarrendamento na ação A.20 (esta ação deixa de constar na ELH, com os seus agregados passam a serem integrados nas ações A.07 ou A.13 ou A.21)
- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos de todas as ações de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.



### QUADRO 05. PLANO DE AÇÃO - SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE VIANA DO CASTELO

Cód	Descrição da ação/ solução (atualização)	Solução habitacional (Art. 27º)	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas (atualização)	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)						Unid. Resid. (*)	Área habitacional total (m2)	Atualização do investimento	Horizonte temporal	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)
						T0	T1	T2	T3	T4	T5					2021	2022	2023	2024	2025	2026	
A.23	Reabilitação do Bairro dos Benfeitores da Misericórdia (Av. Atlântico)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	União de freguesias de Viana Castelo (Sta. Mª Maior, Monserrate e Meadela)	27	60			27					2 565	1 250 000 €	2024-2026	0 €	0 €	0 €	500 000 €	500 000 €	250 000 €	1
A.24	Reabilitação do Bairro Conde de Bertandos (R. General Luis do Rego)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	União de freguesias de Viana Castelo (Sta. Mª Maior, Monserrate e Meadela)	11	25				11				1 287	500 000 €	2024-2026	0 €	0 €	0 €	200 000 €	200 000 €	100 000 €	1
A.25	Reabilitação de habitações dispersas pelo concelho	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Várias freguesias	17	32		1	14	2				1 637	655 000 €	2023-2026	0 €	0 €	80 000 €	200 000 €	200 000 €	175 000 €	1
Total Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo				55	117	-	1	41	13	-	-	-	5 489	2 405 000 €		0 €	0 €	80 000 €	900 000 €	900 000 €	525 000 €	

As alterações nas soluções habitacionais promovidas Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo são:

- Ligeiro redimensionamento da solução prevista para a ação A.25 (na ELH aprovada previa-se a reabilitação de 19 habitações e na atualização agora proposta prevê-se a reabilitação de apenas 17 habitações);
- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos das três ações de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.

### QUADRO 06. PLANO DE AÇÃO - BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Cód	Descrição da ação/ solução (atualização)	Solução habitacional (Art. 27º)	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas (atualização)	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)						Unid. Resid. (*)	Área habitacional total (m2)	Atualização do investimento	Horizonte temporal	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)
						T0	T1	T2	T3	T4	T5					2021	2022	2023	2024	2025	2026	
A.26	Reabilitação de habitações próprias e permanentes dispersas pelo concelho (Beneficiários Diretos)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Várias freguesias	100	449		5	25	35	25	10		11 535	2 500 000 €	2023-2026	0 €	0 €	375 000 €	1 000 000 €	750 000 €	375 000 €	1
A.27	Reabilitação do núcleo precário (AUG) da Costeira	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Alvarães	20	87		1	6	6	6	1		2 263	500 000 €	2023-2026	0 €	0 €	75 000 €	200 000 €	150 000 €	75 000 €	2
A.28	Autoconstrução de habitação própria e permanente, com projeto previamente aprovado e acompanhado pelo município, para famílias proprietárias de terreno e em situação de inadequação (3), precariedade (3) e sobrelotação (3)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Várias freguesias	9	25		3	3	3				855	1 080 000 €	2023-2026	0 €	0 €	162 000 €	432 000 €	324 000 €	162 000 €	1
Total Beneficiários Diretos				129	561	-	9	34	44	31	11	-	14 653	4 080 000 €		0 €	0 €	612 000 €	1 632 000 €	1 224 000 €	612 000 €	

As principais alterações nas soluções habitacionais promovidas para os Beneficiários Diretos são:

- Reforço da solução prevista para a ação A.26 (na ELH aprovada previa-se a reabilitação de 40 habitações e na atualização agora proposta prevê se a reabilitação de 100 habitações);
- Redução do âmbito da solução prevista a ação A.27 (na ELH aprovada previa-se a reabilitação de 82 habitações e na atualização agora proposta prevê se a reabilitação de 20 habitações); estas habitações estão integradas na AUGI da Costeira e apenas um número reduzido necessita de intervenções de reabilitação;
- Redimensionamento da solução prevista para a ação A.28 (na ELH aprovada previa-se a autoconstrução de 20 habitações e na atualização agora proposta prevê se a autoconstrução de apenas 9 habitações); esta ação passou a integrar 3 agregados da ação A.29 (ação que deixou de constar desta atualização);
- Abandono da solução autoconstrução para a ação A.29 (esta ação deixa de constar na ELH, com parte dos seus agregados (3) a serem integrados na ação A.29);
- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos das três ações de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.

Finalmente, apresenta-se uma síntese global do plano de ação proposto em sede de revisão da Estratégia Local de Habitação do Município de Viana Castelo, esquematizada de acordo com cada um dos promotores das soluções e respetivas tipologias de solução (reabilitação, construção e a solução conjugada de aquisição de terrenos e construção), o número de fogos, agregados e pessoas abrangidas, a área habitacional prevista, a estimativa atualizada de custos (e a sua comparação com os custos aprovados e em vigor), a prioridade de intervenção e o horizonte temporal definido para cada uma das ações.

Deste modo, da leitura do quadro seguinte pode concluir-se que:

- o investimento previsto atualizado ascende a cerca de 50 milhões de euros, num acréscimo muito significativo se comparado com a ELH aprovada (chegando quase ao dobro do valor da ELH aprovada), acréscimo este que se justifica pelas razões apresentadas anteriormente;
- do ponto de vista dos promotores de soluções habitacionais, constata-se que é a Câmara Municipal de Viana do Castelo que assume a fatia mais significativa do investimento total, com 87% (enquanto na ELH aprovada, esta proporção era de 67%), representando um acréscimo de cerca de 26 milhões de euros relativamente ao Acordo de Colaboração assinado entre o IHRU e este Município;
- a Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo observa igualmente um acréscimo da estimativa do investimento para o mesmo número de soluções (cerca de 30%), passando para um investimento de 2,4 milhões de euros;
- os Beneficiários Diretos assumem igualmente um papel importante na execução da ELH de Viana do Castelo, estando previsto uma execução de 8% do investimento total previsto. Importa referir que o investimento previsto com as intervenções dos Beneficiários Diretos diminuiu cerca de 40% face à ELH em vigor, em função da redução do número de famílias identificadas e do ajuste do valor de referência.
- esta atualização da ELH abrange um universo de 641 agregados (2.288 pessoas), pressupondo-se que a sua execução esteja concluída até 2026. Do ponto de vista da programação do investimento, prevê-se que a execução em 2023 seja de cerca de 7%, assumindo preponderância nos anos de 2024 (36%) e 2025 (41%), remetendo-se para o último ano de execução os restantes 16% do investimento.

**QUADRO 07. SÍNTESE DAS AÇÕES PREVISTAS NA ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE VIANA DO CASTELO**

Promotor da solução	Solução habitacional	Descrição da ação/ solução (atualização)	Famílias abrangidas (atualização)	Pessoas abrangidas (atualização)	Área habitacional total (m2)	Investimento aprovado (Acordo)	Investimento previsto (atualizado)	Horizonte temporal	Prioridade (1 a 2)
Câmara Municipal de Viana do Castelo	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Reabilitação do Bairro da Felgueira	32	115	3 392	480 000 €	1 600 000 €	2023-2024	1
		Reabilitação do Bairro dos Pescadores	5	19	530	180 000 €	400 000 €	2025	2
		Reabilitação da Urbanização do Lugar do Souto	12	43	1 272	180 000 €	660 000 €	2024	2
		Reabilitação do Bairro de Sendim de Baixo	12	43	1 272	180 000 €	660 000 €	2023-2024	2
		Reabilitação da Urbanização do Lugar da Areia	42	156	4 485	389 879 €	416 545 €	2021-2023	1
		Reabilitação da Urbanização Municipal da Costeira	24	86	2 544	360 000 €	1 250 000 €	2023-2024	1
		Reabilitação da Urbanização do Lugar do Malhão	48	173	5 088	720 000 €	2 640 000 €	2023-2025	2
		Reabilitação da Urbanização do Lugar do Meio	32	115	3 392	480 000 €	1 760 000 €	2023-2025	2
		Reabilitação dos fogos municipais integrados no Bairro Social de Darque (IHRU)	8	29	812	160 000 €	385 000 €	2025	2
	Reabilitação de fogos municipais dispersos pelo concelho	5	17	519	100 000 €	275 000 €	2025	2	
	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Demolição e construção do Bairro de São José	22	74	2 266	750 000 €	4 550 000 €	2024-2026	1
		Construção do Centro de Alojamento de Emergência Social de Viana do Castelo	20	20	850	499 752 €	1 460 000 €	2024-2026	1
		Construção de habitações municipais (Acampamento de Lanheses)	5	25	640	262 400 €	262 400 €	2024-2025	2
		Construção de habitações municipais (Núcleo precário de Darque)	10	49	1 236	506 760 €	1 500 000 €	2024-2025	2
		Construção de habitações municipais (Núcleo precário da Areosa)	10	49	1 258	515 780 €	1 500 000 €	2024-2025	2
		Construção de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos	110	371	11 330	4 148 530 €	15 400 000 €	2023-2026	1
	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de HCC	Aquisição do terreno e construção de habitações da futura Urbanização Municipal do Carvalhal	60	226	6 426	2 344 790 €	9 498 000 €	2024-2026	2
	<i>Soluções a retirar da ELH aprovada</i>	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	-	-	-	2 335 962 €	0 €	-	0
		Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	-	-	-	2 863 904 €	0 €	-	0
		Arrendamento de habitações para subarrendamento	-	-	-	137 290 €	0 €	-	0
		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	-	-	-	454 280 €	0 €	-	0
	<b>Subtotal Câmara Municipal de Viana do Castelo</b>			<b>457</b>	<b>1 611</b>	<b>47 312</b>	<b>18 049 326 €</b>	<b>44 216 945 €</b>	<b>26 167 619 €</b>

Promotor da solução	Solução habitacional	Descrição da ação/ solução (atualização)	Famílias abrangidas (atualização)	Pessoas abrangidas (atualização)	Área habitacional total (m2)	Investimento aprovado (Acordo)	Investimento previsto (atualizado)	Horizonte temporal	Prioridade (1 a 2)
Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Reabilitação do Bairro dos Benfeitores da Misericórdia (Av. Atlântico)	27	60	2 565	864 000 €	1 250 000 €	2024-2026	1
		Reabilitação do Bairro Conde de Bertiandos (R. General Luis do Rego)	11	25	1 287	352 000 €	500 000 €	2024-2026	1
		Reabilitação de habitações dispersas pelo concelho	17	32	1 637	615 000 €	655 000 €	2023-2026	1
	<b>Subtotal Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo</b>		<b>55</b>	<b>117</b>	<b>5 489</b>	<b>1 831 000 €</b>	<b>2 405 000 €</b>	<b>574 000 €</b>	
Beneficiários Diretos	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Reabilitação de habitações próprias e permanentes dispersas pelo concelho (Beneficiários Diretos)	100	449	11 535	1 580 250 €	2 500 000 €	2023-2026	1
		Reabilitação do núcleo precário (AUGI) da Costeira	20	87	2 265	3 211 600 €	500 000 €	2023-2026	2
	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Autoconstrução de habitação própria e permanente, com projeto previamente aprovado e acompanhado pelo município, para famílias proprietárias de terreno e em situação carência habitacional	9	25	855	2 254 180 €	1 080 000 €	2023-2026	1
		<b>Subtotal Beneficiários Diretos</b>		<b>129</b>	<b>561</b>	<b>14 653</b>	<b>7 046 030 €</b>	<b>4 080 000 €</b>	<b>-2 966 030 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>641</b>	<b>2 288</b>	<b>67 454</b>	<b>26 926 356 €</b>	<b>50 701 945 €</b>	<b>23 775 589 €</b>	

(a.) Carlota Borges.”. A Câmara Municipal face ao teor da transcrita proposta deliberou aprovar a revisão da “Estratégia Local de Habitação - 1º Direito” e remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presentes o Presidente da Câmara e os Vereadores Carlota Borges, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira, Eduardo Teixeira, Paulo Vale, Cláudia Marinho e Ilda Araújo Novo. Por último, foram apresentadas as seguintes declarações de voto – “DECLARAÇÃO DE VOTO DO CDS/PP - Atentas as razões aduzidas para a revisão em apreço, com que se concorda, o CDS vota favoravelmente. (a) Ilda Araújo Novo.”. “DECLARAÇÃO DE VOTO DO PSD - Na sequência da reunião de quinze de Maio de 2023 da Câmara Municipal de Viana do Castelo e relativamente ao Ponto Nº 16 da Ordem de Trabalhos – Estratégia Local de Habitação de Viana do Castelo – 1.ª Revisão, no que se refere à votação dos Vereadores do PSD e considerando que: ⇒ Que se trata de uma primeira revisão à estratégia Local de Habitação de Viana do Castelo, assumindo assim um processo dinâmico e evolutivo em função das alterações socioeconómicas e de mercado. ⇒ Que esta revisão vai de encontro ao que é preconizado pelo PSD nesta matéria, nomeadamente quanto à dispersão das habitações sociais pelo Concelho indo de encontro às necessidades da população, aproveitando a capacidade instalada das valências e infraestruturas públicas já existentes, escolas, centros de saúde, creches e até zonas industriais. ⇒ Esta revisão por um lado retifica a estratégia em situações onde não era necessária a intervenção física das habitações, facilitando e propiciando o licenciamento das já existentes, por outro lado segue um caminho da dispersão em detrimento da construção de grandes aglomerados habitacionais, propícios à marginalização e criação de “guetos”. ⇒ Apesar de não terem sido apresentadas as localizações das futuras habitações, existe uma aproximação lógica à criação de habitações sociais nas freguesias, cerca de 100, de forma a satisfazer as necessidades das famílias sinalizadas, sem as desenquadrar do ambiente social e familiar já construído. Com base nesta nova dinâmica de constante reajuste à Estratégia Local de Habitação de Viana do Castelo, nesse pressuposto fica assim justificado o voto favorável dos Vereadores do PSD. (a) Eduardo Teixeira; (a) Paulo Vale.”.

**15 de Maio de 2023**