



CÂMARA MUNICIPAL  
VIANA DO CASTELO

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

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

Abril de 2021

## ÍNDICE

ENQUADRAMENTO	3
1. Um processo de planeamento abrangente	3
2. Um processo de trabalho interativo	3
3. Notas gerais de diagnóstico	4
4. Bases para uma estratégia local de habitação	6
PROGRAMA 1.º DIREITO	8
5. Diagnóstico atualizado	8
6. Soluções habitacionais	11
7. Programação e priorização das soluções	18
8. Enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito	22
ANEXOS	25

## ENQUADRAMENTO

### 1. UM PROCESSO DE PLANEAMENTO ABRANGENTE

O município de Viana do Castelo está a realizar um processo de planeamento integrado que tem como pano de fundo a revisão do Plano Diretor Municipal (a concluir em 2022). Nesse planeamento, a questão da habitação, associada à atratividade-competitividade da cidade e do concelho e à sua coesão social e territorial, são de grande importância.

Esta importância deriva de duas orientações de política convergentes.

Por um lado, a perspetiva descendente, que resulta da aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei 83/2019) e da Nova Geração de Políticas de Habitação (Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018), estabelecendo um quadro político e normativo que apela para uma grande responsabilização dos municípios na garantia do direito à habitação para todos, no âmbito de um processo de desenvolvimento económico, social e territorial sustentável.

Por outro lado, a lógica ascendente do planeamento local. O Plano Estratégico de Viana do Castelo (2013) assinala a habitação como um setor nuclear para o desenvolvimento, exigindo o que se designou por uma reorientação estratégica, em função dos desafios então identificados. Essa reorientação consistia na exploração de potenciais sinergias entre o nível de qualidade de vida oferecido e a notoriedade da imagem urbana e as oportunidades geradas pelas políticas públicas nacionais no plano da habitação e da regeneração e reabilitação urbanas, no sentido de tornar o mercado habitacional local mais competitivo.

A preparação da Estratégia Local de Habitação de Viana do Castelo, no âmbito, objetivos e programa de trabalhos, corresponde, assim, a um exercício de planeamento abrangente, orientado para o reequilíbrio entre as dinâmicas do mercado e a intervenção pública na garantia do direito à habitação para todos os segmentos da população, já residente ou a atrair e fixar no futuro.

O presente documento corresponde a uma parte importante deste processo de planeamento: a estratégia para o apoio à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, ou seja, a ELH que sustenta a candidatura do Município ao 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. O seu conteúdo é o definido na Portaria n.º 230/2018.

### 2. UM PROCESSO DE TRABALHO INTERATIVO

A preparação desta ELH assentou num processo de trabalho de forte incidência local, incluindo recolha de informação quantificada e uma aproximação mais qualitativa, baseada em análise documental e, sobretudo, no envolvimento de agentes institucionais e económicos do concelho. Os principais eixos deste processo foram os seguintes:

- Reuniões de trabalho com a equipa municipal – presidência, vereadores e responsáveis técnicos das áreas do desenvolvimento social e do planeamento e ordenamento territorial.
- Reuniões de trabalho com o IHRU.
- Reunião de trabalho com a Cooperativa Capitães de Abril.
- Sessão de auscultação de mediadores imobiliários.
- Sessão de auscultação de Juntas de Freguesia.

- Sessão de auscultação de instituições de solidariedade e ação social.
- Reunião de trabalho com a Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo.
- 2 *workshops* colaborativos com um painel de agentes locais (1. Diagnóstico. 2. Respostas)
- Análise documental e estatística.

A informação já recolhida permite preparar a ELH para o 1.º Direito que agora se apresenta. No entanto, o processo de planeamento mais alargado que referimos atrás continuará a ser aprofundado, designadamente através de:

- Realização do 3.º *workshop* colaborativo com entidades (3. Teste das propostas para a ELH abrangente).
- Territorialização da ELH abrangente e orientações para a futura Carta Municipal de Habitação.
- Apresentação e auscultação pública da ELH abrangente.

### 3. NOTAS GERAIS DE DIAGNÓSTICO

Uma leitura integrada da informação qualitativa e quantitativa disponível permite identificar os principais elementos de diagnóstico e elaborar uma hierarquia de problemas-desafios a que a ELH deve responder.

No primeiro nível de preocupação não emergem questões específicas do setor da habitação, mas sim duas questões mais gerais: a perda de rendimento das famílias e a falta de um planeamento integrado. Há questões a exigir intervenção tanto do lado da oferta (pelo mercado ou de natureza social) como da procura (para atender à perda de rendimentos, às situações mais graves de carência e à diversidade de situações).

As principais conclusões, por ordem de importância que os agentes locais lhe atribuem:

- **Não se verifica uma correspondência entre procura e oferta no mercado de habitação.**

O nível salarial e o rendimento das famílias são, predominantemente, médios-baixos. Isso não permite, a uma grande e crescente parte das famílias, aceder a uma habitação adequada.

A (bem-sucedida) política de atração de investimento – indústria, estaleiros – trouxe, nos últimos anos, uma procura acrescida de alojamento, aumentando a pressão sobre uma oferta já insuficiente e pressionando os preços em alta. Para agravar ainda mais esta tendência, o crescimento do turismo em anos recentes implicou que certos usos – segunda habitação e alojamento local – viessem concorrer com a procura mais tradicional (estudantes, trabalhadores, famílias jovens, ...), inflacionando ainda mais os preços.

Por sua vez, o mercado (oferta) não responde a estas dinâmicas. Seja qual for a razão (e muitas são apontadas, nomeadamente fenómenos de especulação em solos expectantes e edifícios devolutos, mesmo com uma efetiva aposta municipal na Reabilitação Urbana - delimitando para o efeito 9 Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho, com um apelativo regime de incentivos: redução IVA, isenção de IMT e IMI e dedução no IRS e IRC -, estratégia que permitiu um investimento privado, em 8 anos, superior a 200 M€), os agentes locais apontam para a necessidade de uma política fiscal sobre o património que coloque no mercado solos edificáveis disponíveis nos IGT's em vigor que permita investimentos sustentáveis para o mercado de habitação, nomeadamente para o mercado de arrendamento, que atraia os promotores-investidores.

As políticas e incentivos nacionais à construção e ao arrendamento são também vistas como insuficientes para atrair investimento ou fomentar a oferta. Quanto aos apoios que se dirigem à procura, têm sido concebidos numa ótica social, não abrangendo as classes médias, nem mobilizando soluções que já demonstraram ter algum potencial, como é o caso do modelo cooperativo.

- **Necessidade em potenciar o planeamento integrado, nas dimensões social, económica e territorial, que compatibilize a política de habitação com serviços às famílias, transportes e emprego.**

Este planeamento integrado deve atender a muitos aspetos, mas, no que respeita à habitação, trata-se de promover um modelo que promova a qualidade de vida e melhore as condições funcionais do território. Concretizando, que torne mais fácil a articulação da vida familiar e social com a vida económica, aproximando residência, emprego e outras atividades, através da dotação em serviços sociais e coletivos (lazer, educação, apoio à infância, serviços pessoais), do estímulo à criação de habitação para o mercado de arrendamento ou aquisição a preços adequados à realidade socioeconómica dos residentes (atuais ou os que são atraídos) em áreas mais acessíveis e de sistemas de mobilidade coletiva devidamente organizados.

Uma especial referência para o (atual) Plano Diretor Municipal, bem como outros instrumentos de gestão territorial, que precisam de ser adequados à realidade do mercado e ser capazes de influenciar positivamente as dinâmicas de edificação. Não se trata, no essencial, de disponibilizar mais solo urbano, mas sim de o fazer onde há mais pressão e em locais mais estratégicos, como por exemplo na envolvente das grandes concentrações de emprego - áreas empresariais; de criar, no quadro do seu modelo territorial, novas centralidades, multifuncionais; de ponderar aspetos como as densidades de edificação permitidas (por exemplo, em algumas áreas mais rurais); e de prever mecanismos de execução que penalizem a retenção de solos com capacidade construtiva.

- **Os instrumentos de apoio à habitação para segmentos da população mais carenciados são insuficientes, face aos problemas existentes e à fragilidade económico-financeira das famílias e das instituições sociais.**

Neste âmbito, os agentes locais consideram que há ainda uma insuficiente resposta a determinadas situações específicas (pessoas sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, pessoas em processo de autonomização, etc.).

Mas, mesmo saindo do quadro de pessoas com necessidades especiais, o problema tende a ser mais geral, e não dependente exclusivamente de respostas públicas-institucionais. Uma parte significativa dos edifícios existentes no concelho não estão ainda adaptados às necessidades dos idosos ou de pessoas de mobilidade reduzida que, no entanto, constituem quase 25% da população de Viana do Castelo.

Podem ainda assinalar-se situações de degradação de edificações e de condições indignas de habitação, incluindo soluções precárias. Estas situações não constituem a regra, mas afetam essencialmente áreas rurais, comunidades com famílias de etnia cigana e um número (significativo, segundo alguns dos interlocutores inquiridos) de edificações ilegais, o que dificulta intervenções com apoio público ou institucional.

Uma nota adicional: de acordo com os agentes envolvidos neste diagnóstico, este quadro não significa que exista uma falha muito relevante na disponibilização de habitação de promoção pública (CMVC ou IHRU) para os seus destinatários tradicionais, mas sim que há situações específicas que exigem respostas específicas. No entanto, atendendo às dificuldades crescentes das famílias (como assinalámos acima), apenas o aumento desta oferta, ou mecanismos equivalentes de apoio ao arrendamento, ou à reabilitação-promoção da própria habitação, permitirão superar as carências.

## 4. BASES PARA UMA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

As bases da estratégia que já assumem algum grau de convergência entre os agentes locais, e o próprio município, assentam diretamente nestas linhas gerais de diagnóstico:

DIAGNÓSTICO	ESTRATÉGIA
<b>Não se verifica uma correspondência entre procura e oferta no mercado de habitação.</b>	<b>LINHA ESTRATÉGICA 1</b> Adotar uma estratégia de reequilíbrio do mercado, promovendo soluções diversificadas, economicamente sustentáveis e que estimulem a oferta para todos os estratos socioeconómicos, a preços compatíveis com o rendimento dos vianenses e atrativos para novos residentes.
<b>Necessidade em potenciar o planeamento integrado nas dimensões social, económica e territorial.</b>	<b>LINHA ESTRATÉGICA 2</b> Articular a ELH com intervenções de planeamento e gestão integrada nos domínios da coesão social ordenamento territorial, reabilitação urbana, transportes e mobilidade, economia e atração de investimento, serviços coletivos e qualidade do habitat, entre outros.
<b>Os instrumentos de apoio à habitação para segmentos da população mais carenciados são insuficientes.</b>	<b>LINHA ESTRATÉGICA 3</b> Responder, com urgência e através de soluções concretas, aos problemas específicos de pessoas e famílias em situação de fragilidade, seja por razões sociais, económicas, psicossomáticas ou de situação habitacional indigna.

Está também prevista uma linha estratégica de natureza mais operacional-transversal, que corresponde a uma lógica de desburocratização dos procedimentos relacionados com a habitação e de apoio técnico às famílias no processo de acesso aos apoios públicos.

Deve notar-se que as linhas estratégicas 1 e 3 são de natureza mais explicitamente relacionada com as questões da habitação. A linha estratégica 2 é mais abrangente, mas é consensual que tem uma importância decisiva na resposta aos problemas centrais.

Pode, também, dizer-se que a linha 3 depende, essencialmente, das políticas públicas (e das parcerias que as mesmas implicam), seja em matéria de compromisso financeiro, seja de capacidade técnica de resposta integrada a problemas sociais.

Cada uma destas linhas estratégicas será declinada em linhas de ação, como as que se apresentam na tabela seguinte.

ESTRATÉGIA	LINHA DE AÇÃO
<p><b>LINHA ESTRATÉGICA 1</b></p> <p>Adotar uma estratégia de reequilíbrio do mercado, promovendo soluções diversificadas, economicamente sustentáveis e que estimulem a oferta para todos os estratos socioeconómicos, a preços compatíveis com o rendimento dos vianenses e atrativos para novos residentes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estímulo à reabilitação urbana para fins habitacionais</li> <li>▪ Apoio ao arrendamento e estímulo da oferta</li> <li>▪ Promoção do setor cooperativo</li> <li>▪ Cooperação com instituições e empresas empregadoras</li> </ul>
<p><b>LINHA ESTRATÉGICA 2</b></p> <p>Articular a ELH com intervenções de planeamento e gestão integrada nos domínios da coesão social ordenamento territorial, reabilitação urbana, transportes e mobilidade, economia e atração de investimento, serviços coletivos e qualidade do habitat, entre outros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integração da ELH no Plano Diretor Municipal.</li> <li>▪ Constituição de uma bolsa de terrenos públicos para fins habitacionais</li> <li>▪ Planeamento de áreas empresariais articuladas com mobilidade e bolsas de habitação.</li> </ul>
<p><b>LINHA ESTRATÉGICA 3</b></p> <p>Responder, com urgência e através de soluções concretas, aos problemas específicos de pessoas e famílias em situação de fragilidade, seja por razões sociais, económicas, psicossomáticas ou de situação habitacional indigna.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Promoção de soluções habitacionais para pessoas em condições habitacionais indignas e sem capacidade financeira</b></li> <li>▪ Alargamento do âmbito de aplicação dos atuais ou novos programas municipais, atendendo ao crescimento dos segmentos de população afetados pelas crises económica e pandémica</li> <li>▪ <b>Soluções específicas para pessoas com necessidades específicas</b></li> <li>▪ <b>Cooperação institucional, técnica e financeira</b></li> </ul>

Um dos principais instrumentos para concretizar a linha estratégica 3 (designadamente as linhas de ação **destacadas** na tabela) é a intervenção no âmbito do Programa 1.º Direito - - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, sustentado na **Estratégia Local de Habitação**, bem como o respetivo plano de ação, que é apresentada nas secções seguintes deste documento.

## PROGRAMA 1.º DIREITO

### 5. DIAGNÓSTICO ATUALIZADO

Em seguida apresenta-se o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no concelho de Viana do Castelo, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, constituindo-se como o universo de famílias que poderão ser objeto de apoio através do Programa 1.º Direito.

A informação constante deste diagnóstico resulta, como foi referido no capítulo segundo, de diversos momentos de interação com o tecido social e económico do concelho, fundamentalmente com as instituições que lidam de forma regular com as questões habitacionais, quer do ponto de vista da oferta de habitação a populações mais desfavorecidas, quer do ponto de vista da procura de soluções temporárias ou definitivas de habitação condigna, mas também de informação concreta, compilada e validada pela autarquia, sobre muitas das necessidades habitacionais existentes neste concelho (lista de espera para atribuição de uma habitação pública).

A análise e tratamento da informação recolhida 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 quatro critérios – **precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação** – foram definidos 8 perfis de carência habitacional existentes no Município de Viana do Castelo. 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).

Deste modo, o diagnóstico global das carências habitacionais no concelho de Viana do Castelo permitiu identificar um **universo de 686 famílias que necessitam de algum tipo de resposta habitacional condigna** (abrangendo **2.489 pessoas**), seja através de uma resposta institucional (através do município ou de outras instituições presentes no concelho, como a Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo), ou através do apoio direto a famílias que reúnam as condições para se constituírem como beneficiárias diretas do Programa 1.º Direito.

Em seguida apresenta-se uma síntese deste diagnóstico, agrupando famílias consoante os diferentes perfis de problema e potenciais promotores da solução habitacional mais adequada.

**1. Famílias a residir em fogos de habitação municipal com fracas condições de habitabilidade [condição indigna: insalubridade e/ou insegurança] – 230 agregados (848 pessoas):**

- ✓ Bairro da Felgueira: 32 agregados
- ✓ Bairro dos Pescadores: 5 agregados
- ✓ Urbanização do Lugar do Souto: 12 agregados
- ✓ Bairro de Sendim de Baixo: 12 agregados
- ✓ Urbanização do Lugar da Areia: 42 agregados
- ✓ Urbanização Municipal da Costeira: 24 agregados



- ✓ Bairro de São José: 10 agregados
  - ✓ Urbanização do Lugar do Malhão: 48 agregados
  - ✓ Urbanização do Lugar do Meio: 32 agregados
  - ✓ Fogos municipais integrados no Bairro Social de Darque (IHRU): 8 agregados
  - ✓ Fogos municipais dispersos pelo concelho: 5 agregados
- 2. Famílias a residir em habitações ilegais ou abarracadas** [*condição indigna: insalubridade e/ou insegurança*] – **81 agregados** (397 pessoas):
- ✓ Acampamento das Alminhas (Darque): 47 agregados
  - ✓ Acampamento de Vila Nova de Anha: 9 agregados
  - ✓ Acampamento de Lanheses: 5 agregados
  - ✓ Núcleo precário de Darque: 10 agregados
  - ✓ Núcleo precário da Areosa: 10 agregados
- 3. Pessoas em situação de sem-abrigo (sem teto e sem casa)** [*condição indigna: precariedade*] – **20 agregados** (20 pessoas):
- ✓ Pessoas sem teto, ou que vivem no espaço público, ou alojadas em abrigo de emergência (maioritariamente) ou com paradeiro em local precário: 20 pessoas
- 4. Famílias com pedidos de habitação social ativos com contrato de arrendamento – 35 agregados** (120 pessoas):
- ✓ Famílias a residir em situação de inadequação [*condição indigna: inadequação*]: 6 agregados
  - ✓ Famílias com ordem de despejo ou sem renovação de contrato [*condição indigna: precariedade*]: 8 agregados
  - ✓ Famílias a residir em situação de sobrelotação [*condição indigna: sobrelotação*]: 21 agregados
- 5. Famílias com pedidos de habitação social ativos sem casa própria** [*condição indigna: precariedade*] – **91 agregados** (261 pessoas):
- ✓ Famílias a residir em regime de ocupação ilegal: 27 agregados
  - ✓ Famílias a residir em caravanas: 2 agregados
  - ✓ Famílias a residir em habitações temporárias (cedidas): 62 agregados
- 6. Famílias a residir em fogos propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo sem condições de habitabilidade** [*condição indigna: insalubridade e/ou insegurança*] – **57 agregados** (124 pessoas):
- ✓ Bairro dos Benfeitores da Misericórdia (Av. Atlântico): 27 agregados
  - ✓ Bairro Conde de Bertandos (R. General Luís do Rego): 11 agregados
  - ✓ Habitações dispersas pelo concelho: 19 agregados

**7. Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade (Beneficiários Diretos) [condição indigna: insalubridade e/ou insegurança] – 122 agregados (520 pessoas):**

- ✓ Habitações próprias e permanentes dispersas pelo concelho: 40 agregados
- ✓ Núcleo precário (AUGI) da Costeira: 82 agregados

**8. Famílias proprietárias de terreno a residir em situação de carência habitacional e económica (Beneficiários Diretos) – 50 agregados (201 pessoas)**

- ✓ Famílias a residir em situação de inadequação [condição indigna: inadequação]: 20 agregados
- ✓ Famílias a residir em situação de sobrelotação [condição indigna: sobrelotação]: 30 agregados

O quadro seguinte procura sintetizar o diagnóstico global das carências habitacionais existente no território de Viana do Castelo de acordo com estes oito perfis de carência, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas.

**Quadro 1 - Síntese das carências habitacionais no concelho de Viana do Castelo**

Perfil de carência do diagnóstico	Famílias	Pessoas	Dimensão média família
<b><i>Insalubridade e insegurança</i></b> (subtotal)	<b>490</b>	<b>1 888</b>	<b>3,9</b>
1. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	230	848	3,7
2. Famílias a residir em habitações ilegais ou abarracadas	81	397	4,9
6. Famílias a residir em fogos de habitação sem condições de habitabilidade propriedade da Misericórdia de VC	57	124	2,2
7. Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade (Beneficiários Diretos)	122	520	4,3
<b><i>Inadequação</i></b> (subtotal)	<b>26</b>	<b>74</b>	<b>2,8</b>
4. Famílias com pedidos de habitação social ativos com contrato de arrendamento	6	12	2,0
8. Famílias proprietárias de terreno a residir em situação de carência habitacional e económica (Beneficiários Diretos)	20	62	3,1
<b><i>Precariedade</i></b> (subtotal)	<b>119</b>	<b>303</b>	<b>2,5</b>
3. Pessoas em Situação de Sem-Abrigo (sem teto)	20	20	1,0
4. Famílias com pedidos de habitação social ativos com contrato de arrendamento	8	22	2,8
5. Famílias com pedidos de habitação social ativos sem casa	91	261	2,9
<b><i>Sobrelotação</i></b> (subtotal)	<b>51</b>	<b>225</b>	<b>4,4</b>
4. Famílias com pedidos de habitação social ativos com contrato de arrendamento	21	86	4,1
8. Famílias proprietárias de terreno a residir em situação de carência habitacional e económica (Beneficiários Diretos)	30	139	4,6
<b>TOTAL</b>	<b>686</b>	<b>2 489</b>	<b>3,6</b>

Como se conclui, a carência habitacional prevalecente é a insalubridade e insegurança, abrangendo mais de 70% das famílias, seguindo-se a condição de precariedade, com cerca de 17% das famílias. As situações de sobrelotação e inadequação assumem um carácter menos expressivo, abrangendo cerca de 10% do total das famílias. No entanto, importa ressaltar que, em muitos casos, acontece uma sobreposição de condições de indignidade habitacional, tendo a equipa optado por selecionar a mais relevante para o contexto da candidatura ao Programa 1.º Direito.

Em anexo podem ser consultadas as plantas que territorializam este diagnóstico (quando tal é possível), fundamentalmente no que concerne à habitação municipal, à habitação propriedade de outras instituições do terceiro setor, aos núcleos precários, assim como à distribuição dos pedidos de habitação de acordo com a freguesia de origem.

## 6. SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Como se pode concluir pela leitura do capítulo anterior, a Estratégia Local de Habitação de Viana do Castelo enfrenta o enorme desafio de encontrar uma resposta habitacional condigna para 686 famílias residentes no concelho, seja através de uma resposta institucional (através do município ou de outras instituições presentes no concelho), ou através do apoio direto a famílias que reúnam as condições para se constituírem como beneficiárias diretas do Programa 1.º Direito. Importa por isso perceber quais as soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas nos próximos seis anos, em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território.

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

Assim, apresenta-se em seguida a proposta de plano de ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Viana do Castelo, que servirá de suporte à candidatura ao Programa 1.º Direito, contendo o conjunto das intervenções a candidatar a financiamento ao abrigo deste Programa. Este plano contempla um total **29 ações concretas no âmbito do 1.º Direito**, 22 das quais a serem implementadas pelo Município de Viana do Castelo, 3 pela Santa Casa da Misericórdia e as restantes 4 por Beneficiários Diretos (com o apoio dos serviços técnicos do município). No que respeita ao universo das 686 famílias identificadas, é possível agrupá-las de acordo com o promotor da solução habitacional, concretamente:

- 457 famílias obterão uma resposta habitacional condigna através do município de Viana do Castelo;
- 57 famílias verão a sua carência habitacional solucionada pela Sana Casa da Misericórdia;
- 172 famílias se constituirão como Beneficiários Diretos do programa, resolvendo autonomamente o seu problema habitacional.

No que respeita às **soluções**, a ELH de Viana do Castelo recorre às diversas respostas enquadráveis no programa, nomeadamente: (i) arrendamento de habitações para subarrendamento, (ii) reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, (iii) construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (com a possibilidade de incluir a aquisição de terrenos), (iv) aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação e (v) aquisição de habitações degradadas e subsequente reabilitação.

Do ponto de vista financeiro, estima-se um **investimento com a execução da ELH\_VC no âmbito do Programa 1.º Direito de cerca de 27 Milhões de Euros**, investimento este que deverá decorrer durante os seis anos de implementação da estratégia.

Antes de se avançar para 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:

**Quadro 2 - Áreas brutas por tipologia - HCC**

	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

- **arrendamento de habitações para subarrendamento:** 4,54 €/m<sup>2</sup>, tendo por base as estatísticas de rendas da habitação do INE – valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, no concelho de Viana do Castelo (referência ao 1.º semestre de 2020);
- **aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação:** 992 €/m<sup>2</sup>, tendo por base as estatísticas de preços da habitação do INE – valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares do 3.º trimestre de 2020, em Viana do Castelo;
- **aquisição e reabilitação de habitações:** 757 €/m<sup>2</sup>, com base em estimativa da equipa técnica, pressupondo a aquisição a valores médios abaixo da mediana das vendas do INE (40% abaixo do valor de referência, devido à desvalorização do imóvel) e custo de referência de reabilitação da CMVC (162 €/m<sup>2</sup>);
- **construção nova:** 710 €/m<sup>2</sup>, com base nos custos de promoção por m<sup>2</sup> de área bruta das habitações previstos na Portaria n.º 65/2019, referente à habitação a custos controlados (HCC) e 410€/m<sup>2</sup> para as soluções a implementar nos fogos ilegais e abarracados (estimativa CMVC cerca de 40% abaixo do custo de referência);
- **reabilitação fogos municipais:** 162 €/ m<sup>2</sup>, tendo por base o histórico de intervenções de reabilitação de fogos degradados propriedade do Município de Viana do Castelo;
- **Beneficiários Diretos (reabilitação):** 350 €/m<sup>2</sup>, estimativa da CMVC tendo por base uma valorização de 50% sobre os valores médios de reabilitação por m<sup>2</sup> dos conjuntos habitacionais públicos;
- **Beneficiários Diretos (autoconstrução):** 410 €/m<sup>2</sup>, estimativa da CMVC, tendo por base uma desvalorização de cerca de 40% abaixo do custo de referência da Portaria HCC.

Em seguida serão apresentadas, com maior detalhe e agrupadas por perfil de carência, cada uma das repostas que integram o plano de ação.

**Quadro 3 - Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Unid. Resid. (*)	Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)	
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Reabilitação			TOTAL	
<b>Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade</b>	<b>CMVC</b>	<b>230</b>	<b>848</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>24 542</b>	<b>3 979 879 €</b>	<b>3 979 879 €</b>	
Reabilitação do Bairro da Felgueira	CMVC	32	115			16	16				3 392	480 000 €	480 000 €	
Reabilitação do Bairro dos Pescadores	CMVC	5	19		1	1	2	1			530	180 000 €	180 000 €	
Reabilitação da Urbanização do Lugar do Souto	CMVC	12	43			6	6				1 272	180 000 €	180 000 €	
Reabilitação do Bairro de Sendim de Baixo	CMVC	12	43			6	6				1 272	180 000 €	180 000 €	
Reabilitação da Urbanização do Lugar da Areia	CMVC	42	156			21	18	3			4 485	389 879 €	389 879 €	
Reabilitação da Urbanização Municipal da Costeira	CMVC	24	86			12	12				2 544	360 000 €	360 000 €	
Reabilitação do Bairro de São José	CMVC	10	51				6	3	1		1 236	750 000 €	750 000 €	
Reabilitação da Urbanização do Lugar do Malhão	CMVC	48	173			24	24				5 088	720 000 €	720 000 €	
Reabilitação da Urbanização do Lugar do Meio	CMVC	32	115			16	16				3 392	480 000 €	480 000 €	
Reabilitação dos fogos municipais integrados no Bairro Social de Darque (IHRU)	CMVC	8	29	1		4	1	2			812	160 000 €	160 000 €	
Reabilitação de fogos municipais dispersos pelo concelho	CMVC	5	17		1	1	3				519	100 000 €	100 000 €	

**Quadro 4 - Famílias a residir em habitações ilegais ou abarracadas**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)	
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid. (*)		Construção nova	TOTAL
<b>Famílias a residir em habitações ilegais ou abarracadas</b>	CMVC	81	397	0	0	0	37	44	0	0	9 961	4 084 010 €	4 084 010 €
Acampamento das Alminhas (Darque) - aquisição do terreno e construção de habitações municipais	CMVC	47	230				27	20			5 719	2 344 790 €	2 344 790 €
Acampamento de Vila Nova de Anha - construção de habitações municipais	CMVC	9	44				4	5			1 108	454 280 €	454 280 €
Acampamento de Lanheses - construção de habitações municipais	CMVC	5	25					5			640	262 400 €	262 400 €
Núcleo precário de Darque - construção de habitações municipais	CMVC	10	49				4	6			1 236	506 760 €	506 760 €
Núcleo precário da Areosa - construção de habitações municipais	CMVC	10	49				2	8			1 258	515 780 €	515 780 €

**Quadro 5 - Pessoas em situação de sem-abrigo (sem teto / sem casa)**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)	
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid. (*)		Aquisição e reabilitação	TOTAL
<b>Pessoas em situação de sem-abrigo</b>	CMVC	20	20	0	0	0	0	0	0	1	660	499 752 €	499 752 €
Centro de Alojamento de Emergência Social de Viana do Castelo	CMVC	20	20							1	660	499 752 €	499 752 €

**Quadro 6 - Famílias com pedidos de habitação social ativos com contrato de arrendamento**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)		
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid. (*)		Arrendamento p/ subarrendam.	Aquisição e reabilitação	TOTAL
<b>Famílias com pedidos de habitação social ativos com contrato de arrendamento</b>	CMVC	35	120	0	7	11	13	4	0	0	3 589	137 290 €	2 335 962 €	2 473 252 €
Aquisição e reabilitação de habitações para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos em condição de sobrelotação	CMVC	21	86		1	6	10	4			2 325		1 760 490 €	1 760 490 €
Aquisição e reabilitação de habitações para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos com ordem de despejo	CMVC	8	22		3	2	3				760		575 472 €	575 472 €
Arrendamento de habitações para subarrendamento para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos em condição de inadequação	CMVC	6	12		3	3					504	137 290 €		137 290 €

**Quadro 7 - Famílias com pedidos de habitação social ativos sem casa própria**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)		
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid. (*)		Aquisição	Construção nova	TOTAL
<b>Famílias com pedidos de habitação social ativos sem casa</b>	CMVC	91	261	1	30	26	31	3	0	0	8 730	2 863 904 €	4 148 530 €	7 012 434 €
Construção de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos a residir em habitações temporárias (cedidas)	CMVC	62	169	1	22	18	20	1			5 843		4 148 530 €	4 148 530 €
Aquisição de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos a residir em caravanas ou em regime de ocupação ilegal	CMVC	29	91		8	8	11	2			2 887	2 863 904 €		2 863 904 €

**Quadro 8 - Famílias a residir em fogos propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo sem condições de habitabilidade**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Unid. Resid. (*)	Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)	
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Reabilitação			TOTAL	
<b>Famílias a residir em fogos da Misericórdia sem condições de habitabilidade</b>	SCMVC	57	124	0	0	32	25	0	0	0	5 965	1 831 000 €	1 831 000 €	
Reabilitação do Bairro dos Benfeitores da Misericórdia (Av. Atlântico)	SCMVC	27	60			27					2 565	864 000 €	864 000 €	
Reabilitação do Bairro Conde de Bertiandos (R. General Luis do Rego)	SCMVC	11	25				11				1 287	352 000 €	352 000 €	
Reabilitação de habitações dispersas pelo concelho	SCMVC	19	39			5	14				2 113	615 000 €	615 000 €	

**Quadro 9 - Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade (Beneficiários Diretos):**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Unid. Resid. (*)	Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)	
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Reabilitação			TOTAL	
<b>Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade</b>	BD	122	520	0	17	30	30	30	15	0	13 691	4 791 850 €	4 791 850 €	
Reabilitação de habitações próprias e permanentes dispersas pelo concelho (Beneficiários Diretos)	BD	40	173		5	10	10	10	5		4 515	1 580 250 €	1 580 250 €	
Reabilitação do núcleo precário (AUGI) da Costeira	BD	82	347		12	20	20	20	10		9 176	3 211 600 €	3 211 600 €	



**Quadro 10 - Famílias proprietárias de terreno a residir em situação de carência habitacional e económica (Beneficiários Diretos):**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	Tipologia de fogos (nº)							Área habit. total (m2)	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)	
				T0	T1	T2	T3	T4	T5	Unid. Resid. (*)		Construção nova	TOTAL
<b>Famílias proprietárias de terreno a residir em situação de carência habitacional e económica</b>	BD	50	201	0	4	13	23	10	0	0	5 498	2 254 180 €	2 254 180 €
Autoconstrução de habitação própria e permanente, com projeto previamente aprovado e acompanhado pelo município, para famílias proprietárias de terreno e em situação de inadequação	BD	20	62		4	8	8				1 988	815 080 €	815 080 €
Autoconstrução de habitação própria e permanente, com projeto previamente aprovado e acompanhado pelo município, para famílias proprietárias de terreno e em situação de sobrelotação	BD	30	139			5	15	10			3 510	1 439 100 €	1 439 100 €

Como foi já referido, a concretização da ELH\_VC pressupõe um investimento de 26,9 milhões de euros, para dar uma resposta habitacional condigna a 686 famílias identificadas no diagnóstico (correspondendo a cerca de 2.500 pessoas). A distribuição do investimento pelas diferentes tipologias de promotores é a seguinte:

**Quadro 11 - Síntese das carências habitacionais no concelho de Viana do Castelo**

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	SOLUÇÕES / INVESTIMENTO (€)					TOTAL
	Arrendamento p/ subarrendam.	Aquisição	Aquisição e reabilitação	Construção nova	Reabilitação	
<b>TOTAL</b>	<b>137 290 €</b>	<b>2 863 904 €</b>	<b>2 835 714 €</b>	<b>10 486 720 €</b>	<b>10 602 729 €</b>	<b>26 926 356 €</b>
Subtotal CM Viana do Castelo	137 290 €	2 863 904 €	2 835 714 €	8 232 540 €	3 979 879 €	18 049 326 €
Subtotal Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo	0 €	0 €	0 €	0 €	1 831 000 €	1 831 000 €
Subtotal Beneficiários Diretos	0 €	0 €	0 €	2 254 180 €	4 791 850 €	7 046 030 €
<b>Famílias</b>	<b>6</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>193</b>	<b>409</b>	<b>686</b>
<b>Pessoas</b>	<b>12</b>	<b>91</b>	<b>128</b>	<b>767</b>	<b>1 491</b>	<b>2 489</b>

Como se constata, a ELH\_VC assume as soluções “reabilitação” e “construção” como as mais relevantes, quer do ponto de vista financeiro (78% do investimento total), quer do ponto de vista das famílias abrangidas por esta solução (88% do universo das famílias abrangidas).

Por seu turno, a solução “arrendamento para subarrendamento” revela um carácter mais residual, por se considerar como mobilizável apenas para as famílias com elementos de idade mais avançada e para algumas famílias que evidenciam potencial para atingir autonomia financeira a curto prazo, evitando a perpetuação desta solução.

Atentado ao investimento por tipologia de promotor, conclui-se que para a concretização desta estratégia, a **Câmara Municipal de Viana do Castelo** necessitará de um investimento de cerca de 18 milhões de euros, a implementar até 2026, com uma forte aposta na construção de nova habitação pública (mais 143 fogos), representando um investimento de cerca de 45% do total. No entanto, ao nível das famílias abrangidas é a solução “reabilitação” que se destaca, num total de 230 fogos reabilitados (esta diferença fica a dever-se ao menor investimento médio por fogo no caso da reabilitação, quando comparado com a construção nova).

A cargo da **Santa Casa da Misericórdia de Viana do Castelo** ficará a reabilitação de 57 habitações, representando um investimento total de cerca de 1,8 milhões de euros.

Esta estratégia pressupõe ainda um grande envolvimento por parte das famílias enquanto promotoras da sua própria reposta ao problema habitacional que vivenciam, quer através da reabilitação de habitações próprias e permanentes, quer através do recurso à solução da autoconstrução, com o necessário apoio dos serviços técnicos municipais. No total, estima-se que os **beneficiários diretos** invistam, durante os seis anos de vigência da ELH, mais de 7 milhões de euros.

Para uma maior profundidade na análise, recomenda-se a consulta do ficheiro anexo “Plano de Ação”, onde constam todas as 29 ações da ELH\_VC, devidamente descritas, quantificadas e programadas.

## 7. PROGRAMAÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES

O plano de ação que servirá de suporte à candidatura do município de Viana do Castelo ao Programa 1.º Direito contempla ainda uma proposta de cronograma de execução, com a definição do horizonte temporal para a implementação de cada das 29 ações propostas, a correspondente distribuição do investimento pelos seis anos de implementação da estratégia, bem como a ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas

Como foi já referido, a concretização da ELH\_VC pressupõe um investimento de quase 27 milhões de euros, para dar uma resposta habitacional condigna a 686 famílias identificadas no diagnóstico. Do ponto de vista da sua execução, constata-se através da análise do quadro seguinte que os anos de maior taxa de **execução financeira** são 2022, 2023 e 2024.

O ano de 2021, e apesar do reduzido investimento, será crucial para uma boa execução nos anos seguintes, uma vez que, 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 e da seleção das famílias a alojar em cada um dos alojamentos (em função dos critérios do 1.º Direito e dos regulamentos municipais).

**Quadro 12 - Programação temporal e financeira do Plano de Ação da ELH de Viana do Castelo**

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo	Programação do investimento					
						2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.01	Reabilitação do Bairro da Felgueira	CMVC	32	480 000 €	15 000 €	0 €	480 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
A.02	Reabilitação do Bairro dos Pescadores	CMVC	5	180 000 €	36 000 €	0 €	0 €	180 000 €	0 €	0 €	0 €
A.03	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Souto	CMVC	12	180 000 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	180 000 €	0 €	0 €
A.04	Reabilitação do Bairro de Sendim de Baixo	CMVC	12	180 000 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	180 000 €	0 €	0 €
A.05	Reabilitação da Urbanização do Lugar da Areia	CMVC	42	389 879 €	9 283 €	389 879 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
A.06	Reabilitação da Urbanização Municipal da Costeira	CMVC	24	360 000 €	15 000 €	0 €	360 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
A.07	Reabilitação do Bairro de São José	CMVC	10	750 000 €	75 000 €	0 €	750 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
A.08	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Malhão	CMVC	48	720 000 €	15 000 €	0 €	0 €	72 000 €	648 000 €	0 €	0 €
A.09	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Meio	CMVC	32	480 000 €	15 000 €	0 €	0 €	48 000 €	432 000 €	0 €	0 €
A.10	Reabilitação dos fogos municipais integrados no Bairro Social de Darque (IHRU)	CMVC	8	160 000 €	20 000 €	0 €	160 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
A.11	Reabilitação de fogos municipais dispersos pelo concelho	CMVC	5	100 000 €	20 000 €	0 €	0 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €
A.12	Centro de Alojamento de Emergência Social de Viana do Castelo	CMVC	20	499 752 €	24 988 €	0 €	149 926 €	349 826 €	0 €	0 €	0 €
A.13	Acampamento das Alminhas (Darque) - aquisição do terreno e construção de habitações municipais	CMVC	47	2 344 790 €	49 889 €	0 €	0 €	1 172 395 €	1 172 395 €	0 €	0 €
A.14	Acampamento de Vila Nova de Anha - construção de habitações municipais	CMVC	9	454 280 €	50 476 €	0 €	0 €	227 140 €	227 140 €	0 €	0 €
A.15	Acampamento de Lanheses - construção de habitações municipais	CMVC	5	262 400 €	52 480 €	0 €	0 €	0 €	39 360 €	223 040 €	0 €
A.16	Núcleo precário de Darque - construção de habitações municipais	CMVC	10	506 760 €	50 676 €	0 €	0 €	0 €	76 014 €	430 746 €	0 €
A.17	Núcleo precário da Areosa - construção de habitações municipais	CMVC	10	515 780 €	51 578 €	0 €	0 €	0 €	77 367 €	438 413 €	0 €
A.18	Aquisição e reabilitação de habitações para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos em condição de sobrelotação	CMVC	21	1 760 490 €	83 833 €	0 €	528 147 €	1 232 343 €	0 €	0 €	0 €
A.19	Aquisição e reabilitação de habitações para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos com ordem de despejo	CMVC	8	575 472 €	71 934 €	0 €	0 €	575 472 €	0 €	0 €	0 €
A.20	Arrendamento de habitações para subarrendamento para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos em condição de inadequação	CMVC	6	137 290 €	22 882 €	0 €	0 €	137 290 €	0 €	0 €	0 €
A.21	Construção de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos a residir em habitações temporárias (cedidas)	CMVC	62	4 148 530 €	66 912 €	0 €	829 706 €	1 244 559 €	1 244 559 €	829 706 €	0 €
A.22	Aquisição de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos a residir em caravanas ou em regime de ocupação ilegal	CMVC	29	2 863 904 €	98 755 €	0 €	429 586 €	1 145 562 €	859 171 €	429 586 €	0 €

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo	Programação do investimento					
						2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.23	Reabilitação do Bairro dos Benfeitores da Misericórdia (Av. Atlântico)	Misericórdia	27	864 000 €	32 000 €	432 000 €	432 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
A.24	Reabilitação do Bairro Conde de Bertandos (R. General Luis do Rego)	Misericórdia	11	352 000 €	32 000 €	0 €	252 000 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €
A.25	Reabilitação de habitações dispersas pelo concelho	Misericórdia	19	615 000 €	32 368 €	0 €	400 000 €	70 000 €	145 000 €	0 €	0 €
A.26	Reabilitação de habitações próprias e permanentes dispersas pelo concelho (Beneficiários Diretos)	Proprietários	40	1 580 250 €	39 506 €	0 €	316 050 €	316 050 €	316 050 €	316 050 €	316 050 €
A.27	Reabilitação do núcleo precário (AUGI) da Casteira	Proprietários	82	3 211 600 €	39 166 €	0 €	321 160 €	802 900 €	963 480 €	802 900 €	321 160 €
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	Proprietários	20	815 080 €	40 754 €	0 €	163 016 €	163 016 €	163 016 €	163 016 €	163 016 €
A.29	Autoconstrução de habitação própria e permanente, com projeto previamente aprovado e acompanhado pelo município, para famílias proprietárias de terreno e em situação de sobrelotação	Proprietários	30	1 439 100 €	47 970 €	0 €	287 820 €	287 820 €	287 820 €	287 820 €	287 820 €
<b>TOTAL</b>			<b>686</b>	<b>26 926 356 €</b>	<b>39 251 €</b>	<b>821 879 €</b>	<b>5 859 410 €</b>	<b>8 224 373 €</b>	<b>7 011 372 €</b>	<b>3 921 277 €</b>	<b>1 088 046 €</b>
Total CM Viana do Castelo			457	18 049 326 €	39 495 €	389 879 €	3 687 364 €	6 484 587 €	5 136 006 €	2 351 491 €	0 €
Total Santa Casa Misericórdia de Viana do Castelo			57	1 831 000 €	32 123 €	432 000 €	1 084 000 €	170 000 €	145 000 €	0 €	0 €
Total Beneficiários Diretos			172	7 046 030 €	40 965 €	0 €	1 088 046 €	1 569 786 €	1 730 366 €	1 569 786 €	1 088 046 €
<b>Investimento municipal</b>			<b>457</b>	<b>18 049 326 €</b>	<b>39 495 €</b>	<b>389 879 €</b>	<b>3 687 364 €</b>	<b>6 484 587 €</b>	<b>5 136 006 €</b>	<b>2 351 491 €</b>	<b>0 €</b>
Aquisição e reabilitação			49	2 835 714 €	57 872 €	0 €	678 073 €	2 157 641 €	0 €	0 €	0 €
Aquisição			29	2 863 904 €	98 755 €	0 €	429 586 €	1 145 562 €	859 171 €	429 586 €	0 €
Arrendamento para subarrendamento			6	137 290 €	22 882 €	0 €	0 €	137 290 €	0 €	0 €	0 €
Construção			143	8 232 540 €	57 570 €	0 €	829 706 €	2 644 094 €	2 836 835 €	1 921 905 €	0 €
Reabilitação de património municipal			230	3 979 879 €	17 304 €	389 879 €	1 750 000 €	400 000 €	1 440 000 €	0 €	0 €
<b>Investimento de outras instituições (SCM)</b>			<b>57</b>	<b>1 831 000 €</b>	<b>32 123 €</b>	<b>432 000 €</b>	<b>1 084 000 €</b>	<b>170 000 €</b>	<b>145 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Reabilitação			57	1 831 000 €	32 123 €	432 000 €	1 084 000 €	170 000 €	145 000 €	0 €	0 €
<b>Investimento privado (Beneficiários Diretos)</b>			<b>172</b>	<b>7 046 030 €</b>	<b>40 965 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 088 046 €</b>	<b>1 569 786 €</b>	<b>1 730 366 €</b>	<b>1 569 786 €</b>	<b>1 088 046 €</b>
Reabilitação			172	7 046 030 €	40 965 €	0 €	1 088 046 €	1 569 786 €	1 730 366 €	1 569 786 €	1 088 046 €

Finalmente, importa perceber o impacto da implementação da ELH\_VC na efetiva atribuição de respostas concretas a cada uma das 686 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 aferir da 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, 2023 e 2024 como aqueles onde as famílias começam a aceder a cada uma das respostas previstas com mais significado, chegando a quase 80% das famílias identificadas em sede de diagnóstico.

Deste modo, na tabela seguinte apresenta-se a **priorização técnico-política de cada uma das soluções propostas**, em função da urgência da intervenção (tendo sido estipulados dois níveis de prioridade, correspondendo o nível 1 ao mais premente) e do **número de agregados abrangidos anualmente pelas novas respostas habitacionais**. É ainda possível verificar a localização de cada uma das intervenções, assinaladas à escala da freguesia (informação que pode ser complementada com o cartograma em anexo).

Como se pode verificar, no que respeita às prioridades de intervenção, as ações que precisam de uma resposta muito urgente representam cerca de 56% do investimento total, abrangendo 366 das 686 famílias.

**Quadro 13 - Matriz de prioridades e programação temporal da execução da ELH\_VC de acordo com o número de famílias abrangidas por ano**

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Horizonte temporal	Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano					
							2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.01	Reabilitação do Bairro da Felgueira	CMVC	Perre	32	2022	1		32				
A.02	Reabilitação do Bairro dos Pescadores	CMVC	União de freguesias de Viana Castelo	5	2023	2			5			
A.03	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Souto	CMVC	União de freguesias de Barroelas e Carvoeiro	12	2024	2				12		
A.04	Reabilitação do Bairro de Sendim de Baixo	CMVC	Castelo do Neiva	12	2024	2				12		
A.05	Reabilitação da Urbanização do Lugar da Areia	CMVC	Darque	42	2021	1	42					
A.06	Reabilitação da Urbanização Municipal da Costeira	CMVC	Alvarães	24	2022	1		24				
A.07	Reabilitação do Bairro de São José	CMVC	Alvarães	10	2022	1		10				
A.08	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Malhão	CMVC	Areosa	48	2024	2				48		
A.09	Reabilitação da Urbanização do Lugar do Meio	CMVC	Areosa	32	2024	2				32		
A.10	Reabilitação dos fogos municipais integrados no Bairro Social de Darque (IHRU)	CMVC	Darque	8	2022	2		8				
A.11	Reabilitação de fogos municipais dispersos pelo concelho	CMVC	Várias freguesias	5	2023	2			5			
A.12	Centro de Alojamento de Emergência Social de Viana do Castelo	CMVC	União de freguesias de Viana Castelo	20	2023	1			20			
A.13	Acampamento das Alminhas (Darque) - aquisição do terreno e construção de habitações municipais	CMVC	Darque	47	2023-2024	2				47		
A.14	Acampamento de Vila Nova de Anha - construção de habitações municipais	CMVC	Vila Nova Anha	9	2023-2024	2				9		
A.15	Acampamento de Lanheses - construção de habitações municipais	CMVC	Lanheses	5	2025	2					5	
A.16	Núcleo precário de Darque - construção de habitações municipais	CMVC	Darque	10	2025	2					10	
A.17	Núcleo precário da Areosa - construção de habitações municipais	CMVC	Darque	10	2025	2					10	
A.18	Aquisição e reabilitação de habitações para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos em condição de sobrelotação	CMVC	Várias freguesias	21	2023	2			21			
A.19	Aquisição e reabilitação de habitações para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos com ordem de despejo	CMVC	Várias freguesias	8	2023	2			8			
A.20	Arrendamento de habitações para subarrendamento para atribuição a famílias com pedidos de habitação social ativos em condição de inadequação	CMVC	Várias freguesias	6	2023	2			6			
A.21	Construção de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos a residir em habitações temporárias (cedidas)	CMVC	Várias freguesias	62	2022	1		12	19	19	12	
A.22	Aquisição de habitações para atribuição a famílias sem casa com pedidos de habitação social ativos a residir em caravanas ou em regime de ocupação ilegal	CMVC	Várias freguesias	29	2024	1		4	12	9	4	

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Localização (freguesia)	Famílias abrangidas	Horizonte temporal	Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano						
							2021	2022	2023	2024	2025	2026	
A.23	Reabilitação do Bairro dos Benfeitores da Misericórdia (Av. Atlântico)	Misericórdia	União de freguesias de Viana Castelo	27	2021-2022	1		27					
A.24	Reabilitação do Bairro Conde de Bertiandos (R. General Luis do Rego)	Misericórdia	União de freguesias de Viana Castelo	11	2022-2023	1			11				
A.25	Reabilitação de habitações dispersas pelo concelho	Misericórdia	Várias freguesias	19	2022-2024	1		12	2	5			
A.26	Reabilitação de habitações próprias e permanentes dispersas pelo concelho (Beneficiários Diretos)	Proprietários	Várias freguesias	40	2022-2026	1		8	8	8	8	8	8
A.27	Reabilitação do núcleo precário (AUGI) da Costeira	Proprietários	Alvarães	82	2022-2026	2		8	21	24	21	8	
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	Proprietários	Várias freguesias	20	2022-2026	1		4	4	4	4	4	4
A.29	Autoconstrução de habitação própria e permanente, com projeto previamente aprovado e acompanhado pelo município, para famílias proprietárias de terreno e em situação de sobrelotação	Proprietários	Várias freguesias	30	2022-2026	1		6	6	6	6	6	6
<b>TOTAL</b>				<b>686</b>			<b>42</b>	<b>155</b>	<b>148</b>	<b>235</b>	<b>80</b>	<b>26</b>	
Total CM Viana do Castelo				457			42	90	96	188	41	0	
Total Santa Casa Misericórdia de Viana do Castelo				57			0	39	13	5	0	0	
Total Beneficiários Diretos				172			0	26	39	42	39	26	
<b>Prioridade 1</b>				<b>366</b>			<b>42</b>	<b>139</b>	<b>82</b>	<b>51</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	
Total CM Viana do Castelo				219			42	82	51	28	16	0	
Total Santa Casa Misericórdia de Viana do Castelo				57			0	39	13	5	0	0	
Total Beneficiários Diretos				90			0	18	18	18	18	18	
<b>Prioridade 2</b>				<b>320</b>			<b>0</b>	<b>16</b>	<b>66</b>	<b>184</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	
Total CM Viana do Castelo				238			0	8	45	160	25	0	
Total Santa Casa Misericórdia de Viana do Castelo				0			0	0	0	0	0	0	
Total Beneficiários Diretos				82			0	8	21	24	21	8	

## 8. ENQUADRAMENTO DA ELH NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO

### 8.1. ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

A ELH de Viana do Castelo – 1.º Direito foi desenhada para dar uma resposta adequada às situações de carência habitacional identificadas no início de 2021. Note-se que outras situações, não enquadráveis no Programa 1.º Direito, também terão resposta no âmbito da estratégia habitacional mais abrangente que o Município vai adotar.

Neste caso, trata-se de garantir condições habitacionais a 686 famílias (2489 pessoas), sendo que, destas, 409 f. (1491 p.) residem já em habitações sem condições de habitabilidade – a maior parte em regime de arrendamento apoiado, em habitação pública municipal, e as restantes em habitação arrendada pela SCMVC ou em habitação própria.

Há, ainda, os casos de pessoas a residir em habitações precárias, ilegais ou abarracadas, a viver em habitação inadequada ou sobrelotada, as que não têm casa – algumas sem-abrigo, outras que residem em habitações cedidas temporariamente – e ainda as que estão de iminência de não ter, devido a ordem de despejo em curso.

## 8.2. PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

Como referimos na secção inicial, esta estratégia emerge já do Plano Estratégico de Viana do Castelo e está a ser elaborada em estreita articulação com a revisão do Plano Diretor Municipal e com a futura Carta Municipal de Habitação.

Há, ainda, que referir as pontes com a estratégia de reabilitação urbana (há 9 ARU aprovadas em Viana do Castelo) e com o plano de desenvolvimento social, cujos agentes, aliás, participaram de forma muito ativa nos trabalhos da ELH.

Esta participação alargou-se a outros agentes (do setor imobiliário, cooperativo e administrativo).

## 8.3. INTEGRAÇÃO SOCIAL

Para 25% das famílias abrangidas (beneficiários diretos) este princípio é aplicado de forma muito direta. Para a grande maioria, a solução proposta é a reabilitação da atual habitação, e para os restantes a construção de nova habitação será dispersa pelo território municipal.

Para os restantes, que se estendem por uma dezena de freguesias, há um grande predomínio de habitação a reabilitar localizada em bairros-conjuntos habitacionais localizados em zonas urbanas, de relativa centralidade – cf. cartograma em anexo.

## 8.4. ESTABILIDADE

Conforme referimos, esta estratégia foi preparada com ampla participação dos agentes sociais institucionais (toda a Rede Social), respondendo ao que foram as suas preocupações ao nível da integração social e económica.

Nos casos em que as pessoas ou famílias não têm condições objetivas para se enquadrar nos critérios do 1.º Direito, recorda-se que há outras linhas de ação na ELH mais abrangente que atenderão às suas situações (cf. secção 4 – linha estratégica 3).

Em qualquer dos casos, os beneficiários da ELH continuarão, como até agora, a ser acompanhados pela Rede Social municipal (organizada em torno do Conselho Local de Ação Social e das Comissões Sociais de Freguesias /Interfreguesias).

## 8.5. COOPERAÇÃO

O respeito por este princípio decorre, em parte do anterior, mas também se concretizará pela implementação da linha estratégica de natureza transversal referida na secção 4, que tem uma lógica de desburocratização dos procedimentos relacionados com a habitação e de apoio técnico às famílias no processo de acesso aos apoios públicos – veja-se, por exemplo, o apoio previsto no plano de ação para os beneficiários diretos.

Neste quadro também se deve referir a colaboração entre o Município e o próprio IHRU, que vai para além da cooperação técnica e financeira, já que este Instituto é proprietário de um parque habitacional significativo em Viana do Castelo.

## 8.6. PARTICIPAÇÃO

A participação dos destinatários foi assegurada através de 3 mecanismos complementares: (i) a auscultação de instituições de grande capilaridade, que lidam diariamente com os segmentos mais vulneráveis da população, mas também com os habitantes em geral; (ii) a existência de diagnósticos dinâmicos e atualizados, resultantes do diálogo permanente que essas instituições (com o Município e a sua Divisão de Ação Social em primeira linha) estabelecem com a comunidade; e (iii) a auscultação direta feita no âmbito da atualização do plano de desenvolvimento social, em curso.

## 8.7. EQUIDADE

Tendo em conta que há uma opção clara pela intervenção pública municipal (para 67% das famílias abrangidas), o esforço financeiro concentra-se no Município de Viana do Castelo (69% do investimento). Há, adicionalmente, uma participação financeira de 4% do total por parte da SCMVC e 27% pelos particulares, beneficiários diretos.

## 8.8. PEREQUAÇÃO

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

## 8.9. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

As soluções de nova construção são propostas para responder aos problemas de 193 famílias (apenas 28% do total), enquanto para 458 serão reabilitados edifícios já existentes (67% do total). Para as restantes 5% de f. prevê-se a aquisição e arrendamento para posterior subarrendamento. Garante-se, assim, uma diversidade de soluções, em função da situação específica das famílias, com claro predomínio da opção pela reabilitação urbana.

## 8.10. INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

A maioria dos beneficiários desta ELH (494 famílias, ou seja, 72% do total) serão (ou continuarão a ser) alojadas em habitações em regime de arrendamento, pelo próprio município ou pela SCMVC, com valores abaixo dos níveis praticados pelo mercado, contribuindo para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento.

## 8.11. ACESSIBILIDADES

A ELH prevê soluções específicas para indivíduos ou núcleos familiares com membros portadores de deficiência e será cumprida a legislação e as normas técnicas em vigor em matéria de acessibilidade. Trata-se de uma prática devidamente incorporada nos procedimentos e projetos da CM Viana do Castelo: todas as intervenções cumprem as regras de “acessibilidade para todos”.

## 8.12. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

O Município de Viana do Castelo é signatário do Pacto dos Autarcas, comprometendo-se a implementar os seus projetos no quadro das melhores práticas da sustentabilidade ambiental.

Deve notar-se que o Município e o IHRU têm investido na qualificação ambiental e eficiência energética nos bairros sociais do IHRU - a intervenção nos edifícios dos bairros sociais da Meadela e da Zona da Escola Técnica, pelo IHRU, articulam-se com as intervenções do município no espaço público, no âmbito do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

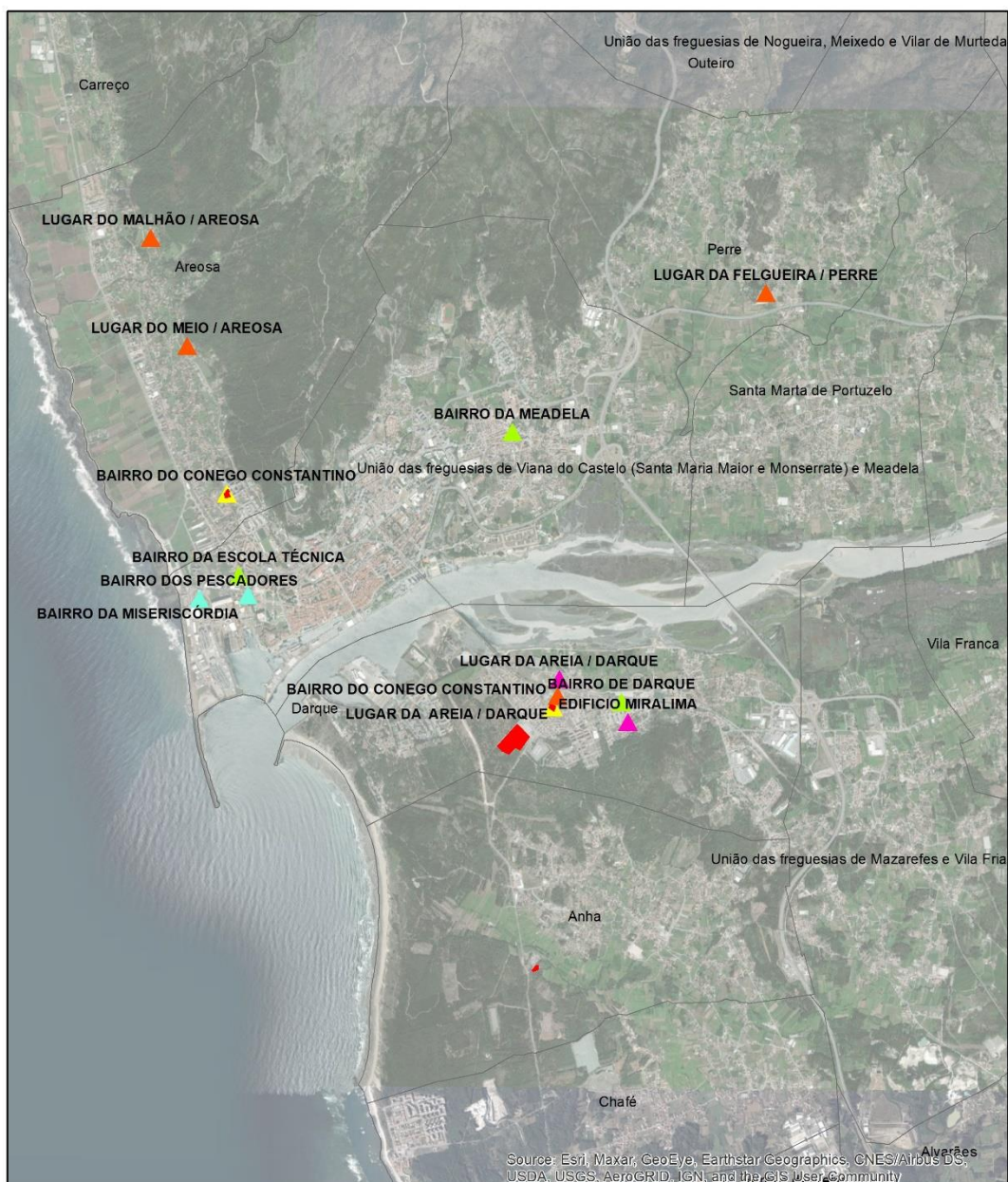


## ANEXOS

### Freguesias do Concelho de Viana do Castelo



### Núcleos precários e outros conjuntos habitacionais



#### LEGENDA

- Núcleos precários
- ▲ Núcleos de construção precária
- ▲ Urbanização municipal
- ▲ Bairros do IHRU
- ▲ Contratos de desenvolvimento habitacional
- ▲ Bairros de outras entidades

Bairros, terrenos municipais e intensidade de procura de apoios para habitação

