



matosinhos

CM Matosinhos

24-10-2019

Salda-2019/23506

Ex.ma Senhora
Presidente da Assembleia Municipal de
Matosinhos – Dra. Palmira Macedo

CM Matosinhos

24-10-2019

Salda-2019/17393

Assunto: ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO - 1º DIREITO

Solicito a V. Ex.^a o agendamento do assunto em epígrafe, a fim de ser incluído na próxima sessão do órgão Deliberativo, nos termos da alínea h) do n.º 1, art.º 25 da Lei 75/2013, de 12 de setembro.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente da Câmara


Dr.^a Luísa Salgueiro

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

Dep. 7/31

Despacho da Exma. Sra. Presidente

À Câmara^a, posteriormente,
à Assembleia Municipal

2019.10.03



Informação n.º 1/2019 / Edoc 2019/74307

Data: 03/10/2019

Assunto: Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito

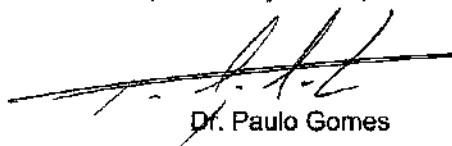
No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Município de Matosinhos está a elaborar uma Estratégia Local de Habitação. Pretende-se com este documento responder às necessidades das pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada. Atendendo a essa intenção, e considerando que o município vai apresentar uma candidatura ao programa 1.º Direito, que é o instrumento adequado a tal objetivo, e dando cumprimento ao estipulado no Artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, a apresentação dessa mesma candidatura deve ser precedida pela aprovação, pelo órgão competente do município, da Estratégia Local de Habitação.

Nos termos do disposto no Despacho n.º 96-2017, referente à Atribuição de pelouros, fixação de funções, subdelegação e delegação de competências, o pelouro da habitação está atribuído à Ex.ma Senhora Presidente da Câmara.

De acordo com o disposto na alínea a) do nº 1 do art.º 33º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara elaborar e submeter à aprovação da Assembleia municipal os planos necessários à realização das atribuições municipais (habitação). A aprovação deste documento estratégico, é competência da Assembleia Municipal, conforme disposto na alínea h) do nº 1, do art.º 25 da Lei 75/2013, de 12 de setembro.

Mais se informa de que foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares aplicáveis.

O Diretor Municipal de Projetos Especiais e Investimento



Dr. Paulo Gomes


Anexam-se os seguintes documentos:

Em anexo 1: ELH_Matosinhos 01 Relatório 1ºDireito

Em anexo 2 ELH_Matosinhos 02 Plano/Ação 1ºDireito

CÂMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS

Reunião ordinária da Câmara Municipal de 08 de outubro de 2019

Deliberação: A Câmara Municipal tomou conhecimento e deliberou, por unanimidade, submeter à Assembleia Municipal a aprovação do documento Estratégico Local de Habitação nos termos da alínea a) do nº 1 do art.º 33º conjugado com a alínea h) do nº 1, do art.º 25º, ambos do Anexo I da lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. 



câmara municipal
de matosinhos



**MATOSINHOS
HABIT**
MH-E.M.

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MATOSINHOS – 1º DIREITO

**[DOCUMENTO DE SUPORTE À CANDIDATURA DO
MUNICÍPIO DE MATOSINHOS PARA O PERÍODO
2020-2025]**



Gabinete Oliveira das Neves

COM A COLABORAÇÃO DE



Quatenaire

Portugal

Outubro de 2019

Conteúdo

Apresentação	5
1. A Nova Geração de Políticas de Habitação	6
2. Diagnóstico global das carências habitacionais	8
3. Estratégia Local de Habitação de Matosinhos - 1º Direito	26
4. Demonstração do enquadramento da ELH nos Princípios do Programa 1º Direito	37
Anexos.....	45
Anexo 1 - Instrumentos de apoio à promoção pública de habitação	46
Anexo 2- Plano de investimentos 2020-2025 da ELH de Matosinhos a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito.....	49

Apresentação

O Município de Matosinhos encontra-se a elaborar a Estratégia Local de Habitação de Matosinhos (ELHM), que deverá constituir o principal instrumento de política habitacional municipal para responder adequadamente, no futuro próximo, aos requisitos e desafios que a Nova Geração de Políticas de Habitação coloca e assegurar respostas apropriadas e dirigidas às necessidades diagnosticadas, no quadro dos programas nacionais, entre os quais se destaca o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O documento que agora se apresenta, contém os elementos fundamentais da ELHM focados no Programa 1º Direito, constituindo o elemento enquadrador e de suporte à elaboração da Candidatura do Município a este Programa, a vigorar para o período entre 2020 e 2025 (seis anos). Importa salientar que esta estratégia poderá ser revista a cada seis meses da sua implementação, permitindo corrigir trajetórias ou antecipar constrangimentos, obrigando a monitorização rigorosa dos seus resultados.

O Documento contém:

- Diagnóstico com a identificação das carências habitacionais enquadráveis no Programa 1º Direito;
- Objetivos da ELHM;
- Apresentação das Soluções Habitacionais propostas, a respetiva priorização e programação temporal e financeira.
- Demonstração do enquadramento da ELH de Matosinhos nos Princípios do Programa 1º Direito.
- Para anexo remete-se o plano de ação detalhado e pormenorizado.

Os elementos agora apresentados resultam de um processo bastante participado, realizado em estreita colaboração com a MatosinhosHabit-E.M., organismo responsável pela gestão do parque habitacional da CMM e com os serviços Municipais, que envolveu várias entidades com conhecimento e opinião qualificada sobre as dificuldades no acesso à habitação e as carências habitacionais no Concelho de Matosinhos.

1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que tem por missão:

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

Os objetivos fixados são os seguintes:

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

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

- Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional de 2% para 5% (acréscimo de cerca de 170.000 fogos).
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%¹.

Neste quadro de objetivos, deverá ser dada prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado.

¹*Conceito*: agregados familiares cuja carga das despesas associadas à habitação é superior a 40%. São consideradas as despesas relacionadas com a renda, água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, saneamento, manutenção e pequenas reparações e seguros (Fonte: Metainformação do indicador anual do INE “Taxa de sobrecarga das despesas em habitação”).

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

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

A Nova Geração de Política de Habitação propõe a figura da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal. Com este novo ciclo de políticas públicas de habitação pretende-se que uma efetiva política de habitação se desenvolva de acordo com as melhores práticas, incluindo o diagnóstico das carências e recursos, a definição das metas e prioridades, a identificação e desenvolvimento das melhores soluções e uma efetiva aplicação e monitorização.

A responsabilidade da elaboração das Estratégias Locais de Habitação cabe aos Municípios que, para tal, dispõem de um conjunto de instrumentos que visam a concretização dos principais objetivos e prioridades de política setorial, viabilizando uma diversidade de soluções dirigidas a diferentes segmentos de população, em função dos problemas e carências diagnosticados. Estes instrumentos são apresentados no Anexo 1.

As Estratégias Locais de Habitação, suportadas num diagnóstico atualizado sobre as carências habitacionais identificadas, deverão enquadrar e fundamentar, as soluções habitacionais a implementar no âmbito do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação², principal instrumento da NGPH na resposta às prioridades nacionais e dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas também outras soluções com recurso a outros instrumentos que promovam a habitação acessível.

² Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria 230/2018, de 17 de agosto.

2. Diagnóstico global das carências habitacionais

✓ Síntese de diagnóstico

Os trabalhos de diagnóstico levados a cabo no âmbito da elaboração da ELH de Matosinhos, revelaram a insuficiente capacidade de resposta do parque habitacional do Município gerido pela MatosinhosHabit, E.M., face aos pedidos de apoio para habitação ativos, a existência de famílias a residir em deficientes condições de habitabilidade, em alojamentos propriedade pública e privada, as dificuldades de acesso à habitação por parte da população de baixos recursos e a existência pessoas em situação de grande vulnerabilidade social, a necessitar de respostas habitacionais específicas.

Como principais evidências destas situações, destacam-se as seguintes:

- Entre 2014 e 2018 entraram e foram avaliados na MatosinhosHabit 1.264 pedidos de habitação, tendo sido realojadas 213 famílias, o que revela um diferencial significativo entre os pedidos de habitação e a capacidade de realojamento no parque habitacional do Município.
- A MatosinhosHabit tem identificados 828 candidatos com pedido de habitação ativo, que carecem de uma solução habitacional.
 - Estes pedidos incidem principalmente nas antigas freguesias de Matosinhos, São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, na parte sul do concelho, na fronteira com o concelho do Porto.
 - A tipologia de família mais significativa é “famílias monoparentais com filhos dependentes”, seguida dos “Casais ou elementos isolados com idade entre os 50 e os 64 anos” e famílias nucleares com filhos dependentes.
 - Os casais ou elementos isolados com mais de 65 anos e as famílias, que integram elementos deste grupo etário, representam 143 agregados.
 - As tipologias de fogos mais necessárias em caso de realojamento são, destacadamente, os seguintes: o T2 (346 pedidos), o T1 (194 pedidos) e o T3 (112 pedidos).
 - O valor do rendimento médio bruto por agregado das famílias com pedido de habitação ativo é de 682,96€, valor significativamente inferior à média do rendimento bruto por agregado residente em Matosinhos (1.597€), o que evidencia a fragilidade económica destas famílias.

- Persistem no concelho situações de famílias em situação de carência financeira que residem em alojamentos degradados e com deficientes condições de habitabilidade³, a necessitar de uma intervenção que lhes garanta uma habitação digna e adequada. Foram sinalizadas 1.759 famílias nestas condições (num universo de mais de 4.200 pessoas), quer a viver em alojamentos de propriedade pública (719 agregados e 1.679 pessoas), de propriedade de instituições do 3º Setor (40 agregados e 94 pessoas), ou em regime de propriedade privada (1.000 agregados, num universo aproximado de 2.500 pessoas).
- Nos últimos 4 anos, o Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento (PMAA) apoiou 851 indivíduos e/ou agregados familiares. À data de 31 de maio de 2019, existiam 706 candidaturas ativas, cujo rendimento médio varia entre 569,42€ em Guifões e 743,12€ na Senhora da Hora.
- O valor médio das rendas do mercado privado que são comparticipadas pelo PMAA varia entre 263,2€ em Santa Cruz do Bispo e 344,45€ na Senhora da Hora, verificando-se rendas médias mais elevadas nos territórios com maior procura (Matosinhos, Senhora da Hora e São Mamede de Infesta Leça da Palmeira).
- No âmbito da Rede de Atendimento Integrado do concelho de Matosinhos e através de outras entidades do setor social, foram sinalizadas várias situações que envolvem indivíduos/famílias em situação de grande vulnerabilidade social, que carecem de uma reposta habitacional específica adequada de transição, acolhimento de emergência ou inserção, a maior parte com acompanhamento social, e que não estão inscritas nos programas de apoio à habitação do Município. Entre eles, destacam-se sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, jovens com possibilidade de autonomização, mas condicionados/as por dificuldades no domínio do acesso à habitação e utentes com alta hospitalar, mas que não podem regressar a casa por deficientes condições das habitações.

Deste aturado diagnóstico procurou-se apurar as famílias que se poderiam enquadrar no Programa 1º Direito, quer enquanto beneficiários diretos do programa, quer como integrados numa resposta do Município de Matosinhos. Deste modo, e para simplificar a leitura de conjunto, a tabela seguinte

³ Condições de **insalubridade e insegurança**, definidas no Decreto-Lei 37/2018 como “*casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade*”

sistematiza as famílias em situação de carência habitacional cuja situação atual se enquadra no Programa 1º Direito.

Quadro 1. Síntese das carências habitacionais enquadráveis no Programa 1º Direito

Famílias a viver em situação de carência habitacional	Território	Nº de famílias	Nº de pessoas (estimado)	Situação atual prevalente (enquadramento no 1º Direito)
Famílias com pedidos de habitação ativos na MatosinhosHabit, E.M.	Todo o território concelhio	828	1.904	Insalubridade e insegurança (Art.º 5º, alínea b))
Famílias residentes em habitações públicas integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais)	Freguesias de Matosinhos, Custóias, Leça do Balio, Guifões, Perafita, Senhora da Hora e São Mamede de Infesta	711	1.661	Insalubridade e insegurança (Art.º 5º, alínea b))
Famílias residentes em regime de propriedade privada (habitação própria e permanente) em habitações integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais).	Freguesias de Matosinhos, Guifões e São Mamede de Infesta	827	2.052	Insalubridade e insegurança (Art.º 5º, alínea b))
Famílias residentes em habitações propriedade da Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta (Bairro da MOJAF)	Freguesia de São Mamede de Infesta	8	18	Insalubridade e insegurança (Art.º 5º, alínea b))
Famílias residentes em habitações propriedade da Paróquia de Leça da Palmeira (Bairro Paroquial de Ródão e Bairro Paroquial de Gonçalves)	Freguesia de Leça da Palmeira	40	94	Insalubridade e insegurança (Art.º 5º, alínea b))
Famílias residentes em regime de propriedade privada (habitação própria e permanente) em habitações não integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais)	Todo o território concelhio	173	398	Insalubridade e insegurança (Art.º 5º, alínea b))
Sem abrigo	Todo o território concelhio	10	10	Precaridade (Art.º 5º alínea a))
Vítimas de violência doméstica	Todo o território concelhio	10	23	Precaridade (Art.º 5º alínea a))
Jovens em processo de autonomização	Todo o território concelhio	5	5	Precaridade (Art.º 5º alínea a))
Pessoas com "alta hospitalar" sem condições de habitação	Todo o território concelhio	50	50	Precaridade (Art.º 5º alínea a))
Indivíduos, casais ou famílias nucleares com dependentes ou portadores de deficiência, que necessitam de uma solução habitacional adequada	Todo o território concelhio	29	58	Precaridade (Art.º 5º alínea a))
Total		2.961	6.274	

Nos pontos seguintes apresentam-se os elementos de caracterização de cada uma das situações de carência habitacional acima identificadas.

✓ **Caracterização dos pedidos de habitação dirigidos à MatosinhosHabit**

No concelho de Matosinhos, todos os pedidos de apoio em matéria de habitação são encaminhados para a MatosinhosHabit. A atribuição de habitação rege-se pelo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos (RGPHMM), elaborado com base no Lei nº81/2014 de 19 de dezembro, na sua atual redação.

A partir de 2018, os pedidos de habitação passaram a ser aceites diariamente e não só em períodos pré-definidos, como anteriormente. Os requerimentos são avaliados e graduados de acordo com o respetivo regulamento e publicitados na empresa e/ou a pedido dos interessados. Esta informação regular acontece não só junto dos interessados, mas também das entidades que integram a Rede Social.

Quadro 2. Realojamentos e Pedidos de Habitação entrados e/ou avaliados

Ano	Realojamentos	Pedidos de Habitação Entrados e avaliados (*)
2018	43	253
2017	29	383
2016	48	271
2015	38	76
2014	55	281

(*) Estes requerimentos podem, em alguns momentos, referir-se às mesmas famílias, pois o processo é arquivado hoje e renovado ou dada entrada de novo requerimento passado, por exemplo, 60 dias.

Fonte: MatosinhosHabit

O quadro anterior evidencia o número de pedidos de habitação entrados e avaliados pela MatosinhosHabit e a resposta dada através de realojamento, ao longo dos últimos cinco anos. Embora os requerimentos possam nalgum momento referir-se às mesmas famílias (pois os processos podem dar entrada passados 60 dias de ser arquivados), verifica-se que existe um diferencial significativo entre os pedidos de habitação e a capacidade de realojamento no Parque Habitacional do Município.

Tal como consta do Relatório de Gestão e Demonstração Económico-Financeira do ano de 2018 da MatosinhosHabit, em 2018 foram publicadas 4 listagens, arquivados 56 pedidos e avaliados, através da inclusão na listagem pública, 253 pedidos de habitação. No entanto o Relatório de Gestão de 2017 apresenta números significativamente superiores: foram arquivados 234 pedidos e avaliados através da inclusão na listagem pública, 383 pedidos de habitação.

Os pedidos arquivados e/ou recusados estão associados à não entrega de documentos, alteração de residência dentro e fora do Concelho sem que as famílias alterem a sua candidatura.

✓ **Caracterização dos candidatos para atribuição de habitação no Parque Habitacional do Município de Matosinhos**

A MatosinhosHabit tem identificados 828 candidatos com pedido de habitação ativo, que carecem de uma solução habitacional⁴.

Figura 1. Pedidos de habitação ativos (avaliados), por Freguesia



Fonte: MatosinhosHabit (tratamento próprio).

A territorialização dos pedidos ativos evidencia uma maior procura de habitação por parte dos residentes na parte Sul do Concelho, com destaque para as antigas freguesias de Matosinhos, com 25,8% dos candidatos (214 pedidos), seguido de São Mamede de Infesta (118 pedidos que correspondem a 14,3%) e Senhora da Hora (89 pedidos correspondente a 10,7%). Um pouco mais de 50% dos pedidos ativos de habitação, correspondem a residentes nestes territórios, a zona mais populosa e mais central do Concelho, onde em 2011 residiam 46,6% dos seus habitantes, o que justifica, desde logo, a maior procura de apoio habitacional.

⁴ Os dados fornecidos pela MatosinhosHabit estão organizados de acordo com as antigas freguesias.

A auscultação dos agentes imobiliários da União de Freguesias de São Mamede de Infesta e da Senhora da Hora, permitiu evidenciar a elevada pressão sobre o mercado imobiliário residencial, nestes territórios:

- O concelho do Porto tem, neste momento, uma oferta escassa provocando a deslocação da procura para norte, tanto para residência permanente como para alojamento local. A maior parte da população que procura habitação no Concelho de Matosinhos, não reside no Concelho, tratando-se muitas vezes de estrangeiros e com elevado poder de compra.
- Matosinhos Sul “está na moda” e é a prioridade daqueles que procuram o Concelho para residir. Tem praia, bons serviços, boas acessibilidades, nomeadamente metropolitano, e também novos postos de trabalho. Os preços são superiores a Leça da Palmeira e à linha de mar.
- O alojamento local, particularmente em Matosinhos Sul e na faixa litoral, está a retirar casas do mercado tradicional de habitação.
- A Oriente, em São Mamede de Infesta, o território envolvente ao polo universitário da Asprela e Hospital de São João, centro nevrálgico com transportes públicos, é muito atrativo. Há muita procura de residência, nomeadamente por parte de estudantes.
- A Senhora da Hora destaca-se pela proximidade ao centro e pelos investimentos no segmento de luxo. É um território servido pelo Metro do Porto e onde se localizam grandes equipamentos – Porto *Business School* e envolvente do Norte Shopping, Instituto CUF e Hospital Pedro Hispano.

Numa segunda coroa, surgem pedidos de residentes em Leça da Palmeira (76), Guifões (68), Custóias (80) e Leça do Balio (70). A auscultação da União de Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, confirma que Leça da Palmeira e Guifões têm vindo a valorizar-se no mercado imobiliário, fruto da subida generalizada de preços na AMP, da escassez da oferta, do aumento da oferta de emprego, mas também da melhoria das acessibilidades, com a construção da A4 e do Metro do Porto. O mercado de arrendamento é diminuto, verificando-se que têm aumentado os pedidos de apoio à MatosinhosHabit por parte dos residentes, cujos contratos não são renovados por não conseguirem acompanhar o pedido de revisão da renda por parte dos senhorios.

Em Leça da Palmeira a pressão sobre a habitação relaciona-se com a proximidade à faixa marítima, mas também porque surge como segunda opção, face à ausência de resposta em Matosinhos Sul.

Junto à área mais litoral, surgem depois os pedidos de residentes em Perafita (60). Esta antiga freguesia, com crescimento muito associado à Petrolgal e ao Porto de Leixões, é atualmente uma zona que começa a ser muito procurada por estrangeiros, devido à proximidade do Aeroporto, tendo vindo também a ver os preços da habitação a subir.

As freguesias de Lavra e Santa Cruz do Bispo são áreas menos populosas, caracterizadas pela sua elevada ruralidade, onde os pedidos de habitação são diminutos.

Como consta do Diagnóstico Social de Matosinhos (2016), “dados da MatosinhosHabit revelam que a maior parte dos pedidos de habitação social apresentam como principal problema a existência de problemas económicos”.

Segundo o INE⁵ o rendimento bruto declarado por agregado fiscal residente em Matosinhos, em 2016, foi de 19.161€, valor superior à AMP (17.071€) e ao Continente (17.040€). Se dividirmos o montante médio de Matosinhos pelos 12 meses do ano, obtemos um valor médio mensal de 1.597€, valor significativamente superior ao rendimento médio bruto dos agregados familiares com pedido de habitação ativo na MatosinhosHabit (682,96€).

Quadro 3. Valor médio do rendimento dos agregados familiares com pedidos de habitação ativos, por freguesia

Freguesia	Valor médio do rendimento dos agregados familiares €
LAVRA	511,65
S. MAMEDE INFESTA	638,61
CUSTÓIAS	641,32
LEÇA DA PALMEIRA	656,87
PERAFITA	671,66
STª CRUZ DO BISPO	675,74
LEÇA DO BALIO	682,85
MATOSINHOS	715,26
SENHORA DA HORA	727,17
GUIFÕES	734,60
Total	682,96

Fonte: MatosinhosHabit.

Na verdade, tal como identificado no Diagnóstico Social, Matosinhos é um concelho muito desigual no que respeita aos rendimentos das famílias residentes, sendo tal evidente quando se passa do litoral para o interior, bem como “nas casas onde as pessoas residem”.

A dificuldade de acesso à habitação por parte de quem tem rendimentos mais baixos foi, desde logo, identificada na Oficina Colaborativa 1, tendo Matosinhos sido catalogado como um “concelho onde só as classes sociais favorecidas podem viver”.

⁵ Anuário Estatístico da Região Norte de 2018, INE.

No detalhe do rendimento médio dos agregados familiares por freguesia, são evidentes níveis remuneratórios mais elevados, mais baixos em Matosinhos, Senhora da Hora e Guifões, ainda assim com valores que não ultrapassam os 735€ mensais.

Se estes níveis remuneratórios forem ponderados pela dimensão do agregado, o rendimento *per capita* poderá diminuir significativamente, podendo situar-se em níveis de risco de pobreza acentuada.

Quadro 4. Tipologia de famílias com pedidos de habitação ativos

Tipologia de famílias	N.º	%
Casal ou elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos	93	11,2%
Casal ou elemento isolado com idade entre os 50 e os 64 anos	166	20,0%
Casal ou elemento isolado com idade inferior a 50 anos	54	6,5%
Família Monoparental com filhos dependentes	237	28,6%
Família Monoparental com filhos maiores	42	5,1%
Família Nuclear com filhos dependentes	146	17,6%
Família Nuclear com filhos maiores	18	2,2%
Outro tipo famílias com avós com idade inferior a 65 anos ou netos maiores	4	0,5%
Outro tipo de famílias	18	2,2%
Outro tipo famílias com dependentes ou elementos com idade superior a 65 anos	50	6,0%
Total	828	100%

Fonte: MatosinhosHabit

A tipologia de família com maior significado nos pedidos ativos de apoio para habitação é “**Famílias monoparentais com filhos dependentes**”, que representam mais de ¼ do universo. Tal como identificado no Diagnóstico Social, Matosinhos está entre os concelhos onde se regista um maior aumento de proporção de famílias monoparentais femininas com filhos inativos e menores de 25 anos. Embora não constitua um fator de risco, por si só, quando se verifica que a monoparentalidade, em particular a feminina, surge muitas vezes associada a desemprego, estamos a falar de uma população com maior risco de exclusão e pobreza. Seguem-se os “**Casais ou elementos isolados com idade entre os 50 e os 64 anos**” (20,0%) e as **Famílias nucleares com filhos dependentes** (17,6%).

A análise dos resultados permite ainda verificar que existe uma **significativa presença de pessoas idosas**. Se adicionarmos as famílias compostas apenas por pessoas com mais de 65 anos (93 famílias) àquelas que integram elementos com mais de 65 anos (50 famílias), estamos perante um universo de 143 famílias, que representam 17,2% daqueles com pedido ativo de habitação à MatosinhosHabit.

Este universo deverá merecer especial atenção, particularmente o de pessoas isoladas a viverem sós, dado que, com o envelhecimento da população e eventuais processos de viuvez, este grupo deverá aumentar, carecendo de apoio social em diferentes áreas, particularmente quando se trata de população

com poucos recursos e a viver em casas com deficientes condições de habitabilidade e conforto, desadequadas face às suas limitações/incapacidades.

Quadro 5. Tipologia habitacional requerida pelas famílias com pedidos de habitação ativos

Tipologia Habitacional requerida	N.º	%
CAVE	1	0,1%
ST	15	1,8%
T0	14	1,7%
T1	194	23,4%
T1 + 1	70	8,5%
T2	346	41,8%
T2+1	56	6,8%
T3	112	13,5%
T3+1	4	0,5%
T4	12	1,4%
Sem Informação	4	0,5%
Total	828	100,0%

Fonte: MatosinhosHabit

Do total de pedidos ativos, constata-se que as tipologias mais necessárias em caso de realojamento são, destacadamente, os seguintes: T2 (346 pedidos), T1 (194 pedidos) e T3 (112 pedidos).

✓ **Caracterização dos candidatos ao Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento**

O Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento (PMAA), em vigor desde 2009, destina-se a indivíduos e agregados familiares que, por razões de ordem económica, têm dificuldades em garantir o pagamento do arrendamento privado. Tem permitido a muitas famílias, manterem o seu arrendamento, evitando ações de despejo. Neste sentido, muitas das famílias que atualmente são apoiadas pelo PMAA poderão estar em condições de acesso aos apoios do Programa 1º Direito, razão pela qual se faz aqui uma breve descrição e caracterização do programa e do seu quadro de intervenção.

A sua criação teve por objetivo diversificar as respostas, criando uma alternativa à atribuição da habitação social, em muitos casos, mais célere e flexível. Tem também a vantagem de permitir a liberdade de escolha do fogo.

Embora com limitações decorrentes do próprio Regulamento, este Programa visa preencher uma lacuna identificada nas reuniões de auscultação dos *stakeholders* – entidades do setor social, juntas de freguesia e imobiliárias, bem como na Comissão Executiva e nas Oficinas Colaborativas realizadas. Desde logo, na 1ª Oficina “o preço da habitação no mercado de arrendamento” foi considerado um “pesadelo”, por contraponto aos “sonhos”: “preços mais acessíveis para compra e arrendamento” e “habitação de

arrendamento acessível”. Foi ainda identificada a escassez do mercado de arrendamento, que faz disparar os preços para valores incomportáveis para os residentes. Na 2ª Oficina esta situação foi reiterada nomeadamente no âmbito do Tema “ELH e mercados”.

Quadro 6. Famílias com pedidos de habitação ativos, candidatas ao PMAA, por freguesia de residência

Freguesias	Candidatos PMAA
CUSTÓIAS	29
GUIFÕES	29
LAVRA	6
LEÇA DA PALMEIRA	38
LEÇA DO BALIO	27
MATOSINHOS	98
PERAFITA	20
S. MAMEDE INFESTA	51
SENHORA DA HORA	42
STª CRUZ DO BISPO	13
Total	353

Fonte: MatosinhosHabit.

A base de dados da MatosinhosHabit indica que, do total de titulares de pedidos de habitação ativos, 353 também são candidatos ao Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento⁶, representando 42,6% deste universo. No entanto, a generalidade destas famílias não consegue aceder a este apoio por não conseguir preencher os requisitos, nomeadamente por causa do elevado valor das rendas das casas e dos baixos rendimentos, o que determina uma elevada taxa de esforço.

O Relatório de Gestão e Demonstração Económico-financeira de 2018 da MatosinhosHabit indica que, ao longo do ano de 2018, foram aprovadas 174 novas candidaturas, tendo sido apoiadas mensalmente, em média, 686 famílias, com uma comparticipação média unitária de 107,00€. No período em referência, estiveram envolvidas no Programa um total de 697 famílias.

Quadro 7. Famílias com pedidos de habitação ativos candidatas ao PMAA

Ano	Nº de candidaturas aprovadas no PMAA
2018	174
2017	107
2016	123
2015	215
2014	223

Fonte: MatosinhosHabit.

⁶ Os dados fornecidos pela MatosinhosHabit estão organizados de acordo com as antigas freguesias.

Nos últimos 4 anos o PMAA apoiou 851 indivíduos e/ou agregados (quadro 7). Entre 2014 e 2018, verificou-se uma quebra no número de Candidaturas aprovadas. Contudo, de acordo com a indicação da MatosinhosHabit, todos os candidatos que cumprem o Regulamento são apoiados.

À data de 31 de maio de 2019, existiam 706 candidaturas ativas, ou seja, que se encontravam integradas no Programa reunindo as condições previstas no Regulamento.

De acordo com o Plano de Atividades e Orçamento de 2019 da MatosinhosHabit prevê-se, em breve, uma alteração ao Regulamento do PMAA com vista a uma melhoria da sua aplicabilidade às necessidades dos potenciais destinatários, prevendo-se, desta forma, um incremento do universo de agregados elegíveis.

Atualmente os escalões de apoio ao arrendamento situam-se entre um valor mínimo de 75,00€, com uma exceção de 63,75€, e um máximo de 125,00€ por mês.

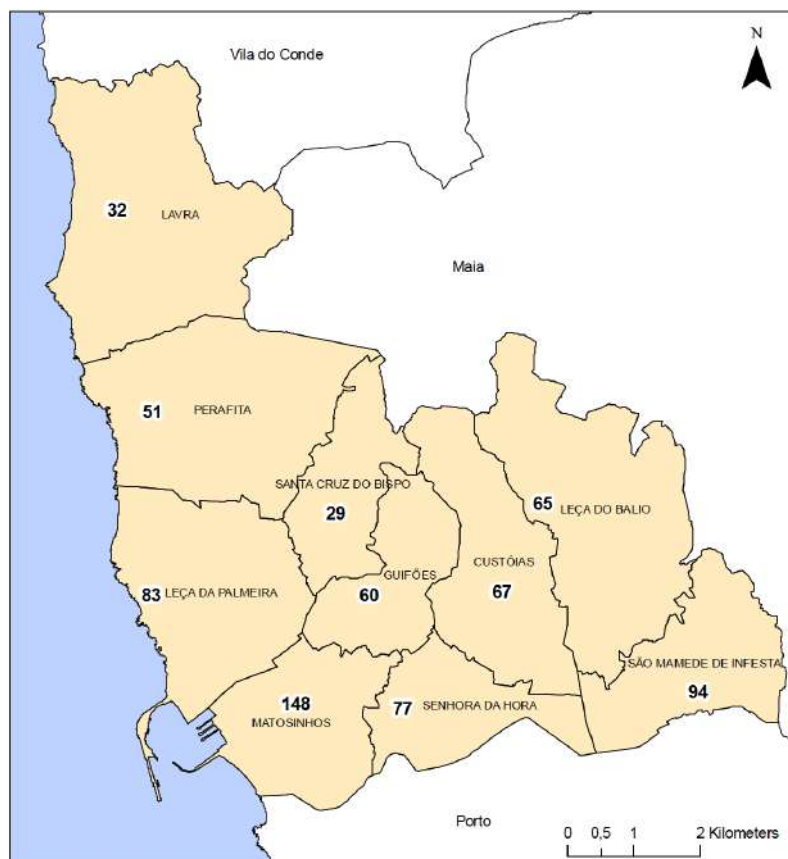
Quadro 8. Escalões de apoio ao arrendamento das famílias apoiadas pelo PMAA, por freguesia

Escalões	63,75	75,0	82,5	85,05	93,75	100,0	110,25	112,5	121,14	125,00	TOTAL
CUSTOIAS	0	17	0	0	0	18	1	0	0	31	67
GUIFÕES	0	6	1	0	1	24	0	3	0	25	60
LAVRA	0	8	0	0	0	6	0	0	0	18	32
LEÇA DA PALMEIRA	0	15	0	0	0	26	0	0	1	41	83
LEÇA DO BALIO	0	24	0	0	0	13	0	0	0	28	65
MATOSINHOS	1	34	0	0	0	36	0	1	0	76	148
PERAFITA	0	15	0	0	0	11	0	1	0	24	51
S.MAMEDE INFESTA	0	22	0	1	0	25	0	1	0	45	94
SENHORA DA HORA	0	12	0	0	0	25	0	1	0	39	77
STA CRUZ DO BISPO	0	11	0	0	0	5	0	0	0	13	29
Total	1	164	1	1	1	189	1	7	1	340	706
Total (%)	0,1%	23,2%	0,1%	0,1%	0,1%	26,8%	0,1%	1,0%	0,1%	48,2%	100,0%

Fonte: MatosinhosHabit.

Em todas as freguesias é o escalão máximo (125€) que absorve o maior número de famílias, representando 48,2% do total de candidaturas ativas apoiadas.

Figura 2. Número de candidaturas ativas no âmbito do PMAA, por freguesia



Fonte: MatosinhosHabit (tratamento próprio).

A territorialização das famílias apoiadas com candidaturas ativas no âmbito do PMAA evidencia um padrão idêntico ao dos pedidos ativos de apoio para habitação, analisados no ponto anterior. Os territórios mais a Sul (Matosinhos, Senhora da Hora e São Mamede de Infesta) e Leça da Palmeira, representam cerca de 57% dos indivíduos e/ou agregados integrados no Programa. Esta percentagem reduz-se, verificando-se uma diminuição nas áreas mais a norte e, sobretudo, no interior.

Quadro 9. Valor médio das rendas (€) das famílias apoiadas pelo PMAA, por Freguesia

Freguesia	Valor médio das rendas (€)
CUSTOIAS	291,08 €
GUIFÕES	262,65 €
LAVRA	266,75 €
LEÇA DA PALMEIRA	310,40 €
LEÇA DO BALIO	298,39 €
MATOSINHOS	314,64 €
PERAFITA	294,86 €
S. MAMEDE INFESTA	311,01 €
SENHORA DA HORA	344,45 €
STA CRUZ BISPO	263,20 €

Fonte: MatosinhosHabit.

O valor médio das rendas do mercado privado que são comparticipadas pelo PMAA, é mais elevado precisamente nos territórios acima referidos, com maior número de pedidos ativos, que são também aqueles onde se verifica uma maior pressão sobre a habitação e onde esta é mais cara. Todos eles apresentam rendas médias superiores a 300€. No entanto, na auscultação dos operadores imobiliários e das Juntas de Freguesia, foi evidente a proliferação de valores de renda bastante mais elevados no mercado. Desde logo, embora dependendo dos locais, um T1 poderá andar por volta dos 600 a 750€, já um T2 poderá rondar os 1.000€ e um T3 os 1.500€ (mínimo), verificando-se que apesar dos preços elevados, dada a exiguidade de oferta, são rapidamente absorvidos por famílias com maior capacidade financeira.

A relação entre o custo do aluguer da habitação e os rendimentos das famílias constitui um dado importante a ter em consideração

Embora os dados disponíveis para esta análise, não possibilitem uma relação direta entre as rendas e o rendimento dos agregados, verifica-se tendencialmente que os territórios onde as rendas apoiadas pelo Programa são mais elevadas, são também aqueles onde, grosso modo, os rendimentos dos agregados são superiores. Esta situação é sobretudo evidente na Senhora da Hora, com os dois parâmetros (rendas e rendimentos) mais elevados, mas também em Guifões com os mais reduzidos.

Quadro 10. Valor médio de rendimentos (€) das famílias apoiadas pelo PMAA, por freguesias

Freguesias	Média de Rendimentos (€)
CUSTOIAS	652,31
GUIFÕES	569,42
LAVRA	587,95
LEÇA DA PALMEIRA	688,86
LEÇA DO BALIO	725,86
MATOSINHOS	679,91
PERAFITA	665,98
S.MAMEDE INFESTA	671,52
SENHORA DA HORA	743,19
STA CRUZ BISPO	612,86

Fonte: MatosinhosHabit.

Das famílias apoiadas pelo PMAA as tipologias mais frequentes são:

- Famílias monoparentais com filhos dependentes (215 famílias - 30,5%);
- Casal ou elemento isolado com idade entre 50 e 64 anos (155 famílias - 22,0%);
- Casal ou elemento isolado com mais de 65 anos (143 famílias -20,3%).

Quadro 11. Tipologia de famílias com candidaturas ativas no âmbito do PMAA

Tipologia de famílias	N.º	%
Casal ou elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos	143	20,3%
Casal ou elemento isolado com idade entre os 50 e os 64 anos	155	22,0%
Casal ou elemento isolado com idade inferior a 50 anos	45	6,4%
Família Monoparental com filhos dependentes	215	30,5%
Família Monoparental com filhos maiores	29	4,1%
Família Nuclear com filhos dependentes	89	12,6%
Família Nuclear com filhos maiores	7	1,0%
Outro tipo famílias com avós com idade inferior a 65 anos ou netos maiores	1	0,1%
Outro tipo de famílias	4	0,6%
Outro tipo famílias com dependentes ou elementos com idade superior a 65 anos	18	2,5%
Total	706	100,0%

Fonte: MatosinhosHabit

O padrão é semelhante aos pedidos de apoio à habitação, realçando-se a necessidade de apoio à habitação das famílias monoparentais e das pessoas com mais de 65 anos.

Quadro 12. Tipo de habitação das candidaturas ativas no âmbito do PMAA, por freguesia

Freguesia	ANEXO	CASA DE ILHA	ESTAB. COLETIV	HAB. MULTIF. (PRÉDIO)	HAB.UNIF. (MORADIA)	OUTRO	PARTE DE CASA	QUARTO	TOTAIS
CUSTOIAS	6	6	0	22	15	11	7	0	67
GUIFÕES	15	1	0	7	23	10	4	0	60
LAVRA	8	2	0	5	6	7	4	0	32
LEÇA DA PALMEIRA	16	5	0	34	8	17	3	0	83
LEÇA BALIO	5	5	0	27	13	14	1	0	65
MATOSINHOS	14	6	0	80	25	15	7	1	148
PERAFITA	3	0	0	16	14	13	5	0	51
S.M.INFESTA	7	0	0	53	19	10	5	0	94
SRA DA HORA	1	0	1	57	11	2	5	0	77
STA CRUZ BISPO	5	0	0	8	3	10	3	0	29
Total (n.º)	80	25	1	309	137	109	44	1	706
Total (%)	11,3%	3,5%	0,1%	43,8%	19,4%	15,4%	6,2%	0,1%	100%

Fonte: MatosinhosHabit

A maioria dos indivíduos e/ou agregados apoiados no âmbito do PMAA reside em habitações multifamiliares (43,8%). Esta tipologia é especialmente significativa em Matosinhos, Senhora da Hora e São Mamede de Infesta. A segunda tipologia são as habitações unifamiliares (moradias) com 19,4% e uma representatividade relativa mais significativa em Guifões, Custóias e Perafita.

Existem outras tipologias, menos significativas, mas também com apoio, como anexos, partes da casa, ou casas de ilha.

✓ **Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional**

Através das entrevistas aos *stakeholders* foi possível identificar outros indivíduos/famílias em situação de grande vulnerabilidade social e que carecem de uma resposta habitacional adequada, que não estão inscritas nos programas de apoio à habitação do Município, a maior parte com acompanhamento social integrado.

No âmbito da Rede de Atendimento Integrado do concelho de Matosinhos que inclui a Câmara Municipal, o Instituto de Segurança Social – Serviço Local de Matosinhos as Juntas de Freguesia, a ADEIMA e a Cruz Vermelha, estão sinalizadas 110 famílias com necessidades de resposta habitacional, que correspondem a 214 indivíduos (149 adultos e 65 menores). Os dados disponibilizados pela Rede, identificam as principais problemáticas que justificam a necessidade de uma solução habitacional, nalguns casos, soluções de transição ou de acolhimento de emergência.

Quadro 13. Problemáticas identificadas no âmbito da Rede de Atendimento Integrado

Problemáticas	Nº de famílias
Ordem de despejo Programada	11
Violência Doméstica	10
Habitação Degradada	43
Incapacidade de integrar o mercado de trabalho	26
Ausência de Habitação	22

Fonte: Rede de Atendimento Integrado.

Foram ainda identificadas por outras entidades do setor social, as seguintes situações pessoas especialmente vulneráveis que necessitam de soluções habitacionais de transição, de acolhimento de emergência ou de inserção, nomeadamente:

- Sem abrigo, identificados pelo NPISA – Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem Abrigo de Matosinhos. Este Núcleo identificou 53 indivíduos sem-abrigo, bem como os principais traços que os caracterizam: indivíduos maioritariamente do sexo masculino, com problemas do foro psiquiátrico, défice de competências sociais e pessoais, ausência de retaguarda familiar, consumo de substâncias psicoativas e/ou consumo abusivo de álcool, a auferir Rendimento Social de Inserção. Sem teto – 48 e sem casa – 5. Destes, apenas 10 estão em condições de ser realojados numa habitação.

O NPISA sinaliza a insuficiência de respostas de domicílio fixo e a ausência de respostas de alojamento temporário e/ou de emergência por parte do Município dirigidas a este grupo, em particular, aos indivíduos com problemas de saúde mental.

- Jovens com possibilidade de autonomização, mas condicionados/as por dificuldades no domínio do acesso à habitação, no conjunto dos 3 Lares de Acolhimento de Crianças e Jovens; à data, foram identificadas 5 situações.
- Utentes com alta hospitalar, mas que não podem regressar a casa por más condições das habitações (50 utentes a viver nesta situação). Com efeito, verifica-se que existem casas, algumas em “ilhas”, sem casa de banho e sem condições de higiene o que impossibilita o seu regresso.
- Indivíduos, casais ou famílias nucleares com dependentes ou portadores de deficiência que vivem em situação de precariedade, sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente. Foram identificados 29 agregados nestas condições.

✓ **Famílias que residem em habitações em condições indignas integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (bairros sociais) ou do 3º Setor**

Apesar do esforço realizado pelo Município para solucionar os problemas de famílias a viver em condições habitacionais indignas e do investimento na reabilitação de empreendimentos de habitação social propriedade do Município, persistem situações de indignidade habitacional em alguns dos Conjuntos Habitacionais de promoção pública (bairros sociais) ou de entidades do 3º Setor, quer em fogos em regime de renda apoiada (propriedade municipal ou do 3º Setor), quer em fogos em regime de propriedade privada (mas integrados nestes conjuntos habitacionais), que se incluem neste diagnóstico por possuírem deficientes condições habitacionais e necessitarem de uma intervenção que garanta uma habitação digna e adequada às famílias residentes.

Os agregados familiares identificados nesta situação foram os seguintes:

- **Famílias residentes em regime de renda apoiada (propriedade municipal) ou em regime de propriedade privada, em habitações integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais)**

Nestes conjuntos habitacionais, residem 1.538 agregados familiares em condições indignas, num universo de mais de 3.700 pessoas. Destes agregados, 711 (46%) residem em regime de renda apoiada (habitações públicas propriedade do Município de Matosinhos, abrangendo 1.661 pessoas) e os restantes 827 (54%) em regime de propriedade privada (habitações integradas nestes bairros que entretanto foram sendo adquiridas pelos inquilinos, abrangendo um total de 2.052 pessoas).

Quadro 14. Famílias e indivíduos residentes em condições indignas em habitações integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais), de acordo com o regime de propriedade (pública ou privada)

Conjuntos Habitacionais (bairros sociais)	Propriedade pública (regime de renda apoiada)		Propriedade privada	
	Famílias (nº)	Indivíduos (estimativa)	Famílias (nº)	Indivíduos (estimativa)
Conjunto Habitacional de Recarei	154	339	-	-
Conjunto Habitacional da Guarda (antigo FFH)	38	95	-	-
Conjunto Habitacional das Austrálias (Cruz de Pau)	48	101	-	-
Conjunto Habitacional de Padrão da Légua	56	118	-	-
Conjunto Habitacional de Santiago de Custóias	44	92	-	-
Conjunto Habitacional de São Gens	178	481	-	-
Conjunto Habitacional da Estação	40	80	-	-
Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo (1)	37	89	-	-
Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	50	135	284	767
Conjunto Habitacional da Caixa Têxtil	-	-	71	128
Conjunto Habitacional da Refinaria Angola	-	-	84	176
Conjunto Habitacional do Tarrafal	-	-	153	428
Conjunto Habitacional da Biquinha	-	-	190	437
Conjunto Habitacional da Biquinha (antigo FFH)	-	-	8	22
Conjunto habitacional de Carcavelos	-	-	33	86
Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	66	132	4	8
Total	711	1.661	827	2.052

Fonte: MatosinhosHabit.

(1) No Bairro Cruz de Pau antigo, residem 27 famílias em edifícios unifamiliares e 10 famílias em construções precárias, que necessitam de ser realojadas.

- **Famílias residentes em habitações integradas em bairros propriedade da Paróquia de Leça da Palmeira**

- Bairro Paroquial de Rodão, cuja promoção e propriedade pertence à Paróquia de Leça da Palmeira. Este bairro, constituído por 27 fogos, ocupados por 27 famílias, num total de 67 indivíduos residentes, encontra-se em mau estado de conservação, estando sinalizado pela entidade promotora como um problema a resolver a curto prazo.
- Bairro Paroquial de Gonçalves, igualmente construído e propriedade da Paróquia de Leça da Palmeira. É composto por 13 fogos habitacionais, nos quais residem 13 famílias e 27 pessoas. À semelhança do anterior, encontra-se num estado de degradação física avançado, carecendo de obras urgentes de reabilitação.

- **Famílias residentes em habitações propriedade da Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta:**

- Bairro da MOJAF, propriedade da Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta, composto por 8 fogos, todos ocupados, num total de 18 pessoas residentes. Este bairro evidencia problemas graves de conservação, carecendo de intervenção urgente de reabilitação ao nível da envolvente opaca, áreas comuns e espaços interiores.

- ✓ ***Famílias que residem em condições indignas, em regime de propriedade privada (habitação própria e permanente) em habitações não integradas em Conjuntos Habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais)***

Para além das famílias residentes em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º setor, existem outras situações de famílias que residem em alojamentos de propriedade privada, com condições de habitabilidade indignas (onde prevalecem as situações de insalubridade e insegurança, mas às quais se sobrepõem muitas situações de precariedade, sobrelotação e inadequação) dispersos no território e que não integram a lista de espera dos pedidos de habitação dirigidos à MatosinhosHabit, nem se enquadram nas situações específicas acima identificadas.

Com base nas diversas reuniões com instituições sociais e nas mais de dez sessões públicas realizadas com os objetivos de divulgar o Programa 1º Direito e de estimular a procura por parte de beneficiário diretos, foi possível estimar um universo de 173 famílias que se encontrem nesta situação (abrangendo aproximadamente 400 pessoas) e que poderão vir a candidatar-se a este programa, enquanto beneficiários diretos.

3. Estratégia Local de Habitação de Matosinhos - 1º Direito

A ELH de Matosinhos – 1.º Direito enquadra todos os apoios financeiros a conceder no âmbito do Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação neste Município.

A ambição política e estratégica municipal, em matéria de habitação, não se restringe a este Programa, nem sequer aos instrumentos formais previstos na Nova Geração de Políticas de Habitação. A perspetiva é mais ampla e enquadrada no modelo de desenvolvimento municipal, que é multidimensional e persegue objetivos de abertura de oportunidades a todos os cidadãos, de valorização das pessoas e da identidade local, de gestão autárquica financeira e ambientalmente sustentável e de promoção do bem-estar e da qualidade de vida. A ligação entre a estratégia municipal de habitação e linhas de política local complementares (planeamento e gestão territorial, reabilitação urbana, atração de investimento, desenvolvimento sociocultural, revitalização demográfica, mobilidade, entre outras) afigura-se imprescindível.

Nesse quadro mais amplo, a presente ELH de Matosinhos - 1.º Direito cumpre um papel específico, dirigido a um conjunto limitado de situações (pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada), mas não deixa de representar um contributo para um quadro mais amplo de objetivos da Política Local de Habitação, dos quais destacamos os seguintes.

✓ *Objetivos de política habitacional do Município*

- **Reforçar a intervenção do Município na promoção do acesso à habitação**

O Município de Matosinhos tem um passado de reconhecido pioneirismo em matéria de política de habitação, incluindo a adoção de modelos de promoção em parceria (o movimento cooperativo teve, e tem, um papel de grande relevo, incomparável a nível nacional).

Na atual fase de grandes transformações demográficas, territoriais e económicas, com a extensão ao território de Matosinhos (ou, pelo menos, a grande parte dele) de dinâmicas exógenas de procura, acompanhadas de subida significativa dos preços, justifica-se um novo impulso à intervenção e à centralidade das políticas municipais neste domínio. A política habitacional deve consolidar-se como uma área de aposta e o âmbito da intervenção municipal não ser confinado a uma perspetiva de inclusão social, para segmentos desfavorecidos, mas como instrumento de desenvolvimento sustentável, com fixação-atração de residentes de *mix* social e etário diversificado e promoção da

competitividade territorial. O Município, mais de que regulador ou agindo para compensação de défices sociais, pretende ser um agente ativo das dinâmicas residenciais.

Aumentar, através de soluções e medidas diversificadas, a representatividade da habitação com apoio público, tanto para responder a situações de carência atuais mais graves como para promover um maior equilíbrio entre a oferta e a procura, colmatando as falhas de mercado, é uma clara opção de política e um objetivo da Estratégia Local de Habitação.

No caso do 1.º Direito, este objetivo será especialmente relevante, pois é nas situações abrangidas pelo Programa que o aumento da oferta pública de habitação (conjugado com a promoção de apoios diretos a beneficiários) pode ser mais decisivo.

- **Promover a coesão social**

A preocupação de garantir a igualdade de oportunidades no acesso a uma habitação adequada, assume uma importância central no âmbito das políticas sociais do Município que visam a eliminação dos fenómenos de pobreza e a promoção da inclusão social.

Está em causa a necessidade de eliminar as situações de pessoas e famílias que vivem em condições habitacionais indignas, mas também a necessidade urgente de criar soluções que permitam o acesso à habitação nos segmentos da população que, não vivenciando situações de carência extrema, não conseguem encontrar de forma autónoma, no mercado privado, uma solução habitacional digna e adequada às suas necessidades.

Também se pretende promover a diversidade e as oportunidades de escolha ao nível do regime de ocupação e a inovação nas soluções habitacionais, adequando a oferta habitacional aos diferentes segmentos de procura e a novas formas de habitar, através da dinamização do mercado de arrendamento (por exemplo, com alargamento e reforço do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento e também com o acréscimo da oferta de habitação em regime de arrendamento apoiado) e da criação de soluções de alojamento para responder a necessidades específicas.

As soluções a implementar no âmbito do 1º Direito, irão incrementar principalmente a capacidade de resposta a situações de maior vulnerabilidade, de natureza económica ou outras específicas, não contempladas nas respostas sociais apoiadas atualmente existentes (rede de equipamentos sociais).

- **Atrair e fixar de residentes**

A atração e fixação de residentes, em particular de população ativa, é, neste momento, fundamental para a regeneração da base social e enquanto suporte do processo de transformação económica no Concelho de Matosinhos, evidenciado pela dinâmica recente de atração de investimento, com impacto na criação de emprego e exigente em termos de recursos humanos.

A oferta de habitação acessível assume, assim, uma importância crucial para a afirmação competitiva de Matosinhos no quadro da Área Metropolitana do Porto, enquanto concelho para investir, trabalhar e residir.

- **Qualificar o parque habitacional**

Qualificar e valorizar o parque habitacional público e privado, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos, a qualidade estrutural dos edifícios, as condições de eficiência e sustentabilidade e as condições de acessibilidade universal.

- **Promover a qualificação e a coesão territoriais**

Está em causa a necessidade de reduzir as assimetrias territoriais no que respeita à qualidade da função residencial, à qualidade do espaço urbano, acesso aos serviços urbanos, designadamente transportes públicos e redes de equipamentos de proximidade, melhorando a qualidade de vida das populações.

A adoção de uma estratégia territorial para implementar a ELH, que promova *mix* social e residencial, quer em áreas consolidadas, mais valorizadas e com maior pressão da procura, quer em áreas pouco consolidadas e/ou a regenerar, é fundamental para combater a segregação socio-territorial.

- **Consolidar o modelo territorial municipal**

A habitação, enquanto suporte da função residencial, mas também enquanto elemento físico presente no território, tem um forte potencial de estruturação do tecido urbano - privado e coletivo - e de ocupação e uso do território. Uma criteriosa política de distribuição da residência dará um contributo essencial para viabilizar o modelo territorial do Plano Diretor Municipal, especialmente na intervenção em áreas urbanas disponíveis a consolidar, na concretização de subunidades operativas de planeamento e gestão, na qualificação do habitat (em sentido físico-espacial e dos serviços-amenidades) e no reforço e estruturação de centralidades no quadro do modelo policêntrico adotado.

✓ **Objetivos específicos no âmbito do 1º Direito**

No quadro de objetivos definidos, a vertente 1.º Direito da Estratégia Local de Habitação tem, desde logo, um objetivo geral de assegurar que as pessoas e agregados em situação de carência habitacional mais grave têm algum apoio, seja indiretamente (através de soluções em que o Município, ou eventuais parceiros, seja promotor), seja mais diretamente (enquanto beneficiários diretos do Programa).

Neste quadro, os objetivos mais específicos da vertente 1.º Direito da ELHM, são os seguintes:

- Aumentar a dimensão do parque habitacional municipal e a oferta de habitação em regime de arrendamento apoiado.
- Dar uma resposta habitacional adequada às famílias com pedidos de habitação ativos na MatosinhosHabit;
- Garantir às famílias que residem em núcleos habitacionais propriedade municipal ou mista, condições de habitabilidade adequadas e dignas;
- Garantir aos proprietários privados a oportunidade de acesso aos apoios disponibilizados através do Programa, enquanto beneficiários diretos, para melhorar as suas condições de habitabilidade;
- Promover respostas adequadas a pessoas especialmente vulneráveis que necessitam de soluções de alojamento específicas de transição, de acolhimento de emergência e/ou de inserção (sem abrigo, vítimas de violência doméstica e outros com incapacidade de integração social);
- Promover a acessibilidade habitacional no caso dos agregados que integram pessoas com deficiência e ou idade superior a 65 anos, com incapacidade igual ou superior a 60%, cuja habitação é inadequada ou incompatível com a sua condição.

✓ **Soluções habitacionais a implementar no âmbito do 1º Direito**

As soluções a implementar no âmbito do 1º Direito, em Matosinhos, resultam do cruzamento de três perspetivas:

- As disposições específicas do Programa, designadamente em matéria de princípios, soluções disponíveis e condições de acesso.
- O diagnóstico das carências habitacionais que foram identificadas.
- Os objetivos da política municipal de habitação, designadamente os que se relacionam com o reforço do papel municipal e com a estratégia de coesão e estruturação territorial preconizada pelo PDM.

O Plano de Ação da ELH de Matosinhos que agora se apresenta, focado, nesta fase, exclusivamente na resposta ao Programa 1º Direito, estrutura-se num conjunto de 34 ações, a concretizar num horizonte temporal de seis anos (entre 2020 e 2025).

Na sua globalidade, as diversas soluções propostas irão abranger um total de 2.691 agregados familiares a viver em condições habitacionais indignas (num universo de 6.274 pessoas), através de intervenções que passam maioritariamente pela reabilitação do edificado existente, mas também pela construção de novas habitações, pela aquisição no mercado de habitações prontas a habitar e de outras a reabilitar, que serão disponibilizadas às famílias em regime de arrendamento.

No que respeita à tipologia de entidades beneficiárias, este plano de investimentos contempla 23 ações cujo beneficiário será a Câmara Municipal de Matosinhos (enquadra-se na tipologia de beneficiário “Estado”, de acordo com o Artigo 26º do D-L37/2018), enquadrando-se as restantes 11 ações na tipologia “beneficiários diretos” (conforme Artigo 25º do mesmo diploma), que mais não são do que *“pessoas que preenham os requisitos de acesso ao 1º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado”*.

Em seguida procura descrever-se de forma sintética o Plano de Ação, agregando o universo das 34 ações em função do problema habitacional de partida que resultou do diagnóstico das necessidades habitacionais. Em anexo pode consultar-se com maior pormenorização a planificação de todas as ações enquadradas na candidatura do Município de Matosinhos ao Programa 1º Direito.

➤ ***Agregados familiares residentes em habitações públicas e privadas, com significativo grau de degradação, integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º Setor***

Foram identificados **1.586 agregados familiares (3.825 pessoas)** nestas condições, residentes em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º setor, para os quais se preveem três tipos de soluções que consistem, quase na totalidade dos casos (97,6%), na reabilitação das habitações:

- A resposta a **1.501 agregados familiares (3.624 pessoas)** residentes em habitações públicas e privadas integradas em conjuntos habitacionais de promoção municipal, consistirá em **intervenções de reabilitação e requalificação de 17 conjuntos habitacionais** que apresentam condições significativas de insalubridade e insegurança. Nestes conjuntos, serão abrangidas **674 agregados familiares** que residem em habitações propriedade do Município (**1.572 pessoas**), em regime de renda apoiada, e **827 agregados familiares** que residem em habitações privadas integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública (**2.052 pessoas abrangidas**). Estes agregados, pelo facto de as respetivas frações padecerem das mesmas condições de

insalubridade e insegurança, são também identificados como potenciais beneficiários diretos do Programa 1º Direito.

- No caso dos **48 agregados** que residem em três bairros muito degradados (Bairro MOJAF, da Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta e Bairros de Ródão e Gonçalves, da Paróquia de Leça da Palmeira) que, atualmente, são propriedade de entidades sem capacidade técnica e financeira para proceder à sua reabilitação (mesmo admitindo apoio do 1º Direito) ou que não são elegíveis ao Programa (caso das Juntas de Freguesia), o Município procederá à **aquisição das habitações e promoverá a sua reabilitação (abrangendo 112 pessoas**, distribuídas pelos 48 agregados familiares).
 - Apenas no caso dos **37 agregados familiares** residentes em habitações unifamiliares em estado de avançada degradação (27 fogos) e em habitações precárias construídas em terrenos sobrantes (10 fogos) integradas no Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo (**89 pessoas abrangidas**), de propriedade municipal, a solução passará pela **promoção de nova habitação (construção) para realojamento** destas famílias. As habitações serão disponibilizadas em regime de renda apoiada.
- ***Agregados familiares residentes em regime de propriedade privada (habitação própria e permanente), em habitações em condições indignas não integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º setor***

Esta linha do plano de ação prevê a possibilidade de proprietários de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) não localizados em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º Setor (bairros sociais), que se apresentem em condições indignas (fundamentalmente em situação de insalubridade e insegurança, podendo no entanto ser sobreposto por situações de precaridade, sobrelotação ou inadequação) e cujos titulares estejam em situação de carência financeira, se candidatarem ao Programa 1º Direito enquanto Beneficiários Diretos.

Na sequência da realização de um número alargado de reuniões técnicas e de mais de dez sessões públicas de esclarecimento realizadas com os objetivos de divulgar a ELH de Matosinhos e o Programa 1º Direito e de estimular a procura por parte de potenciais beneficiários, foi possível identificar um universo de **173 agregados familiares** a viver nestas condições (**abrangendo quase 400 pessoas**), permitindo ao Município de Matosinhos prever uma resposta no âmbito deste Programa, que passe pelo financiamento a beneficiários diretos que não se encontram integrados nos conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º setor, não integram a lista de espera dos pedidos de habitação, nem se enquadram nas situações específicas, mas que se enquadram nos requisitos do Programa.

A solução habitacional para estes agregados passará por:

- financiamento à **reabilitação** para habitação própria e permanente em fração ou em prédio unifamiliar de que sejam titulares (de acordo com o Artigo 32º do Decreto-Lei 37/2018) para um total de **100 agregados familiares (230 pessoas)**;
- financiamento à **aquisição** de frações ou prédios unifamiliares privados, destinados a habitação própria e permanente (de acordo com o Artigo 33º do Decreto-Lei 37/2018), para um conjunto de **60 agregados familiares (138 pessoas)**;
- financiamento à **construção (autopromoção)** de prédios de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado, que permite resolver problemas pontuais de indignidade habitacional, para um total de **13 agregados familiares (30 pessoas)**.

➤ ***Agregados familiares em lista de espera de pedidos de habitação ativos***

Existem, nesta data, **828 agregados** em lista de espera com pedido de apoio do Município (abrangendo **1.904 pessoas**), que se caracterizam por situações de insalubridade e insegurança, às quais se podem sobrepor situações de precariedade, sobrelotação e inadequação.

Para atender a estes pedidos de habitação, o Município de Matosinhos recorrerá a quatro soluções habitacionais previstas no Decreto-Lei 37/2018 (no seu Artigo 27º), a saber:

- **Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais** do parque habitacional público que, devido à rotatividade das famílias residentes, vão ficando vagos e carecem de obras de reabilitação. Esta solução abrangerá **400 agregados familiares (920 pessoas)**, distribuídos pelos vários conjuntos habitacionais geridos pela MatosinhosHabit;
- **Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais**, em terrenos públicos propriedade municipal, para atender a **150 agregados familiares** em lista de espera (**345 pessoas**);
- **Aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou empreendimentos habitacionais**, para atender outros **150 agregados familiares** em lista de espera (**345 pessoas**);
- **Aquisição de prédios para destinar a habitação** para **128 agregados familiares (294 pessoas)**, estimando-se que em 90 casos se trate da **aquisição de devolutos, inacabados ou degradados, seguida de reabilitação** e nos restantes 38 casos se trate de **aquisição de fogos prontos a habitar**.

A implementação destas soluções resultará no alargamento do parque habitacional do Município de Matosinhos, sendo que as habitações serão disponibilizadas em regime de renda apoiada.

➤ **Situações específicas**

A ELH prevê ainda a resposta a certos problemas muito específicos (situações de precariedade, de acordo com o Artigo 5º, alínea a) do Decreto-Lei 37/2018), abrangendo 104 casos identificados pelos serviços de apoio social municipal ou de instituições que integram a Rede Social (**104 agregados familiares**, para uma estimativa de **146 pessoas** nestas situações), e para os quais se preveem **soluções de alojamento de transição**:

- indivíduos sem-abrigo (10 casos sinalizados);
- vítimas de violência doméstica necessitadas de habitação (10 casos identificados);
- jovens em processo de autonomização (5 casos identificados);

ou de **inserção**:

- idosos com alta hospitalar, sem condições de habitação (identificados 50 casos);
- indivíduos, casais ou famílias nucleares com dependentes ou portadores de deficiência a seu cargo (sinalizados 29 agregados familiares).

A solução, para os casos acima referidos, será a **reabilitação** de edifícios públicos municipais ou espaços devolutos ou frações integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública. Em qualquer dos casos, as soluções respeitarão o disposto no Artigo 10.º do DL 37/2018.

✓ **Síntese do plano de ação**

Em jeito de síntese, apresentam-se em seguida dois quadros com a quantificação dos agregados familiares (e pessoas) potencialmente abrangidos pelo Programa 1º Direito em Matosinhos, agregados por tipo de beneficiário (Câmara Municipal ou beneficiários diretos), organizados em função do problema habitacional de partida e da solução habitacional prevista.

Quadro 15. Síntese do número de agregados familiares e indivíduos que padecem de problemas habitacionais abrangidos pela ELH Matosinhos – 1º Direito, de acordo com o beneficiário

Beneficiário/ promotor da solução	Problema habitacional/ situação indigna			
	Precariedade		Insalubridade e insegurança	
	Agregados	Pessoas	Agregados	Pessoas
Câmara Municipal de Matosinhos	104	146	1.587	3.678
Beneficiários Diretos	0	0	1.000	2.450
TOTAL	104	146	2.587	6.128

Quadro 16. Síntese do número de agregados familiares e indivíduos abrangidos pela ELH Matosinhos – 1º Direito, de acordo com o beneficiário e a solução habitacional proposta

Beneficiário/ promotor da solução	Solução habitacional					
	Reabilitação		Construção (1)		Aquisição (2)	
	Agregados	Pessoas	Agregados	Pessoas	Agregados	Pessoas
Câmara Municipal de Matosinhos	1.178	2.638	187	434	326	752
Beneficiários Diretos	927	2.282	13	30	60	138
TOTAL	2.105	4.920	200	464	386	890

(1) No caso da construção para os beneficiários diretos, assume-se que o financiamento será para a realização de obras em autopromoção.

(2) Na solução aquisição está prevista a aquisição de prédios habitacionais em condições de serem imediatamente utilizados, a aquisição para posterior reabilitação e a aquisição de terrenos para posterior construção de habitação

✓ *Estimativa de investimento*

A **tabela anexa** sintetiza as informações sobre estas soluções, incluindo, para cada uma, a estimativa de investimento necessário.

No total, a ELH de Matosinhos prevê um **investimento total estimado de cerca de 80 milhões de euros**, a concretizar entre 2020 e 2025. Deste montante, 57,2 milhões de euros correspondem a investimento público municipal e 22,8 milhões a investimento dos proprietários privados, enquanto potenciais beneficiários diretos do Programa 1.º Direito.

Destes montantes, correspondem a uma primeira prioridade 69,3 milhões de euros e os restantes 10,7 milhões à segunda prioridade. Quase 50% dos resultados (agregados abrangidos) concentra-se na primeira metade do horizonte temporal deste plano, mais concretamente, entre 2020 e 2022.

✓ *Territorialização das soluções*

Atendendo ao objetivo de articular a ELH com a política territorial em sentido mais amplo, o Município de Matosinhos assume um conjunto de opções de programação que respeitam estes princípios:

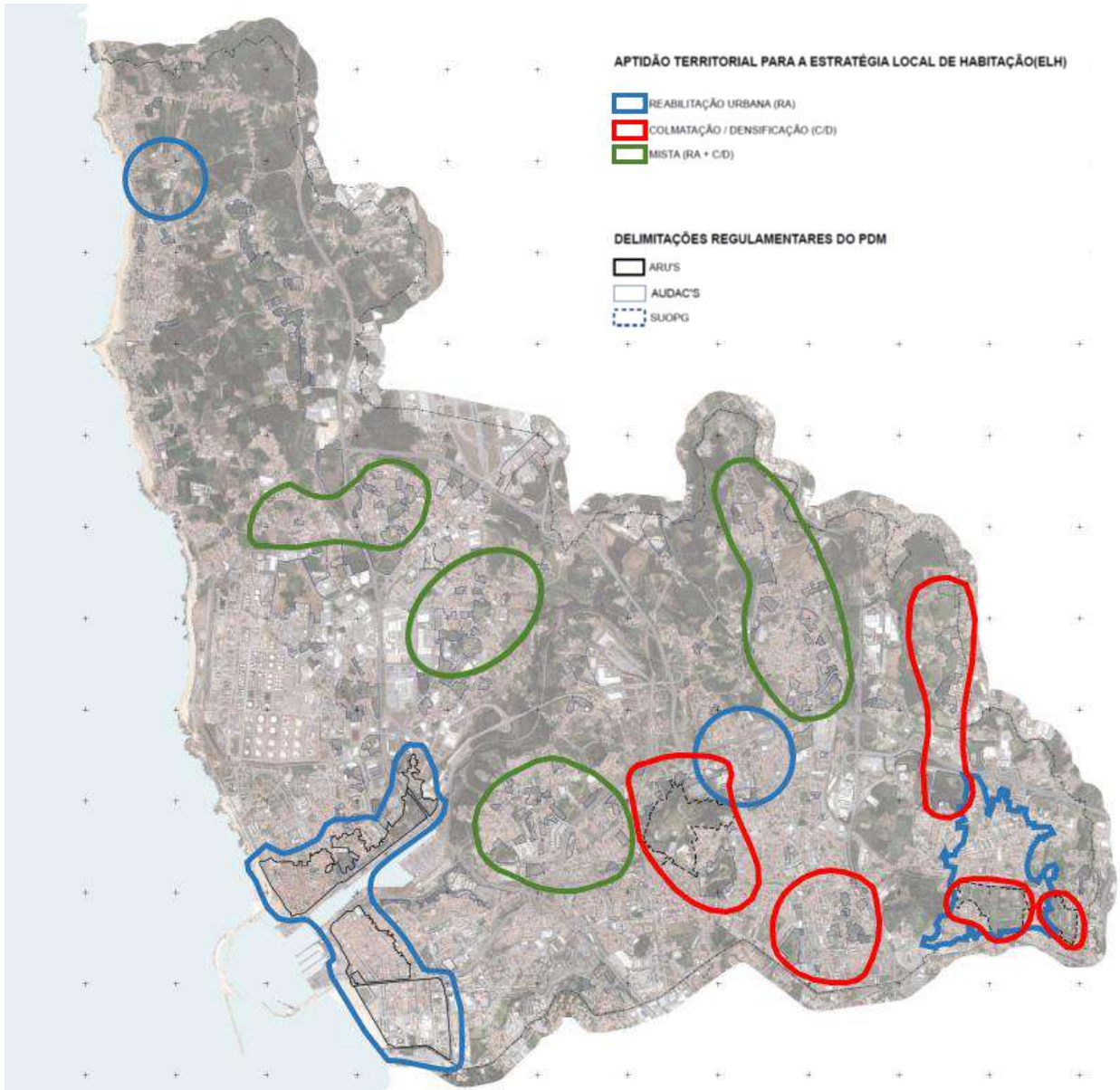
- Nas áreas do território mais centrais e consolidadas, abrangidas por Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) ou Operações de Reabilitação Urbana (ORU) legalmente constituídas (atualmente, Matosinhos, Leça da Palmeira e Matosinhos Sul) e outras a constituir (casos mais prementes de

São Mamede de Infesta, Custóias e Angeiras), privilegiar a aquisição e reabilitação de edifícios e/ou frações habitacionais para suprir as carências habitacionais. Uma vez que estas são também as áreas onde se faz sentir mais a pressão da procura e do mercado imobiliário, pretende-se também contribuir, desta forma, para a coesão social e territorial e para um maior equilíbrio do ponto de vista do *mix* social e residencial.

- Para as soluções de construção nova devem ser privilegiadas as áreas urbanas a consolidar, onde há disponibilidade de terrenos e que necessitam de requalificação e revitalização (Leça do Balio/ Ponte de Pedra/ Santana, Pedreira de S. Gens, Seixo/ Padrão da Légua, Asprela...). Não menos importante, será de privilegiar as localizações melhor servidas pelas redes de transporte público e acessibilidades rodoviárias.
- Nas áreas mistas, como Gatões, Stª Cruz do Bispo, Perafita ou Leça do Balio/ Azevedo, devem ser consideradas ambas as soluções - reabilitação e construção nova. Em todas as áreas centrais das antigas freguesias, respeitando o modelo policêntrico preconizado pelo PDM, serão delimitadas ARU e implementadas ORU, nos próximos anos.

A figura seguinte representa graficamente estas opções de territorialização da vertente 1.º Direito da ELH.

Figura 3. Espacialização da ELH, segundo as aptidões/vocações territoriais



4. Demonstração do enquadramento da ELH nos Princípios do Programa 1.º Direito

- **Princípio da acessibilidade habitacional**

O diagnóstico realizado permite evidenciar que o Município promove o acesso a habitação adequada a mais de 4.300 famílias (mais de 10 mil pessoas), através da disponibilização de alojamento no seu próprio parque habitacional. A este número deve ainda acrescentar-se o Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, que abrange atualmente quase 700 famílias, embora estes casos não possam considerar-se no âmbito do programa 1.º Direito.

No entanto, apesar da dimensão desta resposta, ela é insuficiente. Há, ainda, mais de 800 famílias em lista de espera por uma solução adequada, por não poder comportar os encargos de qualquer solução no mercado, nem sequer em condições de apoio do PMAA. E, para um número relevante de casos, os próprios conjuntos habitacionais não apresentam condições dignas de salubridade e segurança – e isto é verdade para residentes em fogos municipais ou para aqueles que são proprietários ou arrendatários privados.

A ELH Matosinhos visa responder a este problema de natureza global (e também a alguns casos mais específicos), promovendo a reabilitação, construção ou aquisição de fogos para mais de 2.600 famílias que se enquadram nos critérios de admissibilidade do 1.º Direito, pelo que se pode considerar que o princípio da acessibilidade habitacional é plenamente respeitado.

- **Princípio do planeamento estratégico local**

Conforme é referido na definição dos objetivos da ELH e se pode observar pelo quadro de soluções adotado, os critérios de articulação com a política territorial definida pelo PDM foram decisivos para as opções tomadas.

Três dos objetivos da política municipal de habitação, retidos como referenciais para a ELH-1.º Direito, são, precisamente, o de qualificar o parque habitacional (público e privado), promover a qualificação e a coesão territoriais (relacionado com a redução de assimetrias territoriais e o combate à segregação socio-territorial) e consolidar o modelo territorial municipal (colmatação de áreas urbanas disponíveis a consolidar, concretização de subunidades operativas de planeamento e gestão, qualificação do habitat em sentido físico-espacial e dos serviços-amenidades e reforço e estruturação de centralidades no quadro de um modelo policêntrico).

Tais objetivos são acolhidos respeitando ainda a implementação da política municipal de reabilitação urbana, assumindo a adaptação das soluções de reabilitação ou construção às características e vocações de cada zona do território.

- **Princípio da integração social**

Para além de um claro alinhamento com as prioridades da política de desenvolvimento social municipal (o Departamento de Intervenção Social do Município, a Rede Social e diversas IPSS participaram nos trabalhos de preparação desta ELH), é visível a especial preocupação por adotar uma estratégia de integração socio-territorial das soluções – e dos seus beneficiários. Como vimos, essa é até uma preocupação comum à ELH e ao PDM.

Por um lado, a intervenção de reabilitação nos conjuntos habitacionais, municipais e mistos, em estado de degradação, dirige-se tanto aos alojamentos de propriedade municipal, beneficiando diretamente os seus residentes (mais de 700 famílias) como aos de propriedade privada (que são mais de 800). O facto de se tratar de uma estratégia dirigida ao conjunto da comunidade de vizinhança, abrangendo todos os agregados com condições de acesso ao programa, é um bom contributo para a integração social em diversas áreas do território.

As soluções preconizadas para os mais de 1.100 núcleos familiares que não residem naqueles conjuntos, ou que, residindo, devem ser realojados, são diversas – aquisição, pelo município, de fogos prontos a habitar ou para reabilitar; construção nova em terrenos municipais ou a adquirir pelo município; candidaturas a financiamento à reabilitação por parte de proprietários de habitações em condições indignas, enquanto beneficiários diretos do Programa. Como referimos na apresentação das soluções, cada uma destas será implementada seguindo princípios de promoção do *mix* social, dispersas por todo o território, e privilegiando as linhas orientadoras da política de gestão territorial e de reabilitação urbana e respeitando a orientação do PDM de Matosinhos em matéria de Política Municipal de Habitação: *“criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e precavendo fenómenos de segregação socio territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional”* (cf. Relatório do Plano) e *“Cabe à Estratégia Local de Habitação, nomeadamente, definir as medidas necessárias para (...) o desenvolvimento da coesão socio-territorial”* (cf. n.º 2 do art.º 79 do Regulamento do Plano).

- **Princípio da estabilidade**

A primeira dimensão que reflete a adequação da ELH Matosinhos a este princípio é de natureza institucional.

De facto, tanto a MatosinhosHabit (empresa municipal) como o Município de Matosinhos têm departamentos dedicados a trabalhar a questão da habitação de forma integrada com outras dimensões do desenvolvimento pessoal e social dos beneficiários dos apoios.

O Departamento Municipal de Intervenção Social acompanha, de forma próxima e preventiva, no âmbito da Rede Social – ou seja, em estreita colaboração com outras entidades, públicas e particulares – as comunidades ou indivíduos com problemáticas específicas de exclusão, sendo que em muitos casos a disponibilização de uma solução habitacional faz parte do conjunto de respostas integradas a promover. A ELH – 1.º Direito, por exemplo, dá resposta a situações de vítimas de violência doméstica, pessoas sem-abrigo e jovens, que continuam a ser acompanhados ativamente pelos serviços sociais municipais.

A própria MatosinhosHabit dispõe de um Departamento de Gestão Sócio-Habitacional que, para além de fazer o processamento de candidaturas de Pedidos de Habitação e do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, trabalha na promoção e desenvolvimento de um acompanhamento social de proximidade aos beneficiários e potenciais beneficiários e faz a dinamização dos Condomínios do Parque Habitacional (integrando também os residentes que não são inquilinos do Município). Também existe o Departamento de Projetos Locais de Intervenção Social, cuja missão é o desenvolvimento de ações de orientação coletiva e comunitária, designadamente em cooperação com iniciativas locais de base social, numa lógica de maior proximidade, visando, em última instância, uma verdadeira promoção social e bem-estar desta população.

Para além desta realidade institucional, deve referir-se que a intervenção do programa 1.º Direito fará parte de um outro conjunto de ações inovadoras no domínio da habitação e inclusão social, cujo objetivo geral é a promoção do bem-estar e a abertura de perspetivas sociais, económicas e culturais aos beneficiários. Por exemplo, o Programa Matosinhos Solidário, que engloba um serviço de reparações domiciliárias para idosos; o projeto social “Habitação Partilhada”, que procura diversificar as respostas da autarquia ao crescente número de pedidos de habitação por parte de pessoas sem família ou de pessoas com mobilidade reduzida.

- **Princípio da cooperação**

O processo de elaboração da ELH foi desenvolvido em forte interação com os serviços da MatosinhosHabit, Departamentos de Urbanismo e de Planeamento e de Intervenção Social, da Câmara Municipal de Matosinhos, garantindo a articulação da ELH com as opções ao nível das estratégias setoriais de urbanismo e desenvolvimento social.

As soluções habitacionais propostas foram articuladas com os investimentos programados e a realizar na qualificação do parque habitacional propriedade do Município, contribuindo para a sua eficácia e coerência.

Deve referir-se que as intervenções propostas em fogos localizados em bairros degradados (públicos ou mistos) serão, do ponto de vista técnico e dos procedimentos, enquadradas por projetos de conjunto (mesmo que as componentes de espaço exterior e outras que não respeitam diretamente às condições de habitação não sejam financiados pelo programa 1.º Direito) e planeadas com prévia concertação entre o Município e os restantes proprietários, e, ainda, com os próprios moradores. A coordenação dos processos estará a cargo da MatosinhosHabit, essencialmente através dos Departamentos de Gestão Socio-Habitacional (dinamização dos condomínios do parque habitacional) e de Obras e Projetos (gestão de projetos de construção ou reabilitação de equipamentos e edifícios; gestão de candidaturas a programas de financiamento europeu ou nacional para reabilitações ou novas construções).

Foram também envolvidas outras entidades na definição das soluções habitacionais e na identificação dos recursos a mobilizar para a sua execução (património fundiário e edificado), entre as quais se destacam as entidades que integram a rede de Atendimento Integrado, a Paróquia de Leça da Palmeira, proprietária de edifícios degradados onde residem famílias em situação de carência financeira e condições habitacionais indignas e as Juntas de Freguesia, com destaque para a São Mamede de Infesta, proprietária do bairro da MOJAF, alvo de intervenção no âmbito do presente programa.

Como medidas complementares, refira-se, designadamente o reforço dos mecanismos e medidas de administração urbanística que permitam não só garantir recursos mobilizáveis para a ELH no futuro, mas um planeamento mais eficaz e sustentável da intervenção municipal.

No âmbito da ELH está prevista a elaboração de um plano de monitorização envolvendo a cooperação de diferentes atores no acompanhamento técnico e social da execução das soluções propostas e na identificação e medição dos resultados atingidos.

- **Princípio da participação**

A ELH foi objeto de discussão e partilha de elementos de diagnóstico e propostas de soluções, através de metodologias participativas que envolveram potenciais beneficiários e a comunidade em geral.

O acompanhamento da elaboração da ELH, e da sua futura monitorização, está a cargo de uma Comissão Executiva que integra a presidência do Executivo Municipal, a administração e os vários departamentos da MatosinhosHabit, responsáveis pelo Departamento de Intervenção Social, Departamento de Planeamento e Direção Municipal de Projetos Especiais e Investimento, do Município, e ainda da Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica. Ao longo dos trabalhos, esta Comissão facultou informação, apoiou o processo de auscultação pública, discutiu e validou o diagnóstico e as propostas.

Foram também realizadas diversas reuniões com o Executivo Municipal e as Comissões permanentes do Desenvolvimento Social e do Planeamento, da Assembleia Municipal.

Diversas entidades foram auscultadas ao longo do processo – entrevistas e painéis de discussão com Cooperativas de Habitação, diversas IPSS (entidades que integram a rede de Atendimento Integrado), Juntas de Freguesia, APEMIP e Confidencial Imobiliário. Realizaram-se duas Oficinas Colaborativas, nas quais, para além das entidades referidas, participaram associações de estudantes, outros departamentos municipais, instituições públicas de segurança social e emprego, associações de proprietários e empresas de mediação imobiliária). Foram realizadas reuniões específicas com algumas entidades proprietárias de imóveis habitados por famílias carenciadas (designadamente a SCMM e a Paróquia de Leça da Palmeira).

O Município e a MatosinhosHabit estão a levar a cabo um intenso plano de divulgação da ELHM – 1º Direito e do Programa 1º Direito, também com o intuito de sensibilizar e estimular a procura por parte de potenciais beneficiários que poderão constituir-se como beneficiários diretos ou entidades beneficiárias do Programa. Foram já realizadas 10 sessões públicas em todas as freguesias do Município.

No Salão Imobiliário do Porto 2019 (que se realizou, em junho, na Exponor-Matosinhos) foi recolhido o contributo público, através de um inquérito.

As *newsletters* do Município e da MatosinhosHabit, bem como os respetivos sites, apresentaram informação sobre o desenvolvimento da ELH, de forma regular.

- **Princípio da equidade**

Tendo em conta que o Município de Matosinhos assumiu uma opção política de maior intervenção pública, a ELH-1.º Direito tem uma maior incidência em soluções promovidas pelo próprio Município, com resposta a cerca de 1.700 agregados familiares (correspondendo a cerca de 71% do montante de investimento estimado na ELH).

No entanto, evidencia-se um grau elevado de partilha de esforço com proprietários privados, correspondendo a 1.000 agregados (e a 29% do investimento estimado nesta fase).

- **Princípio da perequação**

Este princípio apenas poderá ser verificado nos casos concretos em que houver intervenção de construção ou reabilitação que envolvam agentes distintos – designadamente privados ou cooperativos – para além do próprio município.

Nesses casos, serão aplicadas as regras dos IGT em vigor, designadamente o PDM, que estipula (art.º 103.º do Regulamento) a criação de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (financiado essencialmente através de compensações pecuniárias e eventuais cedências de terrenos com edificabilidade e por excesso de edificabilidade em operações urbanísticas) que, entre outras finalidades, se destina à *“disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação”*.

Nas intervenções de reabilitação de bairros degradados de propriedade mista, o planeamento e a execução dos projetos terá em conta a necessidade de intervenção em partes comuns dos edifícios e outros espaços da envolvente, e os custos e benefícios repartidos entre o município e os restantes proprietários de acordo com regras fixadas na legislação sobre propriedade horizontal.

- **Princípio da reabilitação do edificado**

A ELH de Matosinhos faz uma clara opção pela reabilitação do edificado existente. A construção de nova edificação apenas está prevista para a resposta à necessidade de 350 famílias (cerca de 13% dos casos).

Esta nova construção justifica-se dada a evidente incapacidade do parque público existente em acolher a procura existente, com listas de espera de dimensão relevante. Também, face às atuais condições do mercado imobiliário, a aquisição de imóveis (para reabilitação ou em condições de uso imediato) não permitiria responder a todas as necessidades.

De salientar ainda que o modelo territorial preconizado para a ELH de Matosinhos procura evidenciar esta forte correlação entre reabilitação e habitação, sendo dada preferência à opção pela reabilitação urbana nas zonas consolidadas do concelho, contrapondo com a aposta na construção nova em territórios mais desestruturados, em que novos projetos urbanos contribuem de forma significativa para um território urbano mais qualificado. Ou seja, mesmo nas zonas onde se prevê construção nova, a lógica por detrás da intervenção é a da regeneração de territórios urbanos mais desqualificados, em rotura clara com anteriores modelos de promoção de habitação pública, construindo conjuntos habitacionais em locais “desconectados” (quer do ponto de vista da acessibilidade e mobilidade, mas também do ponto de vista da integração urbana) do restante território.

- **Princípio do incentivo ao arrendamento**

A aposta da ELH de Matosinhos orienta-se claramente para a promoção de soluções públicas municipais para resposta à totalidade da lista de espera de pedidos de apoio e para a reabilitação de bairros degradados de propriedade municipal e mista. Na sua totalidade, as soluções públicas para responder às necessidades destinam-se a arrendamento ou, em casos específicos, à disponibilização de soluções de transição, mas nunca à aquisição de habitação pelos residentes.

Atendendo a esta opção de resposta exclusivamente pública, não se prevê nenhuma situação de apoio a beneficiários diretos para aquisição de habitação, mas apenas para reabilitação das próprias residências.

- **Princípio das acessibilidades**

Este princípio limita-se a referir que deve ser cumprida a legislação e as normas técnicas em vigor em matéria de acessibilidade. Trata-se, além disso, de uma prática devidamente incorporada nos procedimentos e projetos da MatosinhosHabit: todas as intervenções, apoiadas ou não pelo programa 1.º Direito, cumprem as regras de “acessibilidade para todos”.

Adicionalmente, deve referir-se que a ELH prevê soluções específicas para indivíduos ou núcleos familiares com membros portadores de deficiência.

- **Princípio da sustentabilidade ambiental**

A MatosinhosHabit utiliza os referenciais de qualidade que correspondem às melhores práticas em matéria de utilização sustentável de recursos, nomeadamente a água e energia, mas também noutros

aspectos da gestão do edificado (esta empresa municipal detém uma certificação de qualidade – Norma NP EN ISSO 9001:2015).

Atualmente estão em curso diversas intervenções em conjuntos habitacionais municipais financiados no âmbito dos apoios do Portugal 2020 para eficiência energética na habitação pública.

O Município de Matosinhos (integrando a MatosinhosHabit) foi, conjuntamente com o Município do Porto, aderente a um projeto da Agência de Energia do Porto e da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, designado por **Habitação A+**, que tem o objetivo de apoiar e sensibilizar os cidadãos para ações que visem a redução dos consumos de energia e de água, através da utilização de equipamentos e de medidas de melhoria nas habitações, que permitam tornar mais eficientes e otimizar os consumos sem prejuízo das condições de conforto.

Anexos

Anexo 1 - Instrumentos de apoio à promoção pública de habitação

Instrumentos	Observações
Objetivo: Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna	Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto
Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente. Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.	Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho
Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	RCM nº 48/2016, de 1 de setembro Decreto-Lei 150/2017, de 6 de dezembro
Direito Real de Habitação Duradoura - Instrumento de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento e da proteção dos arrendatários mais vulneráveis.	Decreto-Lei que cria o Direito Real de Habitação Duradoura, aprovado em CM em 14 de fevereiro de 2019.
Programa de arrendamento acessível - Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Pretende-se responder às necessidades habitacionais das famílias cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades (faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem sobrecarga de custos, e com rendimentos superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público). Contribui para a atratividade, segurança e estabilidade do setor do arrendamento habitacional.	Lei nº2/2019 de 9 de janeiro Decreto-Lei 68/2019 de 22 de Maio
Regime especial de seguros de Arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. Tem por objetivo promover a criação de uma oferta de seguros adequada aos contratos de arrendamento e a celebrar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, reforçando as vantagens de adesão ao mesmo.	Decreto-Lei 69/2019 de 22 de Maio
Atualização dos parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de Habitação de Custos Controlados (HCC). A Portaria que revoga o Diploma anterior, com 22 anos, tem como objetivo ajustar os parâmetros e incentivar a promoção de HCC nas zonas de maior procura de habitação, servindo como instrumento regulador do mercado. Tem um âmbito alargado, permitindo que a HCC possa ser promovida através de construção nova e por reabilitação de edifícios destinada a venda ou arrendamento, com preços acessíveis. Prevê a majoração dos limites máximos de custo no caso de edifícios com elevado desempenho ambiental.	Portaria que revoga a Portaria nº 500/97, aprovada e enviada para publicação em Diário da república, em 14 de fevereiro de 2019.
Porta 65 Jovem. Apoio aos jovens (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), no acesso ao arrendamento, aliando objetivos de promoção da emancipação dos jovens e de promoção do arrendamento urbano.	Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro Portaria 277-A/2010 de 21 de maio Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro

Instrumentos	Observações
<p>Plataforma eletrónica do arrendamento apoiado. Através desta Plataforma, o cidadão pode submeter um pedido de apoio habitacional dirigido ao IHRU, I. P. indicando o concelho onde procuram casa. Pode apresentar um pedido, qualquer agregado que viva em condições habitacionais indignas, não tenha alternativa habitacional e esteja em situação de carência financeira. Esta plataforma permite organizar a informação relativa às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado (nos termos do artigo 30.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na sua redação atual). Podem aderir entidades gestoras de habitação em regime de arrendamento apoiado.</p>	<p>Medida do Programa Simplex+, em funcionamento.</p>
<p>Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</p>	
<p>Execução de obras coercivas - alteração das regras aplicáveis à intimação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever. Trata-se de uma medida para promover a manutenção regular e da plena utilização do edificado.</p>	<p>Decreto-Lei 66/2019 de 21 de Maio</p>
<p>Agravamento da tributação dos imóveis devolutos. Cria a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de IMI para os imóveis devolutos. Introduce o conceito de Zona de pressão urbanística, associando-o a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação.</p>	<p>Decreto-Lei 67/2019 de 21 de Maio</p>
<p>Projeto Reabilitar como regra. Visa a adequação das normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.</p>	<p>Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017</p>
<p>Reabilitar para arrendar- Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional</p>	<p>Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril</p>
<p>IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 para apoio à reabilitação e revitalização urbanas.</p>	<p>Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015 de 23 de julho</p>
<p>PARU – Planos de Ação de Regeneração Urbana</p>	<p>Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.</p>
<p>PAICD – Planos de Ação de Intervenção em Comunidades Desfavorecidas</p>	<p>Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.</p>
<p>Programa Casa eficiente 2020. Apoiar operações que visem a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.</p>	<p>Portugal 2020</p>
<p>Programa de Reabilitação urbana de bairros sociais na vertente da eficiência energética.</p>	<p>Portugal 2020. PO Regionais: do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.</p>
<p>Objetivo: Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p>	
<p>Da Habitação ao Habitat. Programa que promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.</p>	<p>Resolução do Conselho de Ministros 56/2018, de 7 de maio Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho</p>

Instrumentos	Observações
<p>A RCM n.º 56/2018, de 7 de maio, lançou e definiu os termos do modelo de organização e funcionamento do programa Da Habitação ao Habitat e definiu as intervenções Piloto. O Despacho nº 6295/2018 determina que as intervenções-piloto incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.</p>	
<p>Chave na mão – programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial. Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.</p>	<p>Resolução do Conselho de Ministros 57/2018, de 7 de maio</p>
<p>Porta ao lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação.</p>	<p>Em preparação</p>
<p>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</p>	<p>Em preparação</p>

ELABORAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MATOSINHOS

Anexo 2- Plano de investimentos 2020-2025 da ELH de Matosinhos a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Ano de construção	Tipologia edifício	Freguesia (antiga)	Situação de partida/ problema prevalente	Solução habitacional (cf. Art. 27º do DL)	Agregados abrangidos	Pessoas abrangidas	Dimensão média da família	Estimativa do investimento	Horizonte temporal	Agregados abrangidos/ano						Prioridade (1 a 2)
														2020	2021	2022	2023	2024	2025	
BD01	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	1941-72	HUF/HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	284	767	2,7	4 740 250 €	2022-25	0	0	70	70	70	74	1
BD02	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Caixa Têxtil	1958	HUF	São Mamede de Infesta	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	71	128	1,8	884 000 €	2021-25	0	14	14	14	14	15	2
BD03	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Refinaria Angola	1972	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	84	176	2,1	1 406 250 €	2021-25	0	16	16	18	18	16	2
BD04	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional do Terrafal	1951	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	153	428	2,8	3 484 500 €	2021-25	0	30	30	30	30	33	2
BD05	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Biquinha N	1973	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	190	437	2,3	3 683 500 €	2021-25	0	38	38	38	38	38	2
BD06	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Biquinha Antigo FFH	1979	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	8	22	2,7	123 750 €	2020-23	0	4	4	0	0	0	1
BD07	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional de Carcavelos	1984	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	33	86	2,6	797 325 €	2020-25	0	6	6	9	6	6	1
BD08	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	2001	HPF	Guifões	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	4	8	2,0	78 000 €	2021-22	0	0	4	0	0	0	2
BD09	Direto	Proprietários privados	Reabilitação de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) não integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública, que se apresentem em condições indignas e cujos titulares estejam em situação de carência financeira	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	100	230	2,3	4 422 440 €	2020-25	20	20	15	15	15	15	1
BD10	Direto	Proprietários privados	Aquisição de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) cujos titulares estejam em situação de carência financeira	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais	60	138	2,3	2 053 464 €	2020-25	10	10	10	10	10	10	1
BD11	Direto	Proprietários privados	Construção de prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) cujos titulares estejam em situação de carência financeira	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Construção (autopromoção)	13	30	2,3	574 917 €	2020-25	4	4	3	2	0	0	1

ELABORAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MATOSINHOS

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Ano de construção	Tipologia edifício	Freguesia (antiga)	Situação de partida/ problema prevalente	Solução habitacional (cf. Art. 27º do DL)	Agregados abrangidos	Pessoas abrangidas	Dimensão média da família	Estimativa do investimento	Horizonte temporal	Agregados abrangidos/ano						Prioridade (1 a 2)
														2020	2021	2022	2023	2024	2025	
MM01	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Recarei	2001	HPF	Leça do Balho	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	154	339	2,2	895 000 €	2020-21	54	100	0	0	0	0	1
MM02	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	2001	HPF	Guifões	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	66	132	2,0	395 000 €	2020-21	33	33	0	0	0	0	1
MM03	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Guarda (antigo FFH)	1982	HUF	Perafita	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	38	95	2,5	1 755 000 €	2020-21	6	32	0	0	0	0	1
MM04	Estado	CMM	Conjunto Habitacional das Austrálias (Cruz de Pau)	1988	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	48	101	2,1	147 000 €	2023-25	0	0	0	0	24	24	2
MM05	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Padrão da Légua	2000	HPF	Senhora da Hora	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	56	118	2,1	136 000 €	2023-25	0	0	0	0	0	56	2
MM06	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Santiago de Custóias	2001	HPF	Custóias	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	44	92	2,1	126 000 €	2023-25	0	0	0	0	22	22	2
MM07	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de São Gens	1995	HPF	Custóias	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	178	481	2,7	705 000 €	2023-25	0	0	0	0	60	118	2
MM08	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Estação	1998	HPF	São Mamede de Infesta	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	40	80	2,0	126 000 €	2023-25	0	0	0	0	0	40	2
MM09	Estado	CMM	Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	1941-72	HUF/HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	50	185	2,7	843 750 €	2022-25	0	25	25	0	0	0	1
MM10	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo	1953	HUF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Construção	37	89	2,4	2 390 200 €	2020-23	0	0	0	37	0	0	1
MM11	Estado	CMM	Bairro Paroquial de Rodão	1960	HPF	Leça da Palmeira	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	27	67	2,5	1 417 500 €	2020-22	0	0	27	0	0	0	1
MM12	Estado	CMM	Bairro Paroquial de Gonçalves	1960	HPF	Leça da Palmeira	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	13	27	2,1	507 000 €	2020-22	0	0	13	0	0	0	1
MM13	Estado	CMM	Bairro da MOIAF	1970	HPF	São Mamede de Infesta	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	8	18	2,3	456 000 €	2020-21	0	8	0	0	0	0	1

ELABORAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MATOSINHOS

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Ano de construção	Tipologia edifício	Freguesia (antiga)	Situação de partida/ problema prevalente	Solução habitacional (cf. Art. 27º do DL)	Agregados abrangidos	Pessoas abrangidas	Dimensão média da família	Estimativa do investimento	Horizonte temporal	Agregados abrangidos/ano						Prioridade (1 a 2)
														2020	2021	2022	2023	2024	2025	
MM14	Estado	CMM	Reabilitação de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	400	920	2,3	5 306 928 €	2020-25	40	80	80	80	80	40	1
MM15	Estado	CMM	Construção em terrenos públicos de habitações para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Construção	150	345	2,3	11 277 222 €	2020-25	15	30	30	30	30	15	1
MM16	Estado	CMM	Aquisição de terrenos e construção de habitações para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de terrenos e construção	150	345	2,3	14 594 052 €	2020-25	15	30	30	30	30	15	1
MM17	Estado	CMM	Aquisição e reabilitação de prédios urbanos para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	90	207	2,3	8 756 431 €	2020-25	18	18	18	18	9	9	1
MM18	Estado	CMM	Aquisição de prédios urbanos para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais	38	87	2,3	3 697 160 €	2020-25	8	8	8	8	4	4	1
MM19	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para pessoas sem-abrigo	n.a.	HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	10	10	1,0	290 000 €	2020	10	0	0	0	0	0	1
MM20	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para vítimas de violência doméstica	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	10	23	2,3	490 000 €	2020	10	0	0	0	0	0	1
MM21	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para jovens em processo de autonomização	n.a.	HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	5	5	1,0	145 000 €	2020	5	0	0	0	0	0	1
MM22	Estado	CMM	Solução habitacional específica de inserção para pessoas com "alta hospitalar" sem condições de habitação	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	50	50	1,0	1 495 000 €	2021-22	0	25	25	0	0	0	1
MM23	Estado	CMM	Solução habitacional específica de inserção para indivíduos, casais ou famílias nucleares com dependentes ou portadores de deficiência	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	29	58	2,0	1 261 000 €	2020-22	10	10	9	0	0	0	1
TOTAL									2 691	6 274	2,2	80 060 639 €		258	541	475	409	460	550	
Total BENEFICIÁRIOS DIRETOS									1 000	2 450	2,4	22 848 396 €		34	142	210	206	201	207	
Total Câmara Municipal de Matosinhos									1 691	3 824	2,1	57 212 243 €		224	399	265	203	259	343	
Total Prioridade 1									1 823	4 225	2,2	69 284 389 €		258	443	373	309	254	188	
Total Prioridade 2									868	2 049	2,2	10 776 250 €		0	98	102	100	206	362	

ELH Matosinhos - 1º Direito: Plano de Ação 2020-2025

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Ano de construção	Tipologia edifício	Freguesia (antiga)	Situação de partida/ problema prevalente	Solução habitacional (cf. Art. 27º do DL)	Agregados abrangidos	Pessoas abrangidas	Dimensão média da família	Estimativa do investimento	Horizonte temporal	Agregados abrangidos/ano						Prioridade (1 a 2)
														2020	2021	2022	2023	2024	2025	
BD01	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	1941-72	HUF/HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	284	767	2,7	4 740 250 €	2022-25	0	0	70	70	70	74	1
BD02	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Caixa Têxtil	1958	HUF	São Mamede de Infesta	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	71	128	1,8	884 000 €	2021-25	0	14	14	14	14	15	2
BD03	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Refinaria Angola	1972	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	84	176	2,1	1 406 250 €	2021-25	0	16	16	18	18	16	2
BD04	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional do Tarrafal	1951	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	153	428	2,8	3 484 500 €	2021-25	0	30	30	30	30	33	2
BD05	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Biquinha N	1973	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	190	437	2,3	3 683 500 €	2021-25	0	38	38	38	38	38	2
BD06	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Biquinha Antigo FFH	1979	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	8	22	2,7	123 750 €	2020-23	0	4	4	0	0	0	1
BD07	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional de Carcavelos	1984	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	33	86	2,6	797 325 €	2020-25	0	6	6	9	6	6	1
BD08	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	2001	HPF	Guifões	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	4	8	2,0	78 000 €	2021-22	0	0	4	0	0	0	2
BD09	Direto	Proprietários privados	Reabilitação de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) não integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública, que se apresentem em condições indignas e cujos titulares estejam em situação de carência financeira	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	100	230	2,3	4 422 440 €	2020-25	20	20	15	15	15	15	1
BD10	Direto	Proprietários privados	Aquisição de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) cujos titulares estejam em situação de carência financeira	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais	60	138	2,3	2 653 464 €	2020-25	10	10	10	10	10	10	1
BD11	Direto	Proprietários privados	Construção de prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) cujos titulares estejam em situação de carência financeira	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Construção (autopromoção)	13	30	2,3	574 917 €	2020-25	4	4	3	2	0	0	1
MM01	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Recarei	2001	HPF	Leça do Balio	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	154	339	2,2	895 000 €	2020-21	54	100	0	0	0	0	1
MM02	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	2001	HPF	Guifões	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	66	132	2,0	395 000 €	2020-21	33	33	0	0	0	0	1
MM03	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Guarda (antigo FFH)	1982	HUF	Perafita	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	38	95	2,5	1 755 000 €	2020-21	6	32	0	0	0	0	1
MM04	Estado	CMM	Conjunto Habitacional das Austrálias (Cruz de Pau)	1988	HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	48	101	2,1	147 000 €	2023-25	0	0	0	0	24	24	2
MM05	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Padrão da Légua	2000	HPF	Senhora da Hora	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	56	118	2,1	136 000 €	2023-25	0	0	0	0	0	56	2
MM06	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Santiago de Custóias	2001	HPF	Custóias	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	44	92	2,1	126 000 €	2023-25	0	0	0	0	22	22	2
MM07	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de São Gens	1995	HPF	Custóias	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	178	481	2,7	705 000 €	2023-25	0	0	0	0	60	118	2
MM08	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Estação	1998	HPF	São Mamede de Infesta	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	40	80	2,0	126 000 €	2023-25	0	0	0	0	0	40	2
MM09	Estado	CMM	Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	1941-72	HUF/HPF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	50	135	2,7	843 750 €	2022-25	0	25	25	0	0	0	1
MM10	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo	1953	HUF	Matosinhos	Insalubridade e insegurança	Construção	37	89	2,4	2 390 200 €	2020-23	0	0	0	37	0	0	1
MM11	Estado	CMM	Bairro Paroquial de Rodão	1960	HPF	Leça da Palmeira	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	27	67	2,5	1 417 500 €	2020-22	0	0	27	0	0	0	1
MM12	Estado	CMM	Bairro Paroquial de Gonçalves	1960	HPF	Leça da Palmeira	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	13	27	2,1	507 000 €	2020-22	0	0	13	0	0	0	1
MM13	Estado	CMM	Bairro da MOJAF	1970	HPF	São Mamede de Infesta	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	8	18	2,3	456 000 €	2020-21	0	8	0	0	0	0	1

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Ano de construção	Tipologia edifício	Freguesia (antiga)	Situação de partida/ problema prevalente	Solução habitacional (cf. Art. 27º do DL)	Agregados abrangidos	Pessoas abrangidas	Dimensão média da família	Estimativa do investimento	Horizonte temporal	Agregados abrangidos/ano						Prioridade (1 a 2)
														2020	2021	2022	2023	2024	2025	
MM14	Estado	CMM	Reabilitação de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	400	920	2,3	5 306 928 €	2020-25	40	80	80	80	80	40	1
MM15	Estado	CMM	Construção em terrenos públicos de habitações para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Construção	150	345	2,3	11 277 222 €	2020-25	15	30	30	30	30	15	1
MM16	Estado	CMM	Aquisição de terrenos e construção de habitações para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de terrenos e construção	150	345	2,3	14 594 052 €	2020-25	15	30	30	30	30	15	1
MM17	Estado	CMM	Aquisição e reabilitação de prédios urbanos para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais e reabilitação	90	207	2,3	8 756 431 €	2020-25	18	18	18	18	9	9	1
MM18	Estado	CMM	Aquisição de prédios urbanos para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Insalubridade e insegurança	Aquisição de prédios habitacionais	38	87	2,3	3 697 160 €	2020-25	8	8	8	8	4	4	1
MM19	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para pessoas sem-abrigo	n.a.	HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	10	10	1,0	290 000 €	2020	10	0	0	0	0	0	1
MM20	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para vítimas de violência doméstica	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	10	23	2,3	490 000 €	2020	10	0	0	0	0	0	1
MM21	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para jovens em processo de autonomização	n.a.	HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	5	5	1,0	145 000 €	2020	5	0	0	0	0	0	1
MM22	Estado	CMM	Solução habitacional específica de inserção para pessoas com "alta hospitalar" sem condições de habitação	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	50	50	1,0	1 495 000 €	2021-22	0	25	25	0	0	0	1
MM23	Estado	CMM	Solução habitacional específica de inserção para indivíduos, casais ou famílias nucleares com dependentes ou portadores de deficiência	n.a.	HUF/HPF	Todo o território concelhio	Precariedade	Reabilitação	29	58	2,0	1 261 000 €	2020-22	10	10	9	0	0	0	1

TOTAL									2 691	6 274	2,2	80 060 639 €		258	541	475	409	460	550	
Total BENEFICIÁRIOS DIRETOS									1 000	2 450	2,4	22 848 396 €		34	142	210	206	201	207	
Total Câmara Municipal de Matosinhos									1 691	3 824	2,1	57 212 243 €		224	399	265	203	259	343	
Total Prioridade 1									1 823	4 225	2,2	69 284 389 €		258	443	373	309	254	188	
Total Prioridade 2									868	2 049	2,2	10 776 250 €		0	98	102	100	206	362	

ELH Matosinhos - 1º Direito: Plano de Ação 2020-2025

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Fogos (nº)			Tipologias (nº)						Áreas médias (m2)						Observações		
				Total	Públicos	Privados	T0	T1	T2	T3	T4	T5	outro	T0	T1	T2	T3	T4		T5	outro
BD01	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	284	0	284	0	0	22	262	0	0	0	0	0	0	58	68			Esta ação prevê a reabilitação de todos os fogos habitacionais privados do Bairro dos Pescadores. As obras de reabilitação devem ser consideradas bloco a bloco. Esta ação assume um grau de complexidade relevante, pressupondo um trabalho de sensibilização junto dos proprietários e relacionando-se com a ação MM14 de reabilitação das frações públicas deste CH. Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD02	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Caixa Têxtil	71	0	71	0	0	52	11	3	5	0	0	0	44	52	62	98		Esta ação prevê a reabilitação de todas os fogos habitacionais privados do CH da Caixa Têxtil. Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2). Onde se lê T5 deverá ler-se T3 duplex.
BD03	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Refinaria Angola	84	0	84	0	0	47	35	2	0	0	0	0	60	75	90			Esta ação prevê a reabilitação de todas os fogos habitacionais privados do CH da Refinaria Angola. Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD04	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional do Tarrafal	153	0	153	0	11	51	34	28	14	15	0	50	72	84	110	120	140	Esta ação prevê a reabilitação de todas os fogos habitacionais privados do CH do Tarrafal. Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD05	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Biquinha N	190	0	190	0	0	108	68	14	0	0	0	0	72	82	105			Esta ação prevê a reabilitação de todas os fogos habitacionais privados do CH da Biquinha N. Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD06	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Biquinha Antigo FFH	8	0	8	0	0	7	1	0	0	0	0	0	60	75				Esta ação prevê a reabilitação de todas os fogos habitacionais privados do CH da Biquinha Antigo FFH. Articula-se com o projeto de reabilitação dos fogos públicos deste bairro, com enquadramento aprovado em sede do Aviso da Eficiência Energética (PO Norte). Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD07	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional de Carcavelos	33	0	33	0	2	0	27	4	0	0	0	64	95	122				Esta ação prevê a reabilitação de todas os fogos habitacionais privados do CH de Carcavelos. Articula-se com o projeto de reabilitação dos fogos públicos deste bairro, com enquadramento aprovado em sede do Aviso da Eficiência Energética (PO Norte). Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD08	Direto	Proprietários privados	Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	4	0	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0	78					Esta ação prevê a reabilitação de um bloco habitacional privado integrado no CH da Ponte do Carro. Articula-se com a ação MM02, que prevê a reabilitação dos blocos de propriedade pública deste bairro, cuja empreitada deverá arrancar em 2020. Cálculo da estimativa do investimento = nº de fogos por tipologia x áreas médias por tipologia (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
BD09	Direto	Proprietários privados	Reabilitação de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) não integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública, que se apresentem em condições indignas e cujos titulares estejam em situação de carência financeira	100	0	100	2	23	50	20	2	0	2	58	67	88	108	117	120	140	Esta ação prevê a possibilidade de proprietários de habitações em condições indignas (de acordo com Art.º 5 do DL 37-2018) e que vivam em situação de carência financeira (nos termos da alínea e) do Art.º 4º do DL 37/2018 e salvaguardando as exclusões previstas no Art.º 7º do mesmo diploma) se candidatarem ao programa 1º Direito enquanto beneficiários Diretos. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo reabilitado (m2 médio por tipologia) x custo médio de reabilitação por m2 (500€/m2).
BD10	Direto	Proprietários privados	Aquisição de frações ou prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) cujos titulares estejam em situação de carência financeira	60	0	60	1	14	30	12	1	0	1	58	67	88	108	117	120	140	Esta ação prevê a possibilidade de agregados residentes em condições indignas de habitação (de acordo com Art.º 5 do DL 37-2018) e que vivam em situação de carência financeira (nos termos da alínea e) do Art.º 4º do DL 37/2018 e salvaguardando as exclusões previstas no Art.º 7º do mesmo diploma) se candidatarem ao programa 1º Direito enquanto beneficiários Diretos. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo (m2 médio por tipologia) x custo médio de aquisição por m2 (500€/m2).
BD11	Direto	Proprietários privados	Construção de prédios unifamiliares privados (destinados a habitação própria e permanente) cujos titulares estejam em situação de carência financeira	13	0	13	0	3	7	3	0	0	0	58	67	88	108	117	120	140	Esta ação prevê a possibilidade de agregados residentes em condições indignas de habitação (de acordo com Art.º 5 do DL 37-2018) e que vivam em situação de carência financeira (nos termos da alínea e) do Art.º 4º do DL 37/2018 e salvaguardando as exclusões previstas no Art.º 7º do mesmo diploma) se candidatarem ao programa 1º Direito enquanto beneficiários Diretos. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo (m2 médio por tipologia) x custo médio de construção em regime de autopromoção por m2 (500€/m2).
MM01	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Recarei	154	154	0	0	54	16	79	5	0	0	0	67	88	108	117			Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação das coberturas e fachadas, incluindo despesas com projeto (2019), obra e fiscalização (2020-21).
MM02	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Ponte do Carro	66	66	0	0	8	31	27	0	0	0	0	67	88	108				Fonte: Plano de Investimentos da MH. Esta ação articula-se com a ação BD08, de recuperação do bloco habitacional privado, numa perspetiva de reabilitação integral de todo o bairro. Prevê a reabilitação das coberturas e fachadas, incluindo despesas com projeto (2019), obra e fiscalização (2020).
MM03	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Guarda (antigo FFH)	38	38	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	99					Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação integral dos edifícios (incluindo os fogos). Está dividido em duas fases: 1ª fase, corresponde a 330.000€ (projeto, obra e fiscalização), a concretizar em 2019-20; 2ª fase, corresponde a 1.425.000€ (projeto, obra e fiscalização), a concretizar em 2020-21.
MM04	Estado	CMM	Conjunto Habitacional das Austrálias (Cruz de Pau)	48	48	0	0	15	21	9	3	0	0	0	67	88	108	117			Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação das coberturas (remoção de fibrocimento) dos edifícios, incluindo despesas com projeto (2019), obra e fiscalização (2019-20).
MM05	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Padrão da Légua	56	56	0	0	16	28	8	4	0	0	0	67	88	108	117			Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação das coberturas (remoção de fibrocimento) dos edifícios, incluindo despesas com projeto (2019), obra e fiscalização (2019-20).
MM06	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de Santiago de Custóias	44	44	0	0	15	18	7	4	0	0	0	67	88	108	117			Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação das coberturas (remoção de fibrocimento) dos edifícios, incluindo despesas com projeto (2020), obra e fiscalização (2020-21).
MM07	Estado	CMM	Conjunto Habitacional de São Gens	178	178	0	0	10	94	70	4	0	0	0	67	88	108	117			Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação das coberturas (remoção de fibrocimento) dos edifícios, incluindo despesas com projeto (2020), obra e fiscalização (2020-21).
MM08	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Estação	40	40	0	0	4	17	19	0	0	0	0	67	88	108				Fonte: Plano de Investimentos da MH. Prevê a reabilitação das coberturas (remoção de fibrocimento) dos edifícios, incluindo despesas com projeto (2020), obra e fiscalização (2020-21).
MM09	Estado	CMM	Conjunto Habitacional do Bairro dos Pescadores	50	50	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	68					Esta ação prevê a reabilitação de todos os fogos habitacionais públicos do Bairro dos Pescadores. Articula-se com a ação BD01 que abarca a reabilitação dos fogos por parte dos restantes proprietários. Apesar de ser uma das ações prioritárias, pela sua complexidade no que respeita ao envolvimento dos privados, o horizonte temporal é mais dilatado. As obras devem ser consideradas bloco a bloco. Cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (250€/m2).
MM10	Estado	CMM	Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo	37	37	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	76					Esta ação pressupõe a demolição integral do bairro e construção de novos fogos no mesmo local. Apesar de o bairro só ser composto por 27 fogos formais, residem aqui 37 agregados, ocupando em habitações precárias os terrenos sobretantes. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo novo (m2 médio por tipologia) x custo médio de construção nova por m2 (850€/m2, incorporando projeto, obra e fiscalização - o terreno já é propriedade pública).
MM11	Estado	CMM	Bairro Paroquial de Rodão	27	0	27	0	0	0	27	0	0	0	0	0	70					Esta ação pressupõe a aquisição dos prédios à Paróquia de Leça da Palmeira e posterior reabilitação para os agregados familiares que lá residem. Cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo (70m2) x custo médio de reabilitação por m2 (750€/m2 - pressupõe a aquisição, projeto, fiscalização e empreitada).
MM12	Estado	CMM	Bairro Paroquial de Gonçalves	13	0	13	0	0	13	0	0	0	0	0	0	52					Esta ação pressupõe a aquisição dos prédios à Paróquia de Leça da Palmeira e posterior reabilitação para os agregados familiares que lá residem. Cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo (70m2) x custo médio de reabilitação por m2 (750€/m2 - pressupõe a aquisição, projeto, fiscalização e empreitada).
MM13	Estado	CMM	Bairro da MOJAF	8	8	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	76					Esta ação pressupõe a aquisição dos prédios à Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta e posterior reabilitação para os agregados familiares que lá residem. Cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo (70m2) x custo médio de reabilitação por m2 (750€/m2 - pressupõe a aquisição, projeto, fiscalização e empreitada).

ELH Matosinhos - 1º Direito: Plano de Ação 2020-2025

COD	Tipologia de beneficiário	Beneficiário	Identificação da ação	Fogos (nº)			Tipologias (nº)						Áreas médias (m2)						Observações		
				Total	Públicos	Privados	T0	T1	T2	T3	T4	T5	outro	T0	T1	T2	T3	T4		T5	outro
MM14	Estado	CMM	Reabilitação de fogos do parque habitacional público (entretanto vagos) para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	400	400	0	7	94	201	81	8	0	10	58	67	88	108	117	120	140	Resposta habitacional pública (CMM/MH) para suprir carências sinalizadas na lista dos pedidos de habitação ativos (avaliados). Pressupõe a reabilitação de fogos públicos dispersos pelos vários conjuntos habitacionais da CMM, que entretanto vão ficando vagos e que necessitam de pequenas obras de reabilitação (fogos não integrados nos CH a reabilitar neste programa). Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo reabilitado (m2 médio por tipologia) x custo médio de pequenas obras de reabilitação por m2 (150€/m2).
MM15	Estado	CMM	Construção em terrenos públicos de habitações para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	150	150	0	3	35	75	30	3	0	4	58	67	88	108	117	120	140	Resposta habitacional pública (CMM/MH) para suprir carências sinalizadas na lista dos pedidos de habitação ativos (avaliados). Pressupõe a construção nova de habitação em terrenos propriedade da CMM. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo novo (m2 médio por tipologia) x custo médio de construção nova por m2 (850€/m2, incorporando projeto, obra e fiscalização).
MM16	Estado	CMM	Aquisição de terrenos e construção de habitações para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	150	150	0	3	35	75	30	3	0	4	58	67	88	108	117	120	140	Resposta habitacional pública (CMM/MH) para suprir carências sinalizadas na lista dos pedidos de habitação ativos (avaliados). Pressupõe a aquisição de terrenos e posterior construção nova de habitação pública. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo novo (m2 médio por tipologia) x custo médio de construção nova por m2 (1.100€/m2, incorporando projeto, aquisição de terreno, obra e fiscalização).
MM17	Estado	CMM	Aquisição e reabilitação de prédios urbanos para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	90	90	0	2	21	45	18	2	0	2	58	67	88	108	117	120	140	Resposta habitacional pública (CMM/MH) para suprir carências sinalizadas na lista dos pedidos de habitação ativos (avaliados). Pressupõe a aquisição de prédios urbanos residenciais (devolutos, inacabados ou degradados) e posterior reabilitação. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo novo (m2 médio por tipologia) x custo médio de reabilitação profunda por m2 (1.100€/m2, incorporando projeto, aquisição de imóveis, obra e fiscalização).
MM18	Estado	CMM	Aquisição de prédios urbanos para suprir carências habitacionais integradas na lista dos pedidos de habitação ativos	38	38	0	1	9	19	8	1	0	1	58	67	88	108	117	120	140	Resposta habitacional pública (CMM/MH) para suprir carências sinalizadas na lista dos pedidos de habitação ativos (avaliados). Pressupõe a aquisição de prédios urbanos residenciais prontos a habitar. Método de cálculo da estimativa de investimento = área média por fogo novo (m2 médio por tipologia) x custo médio de aquisição por m2 (1.100€/m2).
MM19	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para pessoas sem-abrigo	10	10	0	10	0	0	0	0	0	0	58	67	88	108	117	120	140	Esta solução pressupõe a criação de uma solução habitacional específica de transição (nas condições do Artº 10º do DL 37/2018). Esta solução específica prevê as obras de reabilitação/ adaptação de espaços devolutos no conjunto habitacional da Biquinha, convertendo-o numa unidade residencial com áreas habitacionais autónomas e com serviços de apoio social partilhados. Método de cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo reabilitado (66 m2) x custo médio de reabilitação por m2 (500€/m2).
MM20	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para vítimas de violência doméstica	10	10	0	0	0	5	5	0	0	0	58	67	88	108	117	120	140	Esta solução pressupõe a criação de uma solução habitacional específica de transição (nas condições do Artº 10º do DL 37/2018). Esta solução específica prevê as obras de reabilitação de frações devolutas do parque habitacional público (unidades residenciais autónomas). Método de cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo reabilitado (78 m2) x custo médio de reabilitação por m2 (500€/m2).
MM21	Estado	CMM	Solução habitacional específica de transição para jovens em processo de autonomização	5	5	0	5	0	0	0	0	0	0	58	67	88	108	117	120	140	Esta solução pressupõe a criação de uma solução habitacional específica de transição (nas condições do Artº 10º do DL 37/2018). Esta solução específica prevê as obras de reabilitação de frações devolutas do parque habitacional público (unidades residenciais autónomas, com partilha de serviços de apoio). Método de cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo reabilitado (66 m2) x custo médio de reabilitação por m2 (500€/m2).
MM22	Estado	CMM	Solução habitacional específica de inserção para pessias com "alta hospitalar" sem condições de habitação	50	50	0	40	10	0	0	0	0	0	58	67	88	108	117	120	140	Esta solução pressupõe a criação de uma solução habitacional específica de inserção (nas condições do Artº 10º do DL 37/2018). Esta solução específica prevê as obras de reabilitação edifícios públicos devolutos, com possível criação de unidades residenciais com áreas habitacionais autónomas e com serviços de apoio social partilhados. Método de cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo reabilitado (66 m2) x custo médio de reabilitação por m2 (500€/m2).
MM23	Estado	CMM	Solução habitacional específica de inserção para indivíduos, casais ou famílias nucleares com dependentes ou portadores de deficiência	29	29	0	0	10	10	9	0	0	0	58	67	88	108	117	120	140	Esta solução pressupõe a criação de uma solução habitacional específica de inserção (nas condições do Artº 10º do DL 37/2018). Esta solução específica prevê as obras de reabilitação de edifícios públicos devolutos, com possível criação de unidades residenciais com áreas habitacionais autónomas e com serviços de apoio social partilhados. Método de cálculo da estimativa do investimento = área média por fogo reabilitado (m2) x custo médio de reabilitação por m2 (500€/m2).

TOTAL	2 691	1 651	1 040	72	390	1055	1026	90	19	39	58	65	76	92	110	116	140
Total BENEFICIÁRIOS DIRETOS	1 000	0	1 000	3	54	378	473	54	19	19	58	60	66	80	101	113	140
Total Câmara Municipal de Matosinhos	1 691	1 651	40	69	336	677	553	36	0	20	58	67	83	97	117	120	140
Total Prioridade 1	1 823	1 285	538														
Total Prioridade 2	868	366	502														