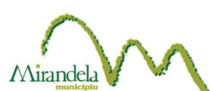


MIRANDELA

Estratégia Local de Habitação



AGUIAR DE MATOS

Dezembro de 2020



MIRANDELA

Estratégia Local de Habitação

Estratégia Local de Habitação

O presente documento insere-se nos trabalhos de elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) para o Concelho de Mirandela.

Aguiar de Matos Consulting, Lda.

Setembro de 2020

ÍNDICE

ÍNDICE3

1. Introdução5
 - 1.1 Enquadramento5
 - 1.2 Objetivos8
 - 1.3 Apresentação da Metodologia9
2. Caracterização habitacional do concelho de Mirandela13
 - 2.1 Caracterização Territorial13
 - 2.2 Caracterização da população14
 - 2.3 Breve caracterização económica17
 - 2.4 Inquérito às carências habitacionais no Município de Mirandela18
 - 2.4.1. Caracterização da amostra19
 - 2.4.2. Principais stakeholders19
 - 2.4.3. Distribuição geográfica das carências habitacionais20
 - 2.4.4. Regime de ocupação21
 - 2.4.5. Solução habitacional desejável23
 - 2.4.6. Tipologia habitacional desejável24
 - 2.4.7. Tipologias de constrangimentos e situações específicas25
 - 2.5 Caracterização económico-social do Parque Habitacional Social27
 - 2.5.1. Bairro do Operário27
 - 2.5.2. Bairro do MAP/GAT27
 - 2.5.3. Bairro Dr. José Bacelar28
 - 2.5.4. Bairro Vale da Azenha28
 - 2.5.5. Bairro Padre Américo28
 - 2.5.6. Bairro do Fomento29
3. Território30
 - 3.1 Caracterização da Situação Habitacional no Concelho de Mirandela30
 - 3.2 Caracterização do Parque Habitacional39

- 4. Análise Estratégica48
 - 4.1 Missão e Visão48
 - 4.2 A ELH no quadro da macro estratégia municipal48
 - 4.3 Desafios54
 - 4.4 Eixos estratégicos55
 - 4.5 Priorização das soluções habitacionais61
 - 4.6 Governance63
- 5. Plano de Ação65
 - 5.1 Estruturação das Soluções Habitacionais65
- 6. Instrumentos de apoio a cada medida prevista80
 - 6.1 Reabilitação do Parque Habitacional (Município)80
 - 6.2 Reabilitação do Parque Habitacional (beneficiário direto):81
 - 6.3 Reconversão e Reabilitação de Construções:82
 - 6.4 Aquisição para Reabilitação:82
 - 6.5 Construção:83
 - 6.6 Arrendamento para subarrendamento83

1. Introdução

1.1 Enquadramento

Apesar do Direito à Habitação estar reconhecido desde a Assembleia Constituinte de 1976, existem muitas famílias que não residem numa habitação condigna. O direito a uma habitação condigna é um vetor fundamental do desenvolvimento de um país e do seu povo, mais especificamente na estratégia de desenvolvimento das comunidades, para a promoção da competitividade e para a coesão dos territórios. É neste sentido que se têm vindo a consolidar as orientações e recomendações das organizações tais como o Conselho da Europa, a União Europeia, as Nações Unidas ou a Organização Mundial de Saúde.

Neste contexto, o XXII Governo Constitucional, com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, onde reconhece a importância da habitação para o desenvolvimento humano e da vida em comunidade, bem como na promoção da competitividade e coesão social e territorial. Estabelece a estratégia, os objetivos e os instrumentos de atuação para a NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação.

A habitação condigna e a reabilitação urbana no município de Mirandela são dois temas que têm vindo a adquirir crescente importância, atendendo ao número de agregados financeiramente carenciados e ao número de habitações desadequadas.

Portugal atravessa um período de profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas, conjugado pela combinação das carências estruturais do parque habitacional com a crescente dificuldade no custo de acesso à habitação. Aos efeitos da crise económica dos últimos anos, aliada às falhas das anteriores políticas de renovação do

parque habitacional, há agora que prever também um agravamento causado pelo surto Covid-19, avançando para medidas que visem desde já salvaguardar as condições de habitabilidade da população mais vulnerável.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio estabelece metas a atingir a médio prazo como o “aumentar o peso da habitação com apoio público, na globalidade do parque habitacional, de 2 % para 5 %, o que representa um acréscimo de cerca 170.000 fogos” e “baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %”.

Em Portugal, desde há várias décadas as medidas de apoio e incentivo à habitação assentam sobretudo no incentivo ao financiamento para a compra de casa própria, colmatada pela oferta de habitação social no caso das famílias sem rendimentos.

Tal originou uma reduzida oferta de arrendamento por falta de interesse tanto dos inquilinos e dos senhorios, seja devido a medidas como a prática de empréstimos bonificados causar valores de amortizações semelhantes aos das rendas (da parte dos inquilinos) ou o retorno nulo dos investimentos causado pela congelação das rendas (da parte dos senhorios).

Atendendo a este paradigma, desde 2015, com a definição da Estratégia Nacional para a Habitação, e como referido na Resolução, foi criada “como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio”

Apesar das medidas desenvolvidas desde então, particularmente focadas na resposta à “quantidade” de habitação disponível, tem ficado clara a necessidade de uma abordagem mais integrada, envolvendo também as políticas de desenvolvimento territorial, os fatores económicos, sociais,

funcionais e ambientais, bem como a melhor integração dos Instrumentos de Gestão do Território e da Reabilitação Urbana, promovendo uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação, tornando-a compatível com as possibilidades da população.

Assim, em outubro de 2017, o Governo apresentou o pacote legislativo NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação tendo como objetivos:

- Garantir o acesso universal a uma habitação adequada, alargando o âmbito de aplicação a mais pessoas e agregados que vivam em condições indignas (Precariedade, Insalubridade e Insegurança, Sobrelotação e Inadequação), e a dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições de promoção da reabilitação urbana, para que se tornem regra, tanto ao nível do edificado como na promoção das áreas urbanas.

A NGPH reforça a importância dos municípios na resolução dos problemas existentes, pelo conhecimento, devido à proximidade, do território e dos cidadãos, com o objetivo de identificar de uma forma concisa as necessidades habitacionais.

Foram definidos 5 princípios que pretendem orientar as políticas de habitação:

- uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento;
- uma política reativa para uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados;
- uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;

- uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participado;
- uma política de habitação centrada nas casas com uma estratégia que coloca no seu centro as pessoas.

Reforçamos que importa destacar o papel fundamental dos Municípios na implementação destas políticas, bem como a necessidade do reforço da sua intervenção. A relação de proximidade dos Municípios face aos cidadãos e ao território, permite-lhes operar uma abordagem profundamente conhecedora que permita desencadear uma resposta alinhada em torno das necessidades e dos recursos disponíveis, concorrendo para soluções eficazes. Cabe-lhes então identificar as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, e as suas dinâmicas de evolução.

Deste modo, este documento irá definir a Estratégia Local de Habitação para o Concelho de Mirandela, desenhando soluções para dar resposta aos requisitos, aos desafios das políticas de habitação e ao bem-estar dos seus munícipes.

1.2 Objetivos

O objetivo primeiro é definição da Estratégia Local de Habitação do Município de Mirandela, para o horizonte temporal de 2020-24, como suporte a uma candidatura ao Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Mirandela é uma ferramenta essencial na programação estratégica Municipal, devendo ser articulada com os demais elementos de gestão territorial (como o Plano

Diretor Municipal e demais elementos relacionados), com especial enfoque na habitação e na reabilitação urbana.

Assim, a Estratégia Local de Habitação do Município de Mirandela inclui:

A) Diagnóstico das carências habitacionais na área do concelho, bem como de eventuais disfunções de mercado, sendo apontadas as situações desadequadas na relação entre a procura e a oferta, a quantidade, a tipologia e o preço;

B) Levantamento dos recursos habitacionais em relação à oferta, conservação e utilização, identificando situações inviáveis ou que não se encontrem a cumprir a sua função base;

C) Definição do plano, dos seus objetivos e das medidas a atingir durante a vigência da Estratégia Local de Habitação;

D) Identificação e análise de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no contexto do concelho de Mirandela:

- Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa;

- Identificação das carências habitacionais existentes no âmbito deste programa;

- Apresentação e hierarquização das soluções habitacionais previstas para dar resposta às necessidades identificadas;

1.3 Apresentação da Metodologia

A metodologia utilizada assenta na composição da equipa de trabalho em que conta com diversos elementos de diferentes áreas.

A coordenação dos trabalhos, feita pela Câmara Municipal, foi exemplar e permitiu a elaboração deste documento como um retrato fiel, à data, da

situação habitacional do Concelho de Mirandela. Saliemos envolvimentos dos responsáveis do executivo e das unidades orgânicas existentes no Município.

O envolvimento de todas as instituições locais com assento no CLAS quer na sinalização e recolha da informação necessário para a elaboração do diagnóstico, quer na sugestão de solução.

Em termos metodológicos o trabalho foi dividido em três fases:

- Diagnóstico e caracterização da situação e oferta habitacional no Município de Mirandela;
- Definição do plano, dos seus objetivos e das medidas a atingir durante a vigência da Estratégia Local de Habitação do Município de Mirandela;
- Identificação e análise dos instrumentos de política de habitação, bem como das condições da sua possível aplicação e adaptação.

O diagnóstico é a fase com maior importância, pois este irá ser a base de todo este documento. Assim, foram definidos os seguintes passos na sua elaboração:

- Levantamento das carências habitacionais e caracterização socioeconómica dos moradores;
- Tratamento da informação recolhida seguida da sua análise;
- Levantamento exaustivo do parque habitacional do município, identificando os recursos habitacionais públicos de cada freguesia, o seu modo de utilização e disponibilidade;
- Verificação no local da conservação e utilização do património habitacional Municipal, efetuando consulta aos empreendimentos geridos pelos Municípios;
- Tratamento da informação recolhida, seguida da análise das diferentes características e problemas do mercado de habitação e de reabilitação;

- Identificação, avaliação e sistematização dos índices e locais de carência habitacional;
- Análise e correlação com os documentos estratégicos e de planeamento vigentes (PDM's, ARU's, etc.).

Com este procedimento foi definida a estratégia para dar resposta às carências habitacionais.

Com a apresentação e debate das propostas pelos diversos técnicos, interlocutores, políticos e demais interessados sobre as soluções preconizadas foi garantida a correta análise e compreensão do âmbito total do plano e das suas interações, dependências e quais os efeitos potenciadores das estratégias e propostas no âmbito dos objetivos definidos.

Deste modo, seguidamente apresentamos uma síntese das fases da metodologia a apresentar na elaboração da Estratégia Local de Habitação do Município de Mirandela:

FASE I - Diagnóstico e caracterização da situação habitacional

- Retrato do setor da habitação;
- Caracterização do parque habitacional do concelho;
- Diagnóstico das dificuldades de acesso à habitação.

FASE II - Definição da estratégia, objetivos e medidas

- Missão base;
- Objetivos e medidas;

- Articulação entre as diferentes políticas territoriais e setoriais;
- Princípio de modelo de governação e aplicação.

FASE III - Identificação e análise das condições de aplicação dos instrumentos de política de habitação

- Correlação com a Nova Geração de Políticas de Habitação;
- Apoios disponíveis às famílias em grave carência habitacional;
- Instrumentos para garantir o acesso à habitação;
- Instrumentos de apoio à reabilitação do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Instrumentos de apoio para a promoção da inclusão social e territorial;
- Aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no concelho de Mirandela

2. Caracterização habitacional do concelho de Mirandela

2.1 Caracterização Territorial

O concelho de Mirandela está localizado na região norte de Portugal, pertencente à NUT III – Alto Trás-os-Montes. Situam-se a sul os concelhos de Vila Flor, Alfândega da Fé e Carrazeda de Ansiães, a oeste de Murça e Valpaços, a este de Macedo de Cavaleiros, e a Norte fica o concelho de Vinhais.

O concelho de Mirandela está dividido em 30 freguesias, sendo 25 Juntas de Freguesia e 5 Uniões de Freguesia, compreendendo uma área total de 659 km².

Com uma localização privilegiada, Mirandela está situada a menos de duas horas do Porto, a 60 km de Bragança e de Vila Real, dispondo de bons acessos através da autoestrada A4 e do Itinerário Principal IP2.

Mirandela apresenta um clima do tipo mediterrânico. Em Mirandela, o verão é curto, quente, seco e de céu quase sem nuvens; o inverno é fresco, com precipitação e de céu predominantemente encoberto. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 4 °C a 32 °C, contudo no verão é frequente ser superior a 37 °C.

O concelho de Mirandela é também atravessado por diversos cursos de água, pertencentes à Bacia Hidrográfica do Rio Douro: o rio Tua, o rio Rabaçal, o rio Tuela, a ribeira de Mourel e a ribeira de Carvalhais. O rio Tua atravessa a cidade de Mirandela, tendo como origem a união dos rios Rabaçal e Tuela. A ribeira de Mourel é um afluente da ribeira de Carvalhais e esta um afluente do rio Tua, unindo-se a este já na cidade de Mirandela.

Por se situar no Maciço Antigo o concelho está implantado em solo constituído essencialmente por granito e xisto.

Para além do património natural com locais de interesse geológico, beleza paisagística e natural, onde se destacam o Parque Natural Regional do Vale do Tua, a Reserva da Biosfera Transfronteiriça da Meseta Ibérica e o Sítio de Interesse Comunitário de Romeu, o concelho de Mirandela é rico em património cultural e edificado com um vasto património arqueológico, arquitetónico, histórico e religioso. São exemplo disso, os vestígios de povoamento pré-histórico, bem como os pelourinhos, as pontes, as igrejas e os monumentos históricos.

Como a generalidade dos concelhos do Interior Norte, o município de Mirandela é marcado por dinâmicas de esvaziamento e de envelhecimento demográfico, pelo despovoamento das zonas rurais e por uma crescente concentração da população e das atividades na sede do concelho.

Verifica-se também uma progressiva “terciarização” da economia, no entanto ainda com significativa presença do sector agrícola na base produtiva local.

2.2 Caracterização da população

Para a tomada de decisões estratégicas a caracterização populacional é um fator determinante. O município de Mirandela tem uma área de 659 km² e uma população estimada de 21 754 habitantes (População residente, estimativas a 31 de dezembro de 2019 - INE - Estimativas Anuais da População Residente).

A maioria da população encontra-se concentrada na cidade de Mirandela, estando aí localizadas as principais estruturas regionais e mesmo nacionais, tais como os tribunais (Tribunal de Primeira Instância e o

Tribunal Administrativo e Fiscal), a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte, escolas profissionais e de ensino superior (Escola Profissional de Agricultura e Desenvolvimento Rural de Carvalhais, Escola Profissional de Arte de Mirandela), o Centro Hospitalar do Nordeste, o Hospital Terra Quente, dois Centros de Saúde e o Centro de Hemodiálise de Mirandela.

Para além destas estruturas, a cidade de Mirandela acolhe também a principal zona industrial do município onde se concentram as fábricas, com destaque para os materiais de construção civil, galvanizadoras, fábricas de enchidos, fermentos, cogumelos, panificadoras e lagares de azeite, móveis e carpintarias, serralharias e oficinas de reparação de automóveis.

De acordo com estatísticas mais recentes, Mirandela apresenta uma população estimada residente que se fixa nos 21 754 habitantes, em 2019. Entre o ano de 2011 e o ano de 2019, este indicador exibiu um sucessivo decréscimo, de cerca de 8%, tendência de todo o território nacional e com especial incidência para o interior. De referir, ainda, que este decréscimo é igual ao decréscimo da NUT III – Terras de Trás-os-Montes. Concomitantemente, operou-se a redução da densidade populacional de 36,1 habitantes/km², em 2011, para 33,0 habitantes/km², em 2019.

Para além da queda, sempre preocupante, verificada na população residente, a sua composição também assinalou oscilações. Por outras palavras, além de aspetos de natureza “quantitativa” que têm de ser levados em conta, os aspetos de natureza “qualitativa” são também muito esclarecedores, porque levantam o véu sobre a “qualidade” dessa mesma população residente, designadamente através da análise da sua estrutura etária.

Assim, no período em análise, a população em idade ativa contraiu 3%, enquanto que a população jovem (com menos de 15 anos) derrapou 14%, aproximadamente. Por sua vez, em 2018, os idosos com mais de 65 anos

já representam 27,8% da população residente, assinalando um crescimento de cerca de 15% face a 2011.

Como corolário, o índice de envelhecimento em Mirandela deteriorou-se 33% ao longo destes 8 anos. Com efeito, se em 2010, por cada 100 jovens Mirandela tinha 195 idosos, em 2018 este número escalou para os 260 idosos.

Por outro lado, quando procuramos analisar os “porquês” deste decréscimo demográfico, fica claro que este não se fica exclusivamente (ou sequer maioritariamente) a dever ao “saldo natural”, ou seja, à diferença entre os nascimentos e os óbitos, embora este indicador se tenha vindo a deteriorar.

| | 2010 | 2018 |
|---|--------|--------|
| <i>População residente</i> | 24 030 | 21 886 |
| <i>Densidade populacional (número médio de indivíduos por km²)</i> | 36,5 | 33,2 |
| <i>Jovens C/ menos de 15 anos (%)</i> | 12,4 | 10,7 |
| <i>População em idade ativa - 15 aos 64 anos (%)</i> | 63,4 | 61,5 |
| <i>Idosos c/ 65 e mais anos (%)</i> | 24,2 | 27,8 |
| <i>Índice de envelhecimento (idosos por cada 100 jovens)</i> | 195 | 260 |
| <i>População estrangeira</i> | 457 | 478 |
| <i>População estrangeira em % da população residente</i> | 1,9 | 2,2 |
| <i>Nascimentos</i> | 171 | 125 |
| <i>Óbitos</i> | 276 | 316 |
| <i>Saldo natural (Diferença entre os nascimentos e os óbitos)</i> | - 105 | - 191 |

Quadro 1 - Vários indicadores da população
Fonte: INE

Os dados sugerem que o território não tem vindo a exibir suficiente poder de atração sobre as populações mais jovens e de que esta tendência não tem sido contrariada pela capacidade do Município em atrair mais população estrangeira, pese embora o ligeiro acréscimo de 4,6%, operado entre 2010 e 2018 neste agregado, ascendendo a 478 habitantes, mais 21 do que em 2010.

2.3 Breve caracterização económica

Sob o prisma económico, entre 2010 e 2018, o Município de Mirandela assinala uma trajetória interessante, tendo em alguns dos indicadores que se seguem:

| | 2010 | 2018 |
|--|-------|-------|
| <i>Empresas não financeiras</i> | 2 478 | 3 435 |
| <i>Pessoal ao serviço nas empresas não financeiras</i> | 5 072 | 6 024 |
| <i>Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, €</i> | 831 | 928 |
| <i>Beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI)</i> | 713 | 621 |
| <i>Desempregados inscritos nos centros de emprego</i> | 1 508 | 1 052 |
| <i>Desempregados inscritos nos centros de emprego em % da população residente (com 15 a 64 anos)</i> | 10 | 8 |

Quadro 2 - Vários indicadores socioeconómicos
Fonte: INE

No horizonte em análise, o tecido empresarial (empresas não financeiras) sofreu um impulso positivo de 38,6%, significando mais 957 empresas em 2018 do que em 2010, essencialmente ligadas ao setor primário.

Por outro lado, verificou-se um incremento no número de pessoas ao serviço nestas mesmas empresas. Mais 952 do que em 2010, traduzindo-se em 6024 postos de trabalho.

Acresce que este incremento tanto no número de empresas como no emprego vem acompanhado de um reforço no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem. Com efeito, o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem fixava-se em 831€, em 2010, e ascendeu a 928€, em 2018, mais 97€, traduzindo um incremento de, aproximadamente, 12%.

Em idêntico período, o número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) recuou 13%, de 713 para 621. O mesmo sucedeu com o número de desempregados inscritos nos centros de emprego. Porém, esta redução fez-se sentir com mais intensidade (30%). Em 2010, o número de

desempregados inscritos nos centros de emprego era de 1508, enquanto que em 2018 este número ficava-se pelos 1052, apenas.

Em 2018, os desempregados inscritos nos centros de emprego representavam apenas 8% da população residente (em idade ativa), uma contração de 2 p.p. face a 2010.

No seu perímetro, o município de Mirandela conta com três áreas de acolhimento empresarial, o Centro de Apoio à Criação de Empresas (CACE), o Complexo Agroindustrial do Cachão e a Zona Industrial Norte/Zona Industrial de Mirandela.

Estas áreas de acolhimento empresarial desempenham um importante desígnio enquanto “âncora” territorial, não apenas para efeito de atração de investimento, como de atração de população residente, podendo influir decisivamente no “jogo” entre a oferta e procura de habitação e desempenhar um papel absolutamente decisivo em qualquer Estratégia Local de Habitação (ELH).

2.4 Inquérito às carências habitacionais no Município de Mirandela

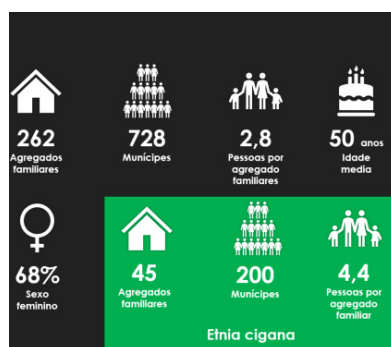
Visto que o último Censo foi realizado em 2011 há uma escassez de dados estatísticos suficientemente atualizados. Desta forma, optamos por realizar uma inquirição que procurasse inventariar quais as carências habitacionais no Município de Mirandela, até à data (setembro/2020).

O inquérito foi disponibilizado via on-line e realizou-se entre dia 20 de janeiro e dia 27 de fevereiro, tendo contado com o envolvimento e dinamização das forças vivas do Município, designadamente Juntas de Freguesia, IPSS, PSP, GNR, para além da própria Câmara Municipal, entre outros.

2.4.1. Caracterização da amostra

O inquérito on-line foi respondido por um total de 335 agregados familiares com carências habitacionais tendo sido consideradas 262 respostas válidas, 68% dos quais do sexo feminino e com uma média de idades a rondar os 50 anos.

Dada a dimensão dos agregados familiares, estamos a falar de um universo de 728 munícipes, dos quais 200 respeitam à etnia cigana. Esta comunidade necessitaria de 45 fogos, implicando um agregado familiar médio de 4,4 pessoas (bastante superior à média que se cifra em 2,8 pessoas por agregado). Tal informação é particularmente relevante no programa, já que sinaliza a necessidade de menos fogos, embora de maior dimensão.



2.4.2. Principais stakeholders

De entre as várias entidades que se disponibilizaram para prestar apoio neste inquérito às carências habitacionais no Município de Mirandela, o próprio Município surge como a principal referência no estímulo a este exercício de auscultação/mapeamento.

Com efeito, 66% dos respondentes referem que se socorreram do auxílio do Município para efeito do preenchimento do formulário em questão.

Contudo, temos de ressaltar que o peso deste número se deve a que muitas das entidades que fizeram o encaminhamento de muitos cidadãos para os serviços de Ação Social do Município. As juntas de freguesia, no seu conjunto, apoiaram 52 candidatos, significando 19% dos respondentes.

Seguem-se PSP, GNR e Centro Distrital de Bragança do ISS, todos com 4%. As restantes entidades, no seu conjunto, apoiaram diretamente apenas 3% dos candidatos.

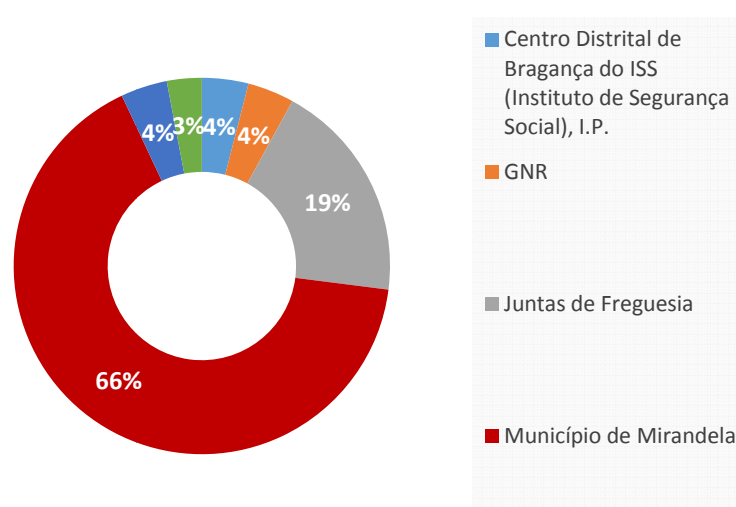


Gráfico 1 - stakeholders
Fonte: Inquérito

2.4.3. Distribuição geográfica das carências habitacionais

O exercício de “georreferenciação” das carências habitacionais depara-se com um quadro de elevada macrocefalia.

Com efeito, 61% das carências habitacionais circunscrevem-se à freguesia de Mirandela, perfazendo 161 fogos. A freguesia de Mascarenhas é a segunda mais representativa, ao sinalizar 20 candidatos. As restantes freguesias preveem carências habitacionais compreendidas entre 1 e 7 agregados familiares.

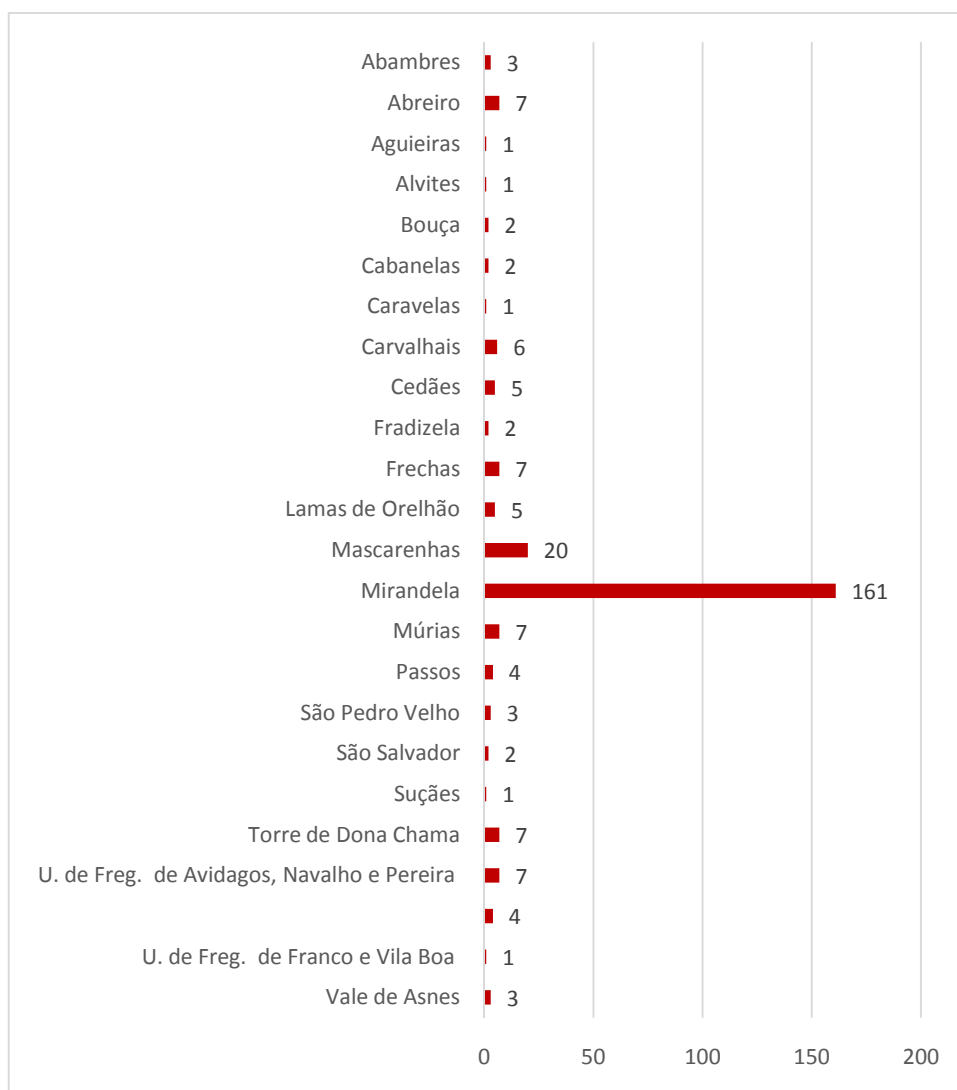


Gráfico 2 - Carências habitacionais por freguesia
 Fonte: Inquérito

2.4.4. Regime de ocupação

Quando centramos a nossa análise no “regime de ocupação” subjacente às carências habitacionais identificadas no inquérito on-line, constatamos que em 27% das situações de carência está em causa um tipo de habitação própria particular, circunstância que determina que sejam equacionados apoios diretos aos proprietários, sem intervenção direta por parte da edilidade.

Porém, a situação mais frequente é aquela em que o carenciado reside em habitação arrendada (41%). Verifica-se ainda uma percentagem significativa (14%) de respondentes que indicam morar em casa de alguém por favor. Os casos de sem abrigo ou de indivíduos em situação de despejo são muito pouco frequentes, totalizando, cada um, 1% do universo dos inquiridos.

Por último, verifica-se ainda uma percentagem de 16% dos inquiridos que indicam que se encontram num regime de ocupação diferente dos anteriores, no entanto não foi possível perceber qual. Para estes casos, sugere-se uma análise mais detalhada, de modo a perceber quais as circunstâncias específicas associadas ao regime de ocupação desta franja.

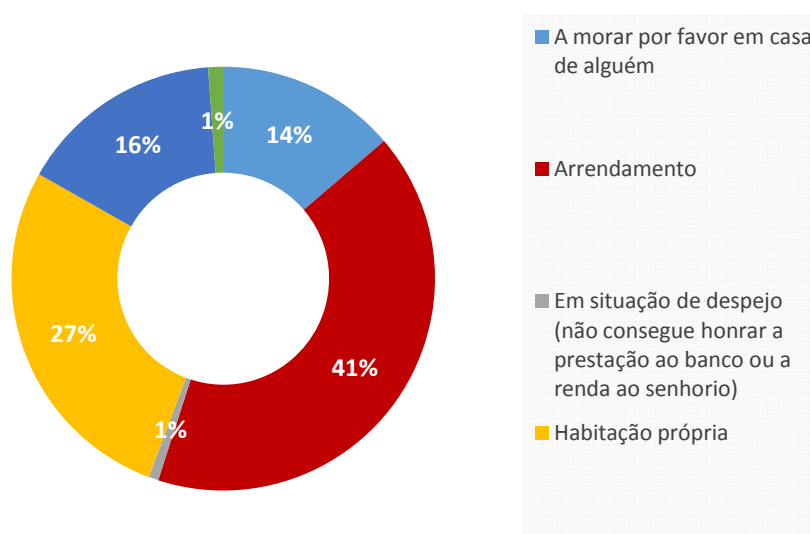


Gráfico 3 - Regime de ocupação das habitações
Fonte: Inquérito

2.4.5. Solução habitacional desejável

Outra das dimensões analisada no inquérito às carências habitacionais do Município de Mirandela, passa pela auscultação das preferências manifestadas pelos munícipes face à solução habitacional desejável.

O arrendamento a preços controlados surge como a principal solução habitacional desejável, sendo indicada como a preferencial para 48% dos respondentes.

Em segundo caso, com 26% das preferências surge a “reabilitação da habitação atual”, fator a que não deverá estar alheio a significativa percentagem de inquiridos que usufruem de habitação própria.

As soluções habitacionais mais convencionais, “aquisição de nova habitação” e “construção de nova habitação” reúnem apenas as preferências de 13% e 2%, respetivamente, dos respondentes.

Sem prejuízo, 11% dos respondentes não se reveem em qualquer das anteriores modalidades e avançam com “outras” soluções habitacionais, abrindo a discussão a modalidades como o co-sharing, por exemplo.

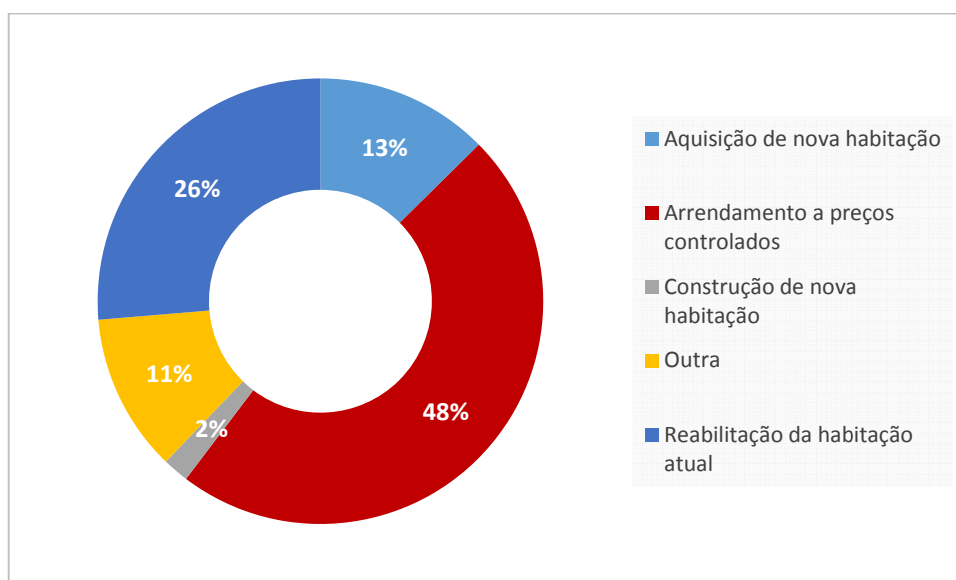


Gráfico 4 - Solução habitacional desejável
Fonte: Inquérito

2.4.6. Tipologia habitacional desejável

Face à dimensão dos agregados familiares em apreço, o exercício de inquirição visou também aferir, junto dos respondentes, quais as tipologias habitacionais desejáveis, a serem acauteladas em sede de ELH.

De acordo com as respostas dadas, a ELH de Mirandela deveria privilegiar as respostas habitacionais de dimensão média, designadamente as tipologias T2 e T3, respetivamente com 90 fogos e 74 fogos.

A tipologia T1 revelou-se ajustada para 60 respondentes, sugerindo a necessidade de a ELH acomodar outros tantos fogos. Por sua vez, a tipologia T4 mostrou-se a mais adequada para apenas 24 agregados familiares, enquanto que a tipologia T0 foi a menos solicitada, redundando em apenas 14 fogos.

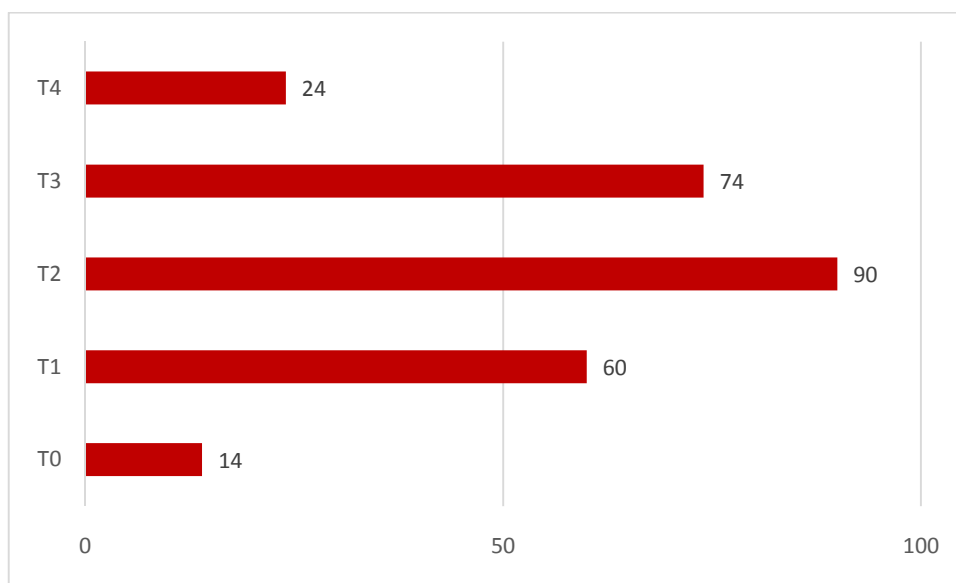


Gráfico 5 - Tipologia de habitação desejável
Fonte: Inquérito

Para além da questão das tipologias, o levantamento anterior permite também aferir uma outra dimensão dos problemas habitacionais, esta mais intensa e grave, associada à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas que exige uma resposta imediata.

Falamos de um conjunto de situações relacionadas com o conforto, salubridade, com a falta de aquecimento e com as situações relacionadas com a acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas.

Apesar da quase totalidade dos alojamentos se encontrarem dotados de instalações básicas, com banho, retrete e água canalizada, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, temos de dar resposta às necessidades daqueles que ainda vivem sem estas infraestruturas, absolutamente indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional.

2.4.7. Tipologias de constrangimentos e situações específicas

A - Habitação Própria

Quando focada a análise na tipologia de constrangimento que fustiga os munícipes de Mirandela que têm habitação própria, o estudo sugere a maior parte (72%) dos respondentes sinalizaram “Insalubridade e insegurança”. 25% identificaram problemas de “Inadequação” e 4% aludiram a situações de “Sobrelotação”.

| | Famílias | Pessoas |
|--|-----------|------------|
| <i>Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes</i> | 18 | 49 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 18 | 49 |
| <i>Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural</i> | 51 | 118 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 38 | 78 |
| <i>Núcleos precários – Art.º 11</i> | 13 | 40 |
| <i>Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado</i> | 3 | 13 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 3 | 13 |
| Total | 72 | 180 |

Quadro 3 - Tipologias de constrangimentos e Situações específicas - Habitação Própria

Fonte: Inquérito

No que respeita às situações específicas apenas 18% das situações de carência habitacional identificadas respeitam a situações tipificadas, nomeadamente “Núcleos precários”

B – Necessidades de realojamento

Nas situações das famílias que não têm habitação própria, ou seja, estão numa “habitação arrendada” ou “a morar por favor em casa de alguém” ou “sem abrigo” ou “outra” verificamos que 108 respondentes referem que a sua situação habitacional é de “Inadequação” o que representa 57%. A segunda, situação de constrangimento mais frequente com 25% é “Precariedade”, seguindo-se “Insalubridade e insegurança” e “Sobrelotação” com 13% e 6 % respetivamente.

| | Famílias | Pessoas |
|--|-----------------|----------------|
| <i>Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes</i> | 108 | 301 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 105 | 290 |
| <i>Núcleos precários, Art. 11º</i> | 1 | 4 |
| <i>Pessoas vulneráveis, Art. 10º</i> | 2 | 7 |
| <i>Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural</i> | 24 | 54 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 16 | 31 |
| <i>Núcleos precários, Art. 11º</i> | 4 | 12 |
| <i>Pessoas vulneráveis, Art. 10º</i> | 4 | 11 |
| <i>Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo</i> | 47 | 133 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 23 | 79 |
| <i>Núcleos precários, Art. 11º</i> | 3 | 14 |
| <i>Pessoas vulneráveis, Art. 10º</i> | 21 | 40 |
| <i>Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado</i> | 11 | 60 |
| <i>Não me enquadro em nenhuma</i> | 11 | 60 |
| Total | 190 | 548 |

Quadro 4 - Tipologias de constrangimentos e Situações específicas - Necessidades de realojamento
Fonte: Inquérito

A leitura dos dados recolhidos sugere que 82% das situações de constrangimento habitacional referente a famílias com necessidade de realojamento não se enquadra em nenhuma das situações específicas. Sendo que 14% enquadraram-se no art. 11º e 4% no art. 10ª.

2.5 Caracterização económico-social do Parque Habitacional Social

O Concelho de Mirandela tem um vasto parque habitacional de cariz social, que se caracteriza quer por haver uma dispersão de proprietários, ou seja, ao longo dos tempos os inquilinos destes bairros foram adquirindo as habitações, quer ao Município, quer ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Neste momento o Município de Mirandela tem 61 habitações sociais.

2.5.1. Bairro do Operário

Este Bairro está muito degradado e é constituído por 19 habitações, contudo apenas habitam 11 famílias devido ao estado de degradação severo de 8 habitações. Este bairro irá ser intervencionado através do PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

Desta forma, e apesar dos residentes serem famílias carenciadas, não serão abrangidas pelo programa.

2.5.2. Bairro do MAP/GAT

O Município de Mirandela também candidatou este bairro a um financiamento, PAICD, para a realização de obras de recuperação estando a aguardar a aprovação da mesma.

Vivem neste bairro 25 famílias o que representa 51 munícipes. O Bairro do MAP/GAT é constituído por 27 habitações. A diferença de duas, entre as habitações e as famílias, é um imóvel estar afeto à Rede de Municípios Solidários e outro para a Associação dos Socorros Mútuos dos Artistas Mirandelenses.

2.5.3. Bairro Dr. José Bacelar

Vivem neste bairro 16 famílias que se encontram na tipologia de constrangimento “Insalubridade e insegurança” e sem nenhum enquadramento nas situações específicas.

Das famílias residentes no Bairro Dr. José Bacelar apenas 3 habitam em casas pertencentes ao município e que representam 4 pessoas, sendo 13 habitações pertencentes aos moradores, onde habitam 19 pessoas.

2.5.4. Bairro Vale da Azenha

Este bairro acolhe 24 famílias, que representam, 43 cidadãos que estão, em termos habitacionais, numa situação de “Insalubridade e insegurança”.

Como é característico, no Município de Mirandela, também este bairro tem habitações pertencentes ao município (12) e habitações pertencentes aos habitantes (12). Estas habitações enquadram-se na tipologia de constrangimentos “Insalubridade e insegurança” e sem nenhum enquadramento nas situações específicas definidos nos artigos 10º, 11º e 12º.

2.5.5. Bairro Padre Américo

Tem 14 habitações utilizadas por 14 famílias, quase na sua totalidade monoparentais, sendo apenas uma constituída por 4 elementos.

Este bairro está num estado de degradação muito elevado por isso “Insalubridade e insegurança”, e estando nas situações específicas definidas pelo artigo 11º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.

Para que este bairro possa ser enquadrado no 1º Direito é necessário que o registo de posse dos imóveis, por parte dos residentes, seja resolvido.

2.5.6. Bairro do Fomento

Bairro com maior número de habitações (270) sendo a sua maioria (208) pertencentes a particulares e representando 415 moradores. As restantes 62 pertencem ao IHRU.

Do levantamento efetuado foram enquadrados na tipologia de “Insalubridade e insegurança” e sem nenhum enquadramento nas situações específicas definidos nos artigos 10º, 11º e 12º

3. Território

A Estratégia Local de Habitação que se pretende desenvolver no concelho de Mirandela deverá surgir enquadrada na política de habitação do município, tendo em conta as carências que o mesmo apresenta no que diz respeito ao acesso e à manutenção da habitação, bem como aos recursos e as dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, definindo as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificando as estratégias de desenvolvimento e as soluções habitacionais a aplicar, sempre segundo um critério de priorização.

Para além disso, a ELH deve articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as restantes políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, etc.

Por último, a proposta de intervenção para a atuação em matéria de habitação deve ser transparente, simples, pragmática e com parâmetros mensuráveis, sempre que possível promovendo a articulação das políticas públicas de habitação com a atuação das entidades públicas e privadas no território a que se refere.

3.1 Caracterização da Situação Habitacional no Concelho de Mirandela

A análise do parque edificado deve compreender a evolução, características e dinâmicas do mesmo nos últimos anos, sinalizando-se e detetando as suas fragilidades e potencialidades que estarão na base da programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e da estratégia local de habitação.

Concretizando, o objetivo da Estratégia Local de Habitação é identificar com rapidez e com vista a um efeito útil, os aspetos mais característicos do concelho, no que às dinâmicas demográficas, à evolução do parque habitacional, dos mercados, condições e problemas de habitação das famílias, diz respeito.

Para isso é preciso analisar os indicadores demográficos e habitacionais, cujas fontes são Instituto Nacional de Estatística (INE), a Comunidade Intermunicipal das Terras de Trás-os-Montes (CIM-TTM), a Câmara Municipal de Mirandela, bem como outros elementos fruto de recolha própria ou disponibilizados por outras entidades locais, os quais se revelam fundamentais no apoio e na tomada de decisões concretas que decorrem de exigências específicas.

Tal como indicado anteriormente, em 2018 Mirandela apresentava uma densidade populacional de 33,2 habitantes/km², e 33,0 habitantes/km² em 2019.

À semelhança da maioria dos concelhos interiores, o número de residentes tem vindo sempre a diminuir, existindo também uma tendência para o envelhecimento da população residente, em detrimento da deslocação das franjas mais jovens da população para os maiores polos no litoral, sendo por isso essencial perceber as necessidades específicas e capacidades do local.

Em 2017, estimava-se que o Parque habitacional de Mirandela possuísse 111.706 edifícios e 151.009 alojamentos, se comparado com os dados de 2011, correspondendo a mais 217 (+1,5%) alojamentos e mais 191 edifícios (+1,7%).

| <i>Ano</i> | Alojamentos | Edifícios |
|-------------|--------------------|------------------|
| 2011 | 14 892 | 11 515 |
| 2015 | 15 037 | 11 663 |

| | | |
|-------------|--------|--------|
| 2016 | 15 056 | 11 680 |
| 2017 | 15 109 | 11 706 |

Quadro 5 - Alojamentos familiares clássicos/Edifícios Clássicos
Fonte: INE e PORDATA

No entanto, os dados mostram também a crescente inversão da dinâmica no concelho se tivermos em consideração que os ocupantes das habitações são proprietários ou inquilinos, verificando-se que de 2001 para 2011 houve um aumento percentual de casas arrendadas e a diminuição de casas habitadas pelos próprios proprietários, acompanhando uma tendência a nível nacional.

| Territórios | Ocupantes Proprietários | | Inquilinos e Outros | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| | 2001 | 2011 | 2001 | 2011 |
| Portugal | 75,7 | 73,2 | 24,3 | 26,8 |
| Continente | 75,4 | 73,0 | 24,6 | 27,0 |
| Norte | 73,6 | 72,2 | 26,4 | 27,8 |
| Terras de Trás-os-Montes | 87,7 | 85,3 | 12,3 | 14,7 |
| Mirandela | 84,4 | 81,5 | 15,6 | 18,5 |

Quadro 6 - Alojamentos Familiares Clássicos por Ocupantes Proprietários e Inquilinos (2001/2011)
Fonte: INE

De facto, Portugal assume-se predominantemente um país de proprietários, sendo um cenário que tem vindo a alterar-se, existindo um crescente interesse ou necessidade na opção pelo mercado de arrendamento, sendo dados que ficam igualmente claros no quadro acima apresentado.

No futuro, parece ser provável que este dinamismo do arrendamento continue, uma vez que é congruente com as mudanças atuais na estrutura das famílias em geral na realidade do país, em particular o aumento do número das famílias constituídas apenas por um elemento.

Refira-se, também, com base na informação facultada pelos censos 2011, a importância do arrendamento no alojamento dos agregados familiares mais jovens (constituídos por uma ou duas pessoas com idade entre 15 e 24 anos).

No caso dos alojamentos em prédios alugados, prevalecem as situações de alojamento em fogos de propriedade de particulares ou de empresas privadas, desconhecendo-se, contudo, e com mais pormenor, o tipo de investimento associado ao arrendamento.

Em suma, apresentamos as seguintes questões estratégicas, relacionadas com o papel dos diversos agentes e dos seus recursos:

- O arrendamento assume um papel muito importante no acesso à habitação;
- No concelho de Mirandela estamos num contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, o que implica a capacidade de pensar e utilizar instrumentos de intervenção adequados a essa situação;
- Estamos ainda num contexto preponderante para a intervenção do Município. A relação entre o arrendamento privado e o arrendamento social tenderá, por isso, a ser mais determinante.

| Territórios | 2011 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Portugal | 1,8 | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| Norte | 2,0 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| Terras de Trás-os-Montes | 1,4 | 1,3 | 1,3 | 1,3 |
| Mirandela | 1,6 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |

Quadro 7 - Número Médio de Indivíduos por Alojamento Familiar Clássico (previsão)
Fonte: INE e PORDATA

Segundo o número médio de indivíduos por alojamento familiar clássico, em dados preliminares, verifica-se que Mirandela apresenta valores abaixo

da média a nível nacional, tendo diminuído o valor de 2011 para 2017 (de 1,6 em 2011 e 1,5 em 2017), não se verificando alterações significativas no “rácio número de alojamentos por edifícios”.

Estes dados expressam assim também uma tendência para a diminuição da dimensão média das famílias.

De acordo com as estimativas das obras concluídas em 2017 foram concluídos 48 edifícios, sendo que as maiorias eram residenciais.

Ao nível dos edifícios licenciados pela Câmara Municipal apresenta um valor de 73 sendo a maior parte para habitação familiar (44).

Ao nível dos fogos licenciados existiam no total 73, sendo que a Entidade promotora eram pessoas singulares/ Outras Entidades.

Em 2017 a maior parte dos fogos concluídos em construções novas (total – 53) eram maioritariamente promovidas por pessoas singulares, 16 por Empresas privadas e 23 por outras Entidades (onde se incluem as cooperativas de habitação e as Instituições particulares de solidariedade). A tipologia era maioritariamente T3.

| Territórios | 2011 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Portugal | 1.121 | 1.034 | 1.073 | 1.127 |
| Norte | 968 | 907 | 948 | 1.001 |
| Terras de Trás-os-Montes | x | 758 | 798 | 805 |
| Carraceda de Ansiães | 697 | 693 | 776 | x |
| Freixo de Espada à Cinta | 807 | x | x | 774 |
| Torre de Moncorvo | 740 | 711 | 750 | 779 |
| Bragança | 898 | 769 | 808 | 791 |
| Macedo de Cavaleiros | 826 | 742 | 750 | 849 |
| Miranda do Douro | 810 | x | 757 | x |
| Mogadouro | 784 | 607 | 735 | 664 |

| | | | | |
|------------------|-----|-----|-----|-----|
| Vila Flor | 813 | 770 | 892 | 710 |
| Vimioso | 732 | x | 705 | x |
| Vinhais | x | 756 | x | x |
| Mirandela | 898 | 797 | 836 | 862 |

Quadro 8 - Valores Médios de Avaliação Bancária dos Alojamentos – Média Global Fonte: INE
Fonte: PORDATA

Se tivermos em conta o valor médio das avaliações bancárias dos alojamentos, verifica-se que de 2015 para 2017 têm aumentado a nível nacional e a nível concelhio, encontrando-se Mirandela com um valor médio abaixo da média a nível nacional e Região Norte, mais elevado em relação à da região de Trás-os-Montes, apresentando o valor mais elevado do distrito de Bragança, segundo os dados disponíveis (ao nível do I.N.E.).

Ao mesmo tempo, verifica-se também que o município de Mirandela apresenta um dos índices de rendimento médio mensal mais elevados da zona onde se insere, no entanto significativamente abaixo da média nacional, sendo que no ano de 2016 esse rendimento se situava entre os 749,7€ e 899,2€, conforme o sector de atividade.

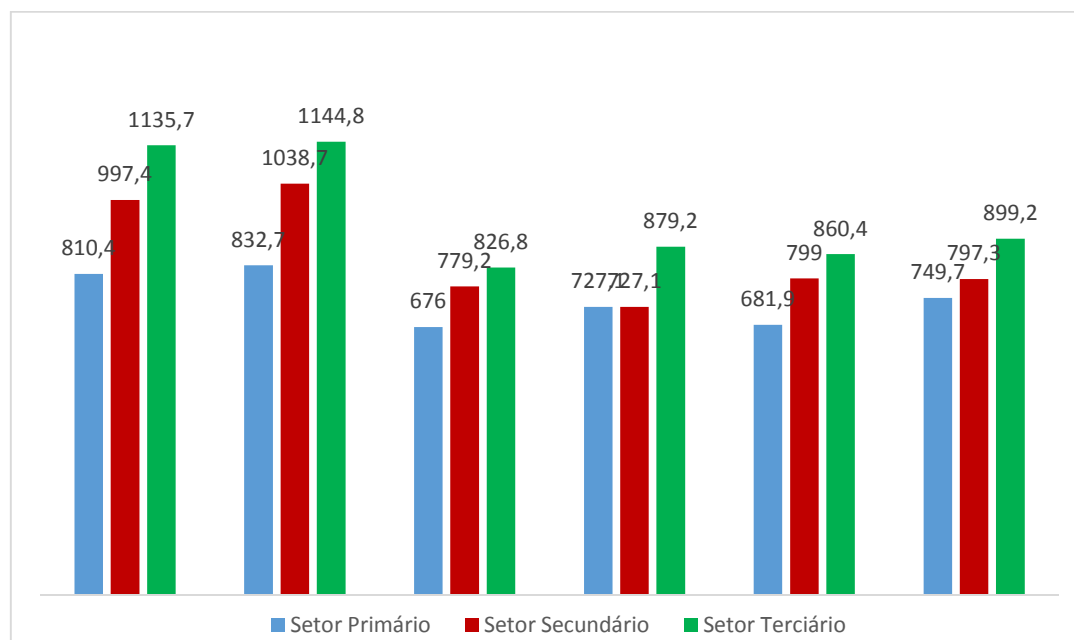


Gráfico 6 - Ganho Médio Mensal, Segundo o Setor de Atividade

Este facto reveste-se de particular importância na freguesia de Mirandela, sendo o centro urbano onde se tem verificado maior investimento, desenvolvimento e a localização dos principais pontos de interesse, levando ao grande aumento da procura de habitação para arrendamento permanente e de arrendamento anual, este por exemplo relacionado com a oferta de formação superior e profissional.

Veio, ainda, sobrecarregar um parque habitacional já deficitário e sem ofertas de arrendamento suficientes para as necessidades. Apesar de os dados publicados no INE indicarem um valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares de 2,43€ em 2019 (o que equivaleria a uma renda de 243€ por uma tipologia de 100 m²), uma pesquisa rápida revela a escassa oferta de arrendamento disponível e facilmente se percebe que apenas os apartamentos que não dispõem das atuais condições de eficiência energética e conforto térmico apresentam valores de arrendamento próximos dessa média, sendo que as ofertas de habitações adequadas apresentam valores significativamente mais elevados. Naturalmente, a opção por uma habitação adequada representa um esforço mensal acrescido muito significativo para o rendimento médio das famílias de trabalhadores do município e imediatamente excluindo toda a franja da população de menores rendimentos ou em situação precária, sendo também esses que não dispõem dos meios de transporte nem de rendimentos para as deslocações diárias que a possível deslocalização para outra freguesia do município iria implicar, não restando aos mesmos outra resposta que não a inclusão num programa social.

De notar que, de 2002 até 31 de dezembro de 2018, o município de Mirandela registou 354 pedidos para habitação social. Apesar de mais de

metade dos pedidos realizados não serem elegíveis, tal denota uma crescente necessidade e carência na oferta de habitação para a franja mais carenciada da população. Apenas no ano de 2018 foram efetuados 26 pedidos de habitação social.

Consciente das problemáticas existentes ao nível da habitação, sempre sinalizadas em diagnóstico(s) social(ais) da Rede Social, é importante referir algumas medidas de apoio da Autarquia às famílias mais carenciadas para a habitação, no sentido de promover uma igualdade de oportunidades, nomeadamente:

- **Regulamento dos Apoios Económicos:** Elaborado em 2007, sendo que a sua operacionalização iniciou em 2008., o mesmo prevê apoios para melhorias habitacionais.

- **Plano de Emergência Social (P.E.S)**

Este Regulamento identifica as situações de resposta social mais urgentes, encontrando-se, ao longo de todo o período de vigência, aberto a novas medidas e soluções. Ao nível da habitação prevê apoio no pagamento de renda de casa/empréstimo à habitação,

- **Regulamento da Habitação Social:**

O mesmo tem por objeto estabelecer o regime de atribuição das habitações sociais propriedade do Município, através de procedimento concursal designadamente definindo as condições de acesso e critérios de seleção para arrendamento, em regime de renda apoiada dessas habitações.

Este contexto tem consequências diretas sobre a reflexão estratégica da habitação no concelho, já que denota a necessidade de um aumento de alojamentos, mesmo num contexto de crescimento demográfico reduzido, e por outro lado aponta para a necessidade da reconfiguração das tipologias de habitação mais procuradas.

Em resumo, apontamos para as seguintes três questões estratégicas a seguir:

- Em primeiro lugar, a necessidade de responder e acompanhar uma procura dinâmica, associada por um lado ao aumento do número de famílias, e por outro lado às suas necessidades de mobilidade residencial;
- Em segundo lugar, a relevância de entender essa procura num contexto mais alargado que integre as relações espaciais entre o Município de Mirandela e outros Municípios do mesmo território;
- Em terceiro lugar, o desafio da adaptação da habitação existente às transformações na família, que pressupõe capacidades de utilização e transformação do parque habitacional existente.

3.2 Caracterização do Parque Habitacional

De acordo com a informação fornecida pela Câmara Municipal de Mirandela, de momento, o parque de habitação social do concelho do qual é proprietária é composto por 61 fogos de habitação, estando os mesmos distribuídos por diferentes bairros. Originalmente seriam propriedade do município 86 fogos, correspondendo à totalidade desses 4 bairros, tendo sido vendidas 25 habitações aos residentes ao longo dos anos.

Sobre essa situação habitacional social da autarquia temos então o Bairro Operário, com um total de 19 fogos de habitação, todos pertença da autarquia.

Trata-se de construções tipo casa de um só piso, sendo que cada edifício será dividido para duas famílias. Estas casas são as de construção mais antiga com mais de 40 anos e, apesar de terem as mesmas dimensões de base, registam-se alterações em tipologias variadas entre o T1, T2, T3 e T4.

Trata-se de construções em alvenaria simples e aparente, com telhados de quatro águas em madeira e caixilharia em madeira com vidro simples.

Apesar do cuidado aparente na conservação do estado das habitações, os edifícios apresentam-se como genericamente desadequados das condições de habitação, evidenciando-se a necessidade da realização de obras não só de manutenção, mas sobretudo de beneficiação e adequação das construções para assegurar as atuais necessidades mínimas de habitação.

De referir que os residentes deste bairro em geral são pessoas reformadas e de idade avançada, com rendimentos reduzidos.



Fotografias bairro operário Mirandela

Temos também o Bairro MAP e GAT, com o total de 27 fogos de habitação social, dividindo-se entre as tipologias T0, T1, T2 e T3.

Este conjunto caracteriza-se como blocos habitacionais de 4 pisos, com uma ocupação tipo apartamento. A construção é em alvenaria de tijolo sobre estrutura de betão armado, tendo sido rebocado nas diferentes faces. Trata-se de construções simples e, atualmente, desqualificadas, verificando-se a existência de diversas patologias no exterior e interior, com evidências de infiltrações, adaptações diversas e situações que terão servido de remendo temporário.

No interior verificam-se também necessidades de remodelação e requalificação, como é o caso de algumas cozinhas e instalações sanitárias, dotando as mesmas das condições adequadas e atualizando o edifício em geral para as condições de habitabilidade.

Também neste caso, é importante referir que a generalidade dos residentes são indivíduos de idade avançada e com rendimentos reduzidos.



Fotografias bairro MAP e GAT

Sobre estes dois bairros de habitação, ambos de propriedade total do Município de Mirandela, é importante referir que ambos estão já sinalizados, estando aprovado o programa de requalificação dos mesmos através do PIACD, pelo que não foram contabilizados nas necessidades finais do município, considerando que as necessidades habitacionais serão respondidas com base nessas intervenções.

Para além disso, neste documento é importante sinalizar a decisão de, no âmbito da Rede de Municípios Solidários, uma das tipologias de habitação neste último bairro será atribuída para situações de emergência, onde se incluem as situações de violência doméstica de carácter temporário.

Para além dos bairros acima identificados, verifica-se ainda um outro caso, o Bairro Pinto Balsemão com 66 fogos de habitação social, sendo que desses 62 pertencem ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e as outras 4 frações são pertença de particulares.

Trata-se de construções em alvenaria simples, em 11 blocos habitacionais, cada um com 3 pisos de altura e duas frações por piso.



Fotografias Bairro Pinto Balsemão

Sobre esse conjunto estão já em curso obras de requalificação em todos os blocos, dotando a totalidade dos edifícios e frações das adequadas condições de habitação, sendo um processo despoletado e coordenado pelo IHRU, onde as necessidades existentes terão a adequada resposta, pelo que neste documento se optou por não contabilizar as necessidades que de momento ainda possam existir.

Relativamente à habitação social propriedade do Município de Mirandela e para o qual não existe ainda uma proposta de requalificação, temos a atual propriedade de 15 habitações inseridas em dois conjuntos habitacionais.

O primeiro conjunto diz respeito a 24 fogos localizados na Rua Dr. Paulo Mendo – Vale da Azenha – Mirandela, dos quais o município atualmente é proprietário de 12, sendo os restantes 12 pertença dos moradores que ao longo dos anos compraram essas propriedades ao município.



Fotografias bairro Vale da Azenha

Trata-se de um conjunto de 4 blocos com 3 pisos de altura, com dois fogos por piso, de tipologia T2 e T3. Este conjunto apresenta-se com aspeto cuidado, verificando-se ainda uma intervenção significativa por parte do INH (Instituto Nacional de Habitação), datando já de 1998.

Apesar disso, os residentes aí localizados apresentam algumas necessidades, principalmente no que se refere às condições de inadequação dos edifícios às atuais condições de conforto térmico e de salubridade, pelo que foram os mesmos considerados na análise, sendo recomendada a reabilitação deste conjunto.

O outro conjunto diz respeito às habitações sociais construídas no conjunto da rua Dr. José Bacelar, sendo que do grupo de 16 fogos, 13 foram já adquiridos pelos moradores ao município, restando ainda 3 fogos propriedade do município. Os fogos estão distribuídos entre as tipologias T2 e T3, sendo pertença de famílias com idade significativa, na maioria das situações aposentados.

Este bloco habitacional partilha das características gerais dos anteriores, sendo de construção simples, caixilharias em madeira e sem isolamentos térmicos, revelando uma necessidade de reabilitação geral de modo a dotar o mesmo das necessidades básicas a esse nível, revelando-se atualmente desadequadas.

Neste caso é também importante referir a necessidade premente de alteração do revestimento da cobertura, atualmente em fibrocimento, de modo a assegurar as condições de saúde e salubridade.



Fotografias bairro Dr. José Bacelar

Para além dos dois acima identificados, existe também o registo do conjunto do Bairro do Padre Américo.

A situação da propriedade do edificado deste conjunto é algo indefinida de momento, existindo a vontade expressa pelo município de rapidamente esclarecer a situação, quer por assumir essa propriedade ou, na situação desejável, formalizar a propriedade dessas habitações no nome dos moradores que ao longo de toda a sua vida aí residiram, sem nunca terem essa situação devidamente legalizada.

Trata-se de um conjunto construções tipo casa de piso térreo, com tipologia T1 ou T2, sendo que cada edifício será dividido para duas ou três famílias. Estas casas são de construção muito antiga e precária, sem as condições de salubridade básicas quer no exterior como no interior. Trata-se de construções em alvenaria simples, telhados de quatro águas e caixilharia em madeira com vidro simples, verificando-se o mau estado geral, infiltrações diversas e tentativas de correção de patologias diversas.



Fotografias Bairro Padre Américo

Do conjunto habitacional registam-se 14 fogos em más condições e cujos residentes serão ilegíveis para as medidas de apoio existentes. Os residentes abrangidos são no geral pessoas de idade avançada e com rendimentos reduzidos e beneficiários de assistência.

Por último, no Município de Mirandela temos ainda um importante conjunto de habitação social denominado de Bairro do Fomento Habitacional de Mirandela, tratando-se de um vasto conjunto de 270 fogos habitacionais distribuídos por 25 blocos de três pisos, cada um com 6 ou 12 apartamentos, com tipologias habitacionais desde o T2 até ao T4. Sendo uma construção realizada pelo estado há várias décadas, do conjunto dos 270 fogos habitacionais, com o passar dos anos 208 fogos foram adquiridos pelos moradores, passando a maioria do bairro a propriedade privada, mantendo-se 62 fogos como propriedade do IHRU.

Este conjunto assume-se como de grande importância no município já que concentra uma grande parte do conjunto residente em situação deficitária e que será referenciado neste programa, só neste bairro tendo sido apurado um universo total de 532 residentes, sendo uma população bastante envelhecida, com registo expressivo de desempregados e com outras situações precárias, no geral com rendimentos muito reduzidos.

Acresce o facto da grande necessidade de obras de requalificação que se mostram evidentes em todos os blocos, sendo construções com várias décadas apenas com registo pontual de obras de intervenção por parte de

alguns proprietários, mas que não dão resposta às necessidades de habitações condignas dos residentes.



Fotos Bairro do Fomento, Mirandela

De facto, são facilmente verificáveis situações que carecem de pronta reabilitação como seja na retirada e substituição das coberturas em fibrocimento, na substituição de caixilharias das frações e aplicação de isolamento térmico nos blocos, mas também a correção de situações de infraestruturas, redes de água e de saneamento antigas e que se encontram em falência, a correção de infiltrações, danos em paredes e tetos, e mesmo casos pontuais de necessidades específicas de adaptação das frações às carências dos residentes mais debilitados fisicamente.

Parque Livre

Para além do parque habitacional acima indicado, consistindo em aglomerados sociais do tipo “bairro social”, foram identificadas as restantes situações de carência habitacional dispersa pelo município, seja as que se encontram a ser geridas por entidades públicas bem como os casos de privados ou particulares que indicaram quaisquer situações precárias, não só incluindo as situações de habitações com condições inadequadas ou de precariedade, mas também casos de insalubridade e sobrelotação.

Além disso, foram identificadas situações de vulnerabilidade que pressupõem a criação de respostas rápidas e temporárias a necessidades

de habitação, como o caso de vítimas de violência doméstica, incompatibilidade com o agregado familiar e similares, e também casos de pessoas sem-abrigo cuja necessidade de uma resposta habitacional se assume como mais imediata.

Na totalidade deste parque e situações foram, pois, analisadas as condições de habitação, no geral verificando-se situações de fogos com condições inadequadas e a necessitarem de obras de reabilitação significativas, de modo a dotarem os mesmos das condições de conforto térmico, infraestruturas e redes. Alguns casos mais graves revelam necessidade de intervenções mais profundas com necessidades de obras de alteração ou ampliação de modo a dotar as habitações das condições mínimas de salubridade e segurança, como seja na criação de instalações sanitárias.

Por último, foram identificadas situações mais pontuais de habitações em estado devoluto ou inexistentes, ou casos de sobrelotação de imóveis que se revelam desadequados aos atuais moradores, o que implica a reconstrução ou recolocação dos identificados.

No complemento ao levantamento, foram também identificados os imóveis desocupados, sem uso ou devolutos, tanto os de propriedade de entidades públicas, mas também os edifícios de privados em locais estratégicos, permitindo perceber em que situações os mesmos poderão ser usados na resposta habitacional do município a um custo mais reduzido, ao mesmo tempo promovendo a reabilitação e valorização da malha urbana.

Temos que a identificação de todas estas necessidades se assume como de grande importância, para que seja possível perceber e planear a intervenção a promover no município. Para além disso, permite também identificar as situações onde são possíveis e se impõem intervenções mais profundas, bem como os locais onde urge encontrar respostas alternativas às existentes.

4. Análise Estratégica

4.1 Missão e Visão

Missão:

Garantir o acesso das famílias a habitações condignas e a preços adequados às suas possibilidades, através da promoção de soluções inovadoras e sustentáveis e da mobilização dos instrumentos financeiros disponíveis, assegurando a implicação dos agentes públicos e privados.

Visão:

Assumir-se como uma referência a nível ibérico pela excelência do seu tecido urbano, perfeitamente alinhado às exigências das dinâmicas económicas e sociais, onde todos têm acesso a uma habitação condigna.

4.2 A ELH no quadro da macro estratégia municipal

A ELH deve ser enquadrada numa moldura o mais abrangente possível, acautelando o comportamento dos diversos determinantes que possam impactar na procura e na oferta de habitação, num horizonte temporal dilatado.

Por outras palavras, a ELH deve ser função de uma estratégia mais lata preconizada pela edilidade, estando em perfeito alinhamento com esta.

Deste modo, o presente estudo desencadeia a reflexão em torno de dois ângulos de análise; uma “estática” que atenda à situação atual e que se

centra no curto prazo e outra que designamos de “dinâmica”, com pendor mais estratégico e que procura levantar o véu em torno do comportamento de variáveis críticas que condicionam a procura e a oferta de habitação.

A análise estática, muito centrada no *matching* entre procura e oferta habitacional, teve por racional o levantamento das carências habitacionais, por um lado, e, por outro, a inventariação do património imobiliário municipal/público existente, assim como dos imóveis devolutos e em ruínas para efeito de reabilitação, reafectação, construção ou liberação de solos.

A análise dinâmica, determina que sejam incluídas na equação:

- Dinâmicas sociodemográficas (e.g., taxa de natalidade; envelhecimento da população)
- Dinâmicas económicas (e.g., Investimento)
- Dinâmicas políticas (e.g., Taxas e tarifas; IMI, infraestruturas; ensino)

Esta análise está muito orientada para posicionar o município no ângulo da “atratividade dos territórios” (*marketing* territorial), na certeza de que os territórios competem, no essencial, por “investimento” e por “talento” e de que é a adequada calibração deste binómio que vai determinar um território mais (ou menos) atrativo e competitivo. Quando nos referimos a “talento”, em causa estão pessoas com adequados *skills*. Potenciais munícipes, portanto, que vão necessitar de uma habitação para residir.

Face ao exposto, fica claro que a ELH não pode deixar de acomodar as orientações políticas em domínios tão críticos como infraestruturas e política de mobilidade (e.g., rodovia e ferrovia), ensino e formação (e.g., IPB), investimento (e.g. investimento direto estrangeiro e espaços de acolhimento empresarial) e taxas, tarifas e impostos (e.g., urbanismo, água e resíduos).

Aliás, este é um dos princípios racionais que explica a bondade de um robusto modelo de *governance* em sede de ELH. Com efeito, uma

adequada ELH deve “comunicar”, não apenas com os principais *players* no tema da habitação, mas integrar e interagir com os principais protagonistas em domínios que possam condicionar a própria política de habitação.

O Pólo de Mirandela do Instituto Politécnico de Bragança (IPB) assume-se como um dos principais ativos sediados nesta edilidade e uma verdadeira âncora de desenvolvimento territorial.

Exibindo um crescimento assinalável, em julho de 2020 eram 1606 os estudantes frequentavam esta instituição de ensino, aproximadamente mais 600 do que em 2013. Este crescimento é tanto mais significativo quanto as estatísticas revelam que 888 estudantes são de fora do Concelho de Mirandela e 631 de fora do Distrito de Bragança. Acresce que uma parte não despreciable destes estudantes 301, excluindo aqueles que se encontram em ERASMUS, são oriundos não apenas de fora do Concelho e do Distrito, como de fora do país, em virtude de uma conseguida estratégia de internacionalização do ensino levada a cabo pelo IPB.

Ora, se esta evidente capacidade de atração de talento revelada pelo IPB tem um lado benigno, acaba por ter um lado perverso que redundará num mercado de arrendamento habitacional claramente inflacionado, onde as rendas de quartos e casa são mais elevadas do que em Bragança, por exemplo.

O mercado habitacional de Mirandela não conseguiu acompanhar estas dinâmicas. Tal como sinaliza este estudo, são muitas as propriedades que se encontram devolutas e em ruínas e que assim não conseguem alargar a base da oferta e dar o seu contributo para um mercado habitacional mais saudável e equilibrado.

Uma das soluções terá de passar pela devolução destas habitações ao mercado, seja pelo apoio aos atuais proprietários, com soluções de

reabilitação associadas a arrendamento ao município para que este subarrende, seja pela aquisição por parte do município para reabilitação.

Dadas as especificidades deste território, as boas práticas nacionais sugerem ainda o recurso à figura da revisitada “residência de estudantes”, como forma de retirar pressão sobre o mercado de arrendamento. As duas residências de estudantes existentes em Mirandela são claramente insuficientes e destinadas a alunos bolseiros da ação social.

Outra das soluções, cuja viabilidade não deverá deixar de estar em equação, é a criação de um hotel-escola, capitalizando as valências do IPB no domínio da Hotelaria, Restauração e do Turismo, servindo, em paralelo, para endereçar aulas laboratoriais. Esta unidade seria orientada para receber um segmento de estudantes “premium” (tendencialmente internacionais), que fariam deste hotel a sua casa durante um semestre ou durante um ano letivo e, em situações mais esporádicas, para professores e investigadores, para além dos turistas convencionais. A busca de parceiros de reconhecido prestígio no setor hoteleiro e o acesso a programas financiados por fundos comunitários seriam duas formas de incrementar a viabilidade do projeto.

Por outro lado, tão importante como a capacidade de “atração” de população estudantil exibida pelo território, via IPB, é a capacidade de “retenção” desta mesma população, jovem e altamente qualificada, ativos altamente valiosos para qualquer município.

Neste quesito, sentem-se a falta de outras âncoras que possam dar continuidade e coerência ao desenvolvimento local e regional alimentado pelo IPB e contrariar a tendência de desertificação verificada um pouco por todo o interior do país, também sentida em Mirandela.

Historicamente, a “retenção” populacional está muito associada à qualidade e quantidade da atividade económica. O investimento e a atração de investimento são pilares de incontornável importância para o

desenvolvimento económico e social sustentado, seja dos países, das regiões ou dos municípios. Independentemente da escala, o desenvolvimento de qualquer território apresenta uma elevada sensibilidade face ao tema do investimento, seja pelo ângulo (mais conhecido) da atração de investimento seja no ângulo (menos conhecido) do acolhimento a esse mesmo investimento, ou seja, no apoio aos investidores, no estabelecimento de negócios, expansão e reinvestimento.

A verdade é que Portugal se revela muito “sexy” para os investidores internacionais. Em estudo datado de 2020, Portugal surge entre os melhores destinos de investimento da Europa, à frente da Espanha, França e Alemanha. Esta melhoria de imagem está-se a refletir, não apenas num crescente interesse e numa maior atração para colocar Portugal na *shortlist*, mas também na concretização de num aumento muito substancial do número de projetos e de criação de empregos.

Os três aspetos que tornam Portugal mais atrativo aos olhos dos investidores internacionais são a estabilidade do clima social, a potencialidade do aumento de produtividade e os custos do trabalho.

Não obstante este incremento de interesse pelo nosso país, os números revelam que escasseiam os espaços de acolhimento empresarial disponíveis para alojar estes projetos, justamente nas geografias mais apetecíveis para os investidores internacionais – no litoral do país, em especial no Grande Porto e Lisboa.

O desafio consiste em mobilizar estes grandes investimentos cada vez mais para o interior do país, onde abundam os espaços de acolhimento empresarial, muitos deles com condições infraestruturais e de acessibilidade muito aceitáveis. À escala europeia, considera-se perfeitamente admissível que uma unidade industrial se localize a sensivelmente 60/90 minutos de um importante porto marítimo e aeroporto nacional.

Neste sentido, são vários os municípios que começam a desenvolver planos estratégicos e de marketing territorial, tendentes a tornar o seu território único e atrativo, distanciando-se dos municípios seus concorrentes. São também vários os municípios que têm vindo a acarinhando este tema do Investimento, criando agências para a dinamização económica ou gabinetes de apoio ao investidor, como a INVESTBRAGA ou o Famalicão MADE IN.

Assumidamente, a fixação da população no território é um dos desígnios de Mirandela. A ELH entende que esta motivação justifica uma firme aposta na atração de investimento e na facilitação ao seu acolhimento (*one stop shop*), razão pela qual o GAEE – Gabinete de Apoio ao Empresário e Empreendedor deve ser munido dos recursos adequados à persecução de uma missão que faça com que Mirandela ombreie com os principais *benchmarks* nacionais.

Existem, neste momento, incentivos disponíveis que recomendam a candidatura à criação de uma nova área empresarial ou à expansão de uma existente. Esta é uma excelente oportunidade para candidatar umas das Zonas Empresariais que o município tem no *pipeline*, na certeza que escasseiam no país áreas de acolhimento empresarial qualificadas, delimitadas e geridas numa ótica de parque empresarial, oferecendo serviços básicos como restauração, *childcare*, incubação e *co-work* e serviços avançados como consultoria na área de gestão, contabilidade e, principalmente, na gestão de Recursos Humanos e talento.

A ligação entre a academia e o mundo empresarial pode e deve ser uma mais valia a explorar pelo promotor, através do envolvimento do IPB, designadamente na oferta de formação feita à medida e na partilha de talento.

Com efeito, o capital humano será cada vez mais um determinante da atratividade dos territórios. A atração de talento (e/ou a sua requalificação)

para os territórios revela-se um desígnio capaz, não só, de mobilizar novos investimentos, como corrigir as assimetrias e, em última análise, concorrer para estancar a desertificação.

Por último, importa estar consciente que a “política fiscal” municipal pode concorrer para uma maior ou menor atratividade dos territórios, ajudando a fixar as populações e, desse modo, influenciando na estratégia habitacional.

Impostos como o IMI, as tarifas de água e resíduos, assim como as taxas por operações urbanísticas devem estar dimensionadas com os objetivos de atração e fixação populacional e, em última análise, com a estratégia habitacional para o município.

4.3 Desafios

Face ao diagnóstico efetuado, resumem-se a quatro os desafios que espreitam este Município:

- Transformação sociodemográfica e promoção da pluralidade de soluções habitacionais;
- Gestão da habitação (municipal) numa perspetiva de gestão do habitat, do desenvolvimento urbano e da valorização dos territórios.
- Articulação entre as políticas de habitação e as dinâmicas de reabilitação urbana;
- Gestão dos mercados de habitação, desenvolvimento de formas de arrendamento acessível e de longo prazo e da construção de respostas no contexto intermunicipal;

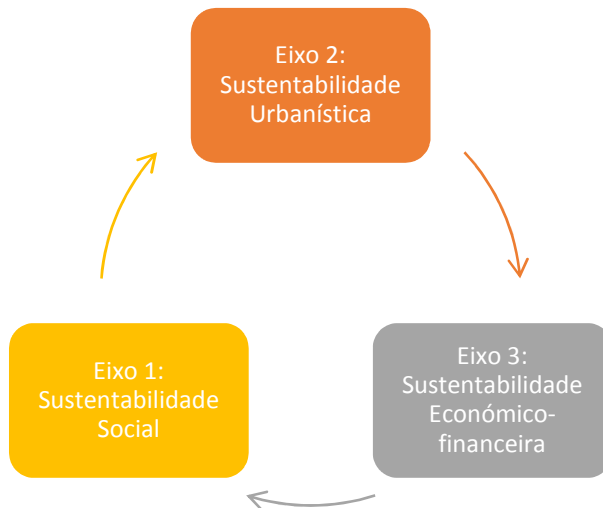
Com efeito, o incremento dos preços no mercado de arrendamento e de compra de habitação torna cada vez mais difícil acesso à habitação, em particular para um estrato social constituído por pessoas cujo rendimento

embora demasiado baixo para aceder ao crédito hipotecário ou ao mercado de arrendamento, é suficientemente elevado para inviabilizar o seu acesso ao arrendamento social.

O avolumar de famílias nesta situação reforça a necessidade de programas de apoio à renda de iniciativa municipal ou de medidas de constituição de um fundo de apoio ao investimento em habitação a preços acessíveis.

4.4 Eixos estratégicos

Com base no diagnóstico efetuado e na reflexão estratégica desencadeada, propomos que a ELH para o Município de Mirandela seja estribada em três eixos estratégicos, que correspondem a outras tantas dimensões de incontornável relevo, uma de natureza social, outra de natureza urbanística e, uma derradeira, de natureza económico-financeira.



Eixo 1: Sustentabilidade Social

As soluções habitacionais preconizadas em sede de ELH têm um claro enfoque na temática Social. Não se busca resolver, no curto prazo, uma situação de fragilidade social com soluções que apenas têm o condão de

diferir o problema e porventura agudizá-lo num horizonte temporal mais dilatado.

Deste modo, as soluções habitacionais que serão desenhadas no quadro da ELH procuram ter uma elevada aderência às idiossincrasias das populações, dando um particular destaque a questões da idade, da cultura e das tradições. Por outro lado, a arquitetura das soluções habitacionais atende, em paralelo, às lições da experiência e às boas práticas nacionais e internacionais.

Como corolário desta visão, a ELH de Mirandela não vai enveredar por soluções habitacionais de acantonamento populacional, as quais não raras vezes conduzem à *guetização* mas por soluções habitacionais específicas que estejam alinhadas com os hábitos e tradições dos respetivos munícipes. Esta é uma solução facilitadora da integração entre os munícipes, socialmente autorreguladora.

Neste contexto serão privilegiadas soluções que atendam às especificidades dos munícipes com carências habitacionais, desejavelmente, pequenas moradias com quintal que permita o cultivo agrícola de alguns bens de subsistência.

Vantagens: Facilitação de uma malha urbana sociologicamente saudável, livre de guetos e concentrações populacionais problemáticas. Maior segurança; índices de criminalidade mais reduzidos; delinquência, toxicodependência e gravidez infantil reduzidas; maior escolarização;

Desvantagens: Solução, tendencialmente, mais onerosa.

Eixo 2: Sustentabilidade Urbanística

As soluções habitacionais preconizadas em sede de ELH apresentam um claro preconceito em relação ao binómio “construção” vs. “reabilitação”, com uma notória preferência para a última.

A estratégia eleita para o feito, tem um forte pendor reformista, privilegiando a reabilitação urbanística em detrimento de uma abordagem baseada no caminho mais fácil: na construção. Assim, mais do que uma mera expansão assente na construção de edificações de raiz, a ideia é qualificar a malha urbana existente, valorizando, deste modo, não apenas as edificações que carecem de intervenção como as construções contíguas e, em derradeira análise, os próprios territórios.

Desta feita, sob o chapéu da ELH, busca-se um duplo desiderato: não apenas mitigar as carências habitacionais do município como, e sobretudo, aproveitar a oportunidade para oferecer sustentabilidade urbanística ao território, corrigindo, em paralelo, alguns dos desequilíbrios urbanísticos já cadastrados e que teimam em arrastar-se há já vários anos. Em causa estão os 68 imóveis devolutos e/ou em ruína, detidos por privados, localizados no centro da cidade.

Face ao exposto, a estratégia assentará, por um lado, na qualificação e reabilitação de edificações cujos proprietários sejam os munícipes como ainda de património municipal que seja detido ou que venha a ser adquirido pela edilidade.

Com efeito, o município equaciona a aquisição de património devoluto/ruínas, estrategicamente localizado no coração da cidade, detido por privados com o intuito de ser intervencionado pela edilidade e colocado no mercado.

Para os restantes casos, em que não exista uma resposta direta do 1.º Direito, a estratégia passa pela estruturação de um mecanismo municipal de financiamento à reabilitação destes imóveis por parte dos proprietários, tendo por contrapartida a sua cedência ao município por um determinado

número de anos, com o objetivo de ser colocado no mercado de arrendamento a custos controlados.

Lamentavelmente, no presente, não existe património municipal passível de ser intervencionado para reafecção de uso para fins habitacionais (e.g. escolas desativadas).

Com a estratégia em apreço busca-se uma lógica de intervenção cirúrgica, perfeitamente dirigida para alvos urbanísticos específicos, cujo atual estado de obsolescência/abandono redundava num elevado grau de constrangimento (no presente) mas num elevado potencial de coesão e valorização (no futuro).

Embora equacionada por questões essencialmente urbanísticas, reconhecemos o virtuosismo da solução na dimensão social, porque indutora de uma integração mais saudável das famílias nas suas novas habitações e no espaço envolvente.

À luz do exposto, a visão da Edilidade não se compadece com soluções habitacionais “por atacado”, exclusivamente focadas na bondade dos seus impactos no curto prazo e, por esse motivo, caracterizada por elevados níveis de miopia estratégica.

Vantagens: Erradicação dos “passivos” (ativos tóxicos) urbanísticos; qualidade de vida; valorização dos centros urbanos.

Desvantagens: Solução, tendencialmente, mais onerosa.

Eixo 3: Sustentabilidade Económico-financeira

Como seria desejável, as soluções habitacionais formatadas no âmbito da ELH de Mirandela apresentam um forte racional sob o prisma económico-financeiro.

Em última análise, a estratégia agora gizada tem por motivação concorrer para a valorização económica do território e dos seus habitantes e para a contenção no dispêndio de meios financeiros municipais, associados ao combate ao crime, delinquência e à inclusão social.

Com efeito, embora seguramente mais dispendiosas no curto prazo, a estratégia seguida pelo município orgulha-se de procurar ser a mais responsável no longo prazo, tanto na dimensão social e urbanística, como ao nível dos benefícios económicos futuros.

Por outras palavras, embora virtualmente mais exigente ao nível dos investimentos à cabeça (comummente designado CAPEX), a estratégia do município apela a custos de exploração significativamente mais reduzidos, bem como a custos de contexto bastante mais leves (e.g., policiamento, apoio social, etc.).

Em paralelo, a estratégia eleita induzirá um forte impulso na valorização patrimonial do edificado, com impacto direto no património propriedade do município, mas com impacto indireto no edificado pertença dos munícipes.

Com efeito, a busca de soluções habitacionais que privilegiem a “sustentabilidade social” e a “sustentabilidade urbanística” acabam por ter como corolário a “sustentabilidade económico-financeira”.

A busca de soluções social e urbanisticamente responsáveis produzirão efeitos de valorização da malha urbana, diretos e indiretos, com evidentes reflexos económico-financeiros, a médio e longo prazo, tanto para a Edilidade como para os munícipes proprietários.

A ELH aqui em apreço privilegia os investimentos vocacionados para reabilitação de ativos do município (Bairros Sociais) e para a aquisição de imóveis passíveis de reabilitação por parte do município (imóveis devolutos/ruínas), uma vez que a reafecção funcional de imóveis detidos pelo município não é aplicável.

A estratégia gizada, encerra em si um “algoritmo” que exhibe uma forte propensão para gerar riqueza. Riqueza para o município e para os seus munícipes. Um algoritmo que seja função de uma dimensão social e de uma dimensão urbanística, contemplando uma vertente “soft”, as pessoas e a sua inserção, e uma vertente “hard”, relativa ao edificado (construção/reabilitação).

Ao invés de enveredar por uma solução “por atacado” que prescreva a edificação de um novo bairro ou de vários, onde as pessoas com carências habitacionais fiquem acantonadas, gerando um foco de tensão e de toxicidade social e urbanística, a estratégia da CMM passa por apostar em soluções centradas num mix populacional e na mitigação das fragilidades urbanísticas já existentes e sua conseqüente valorização, do edificado e dos espaços.

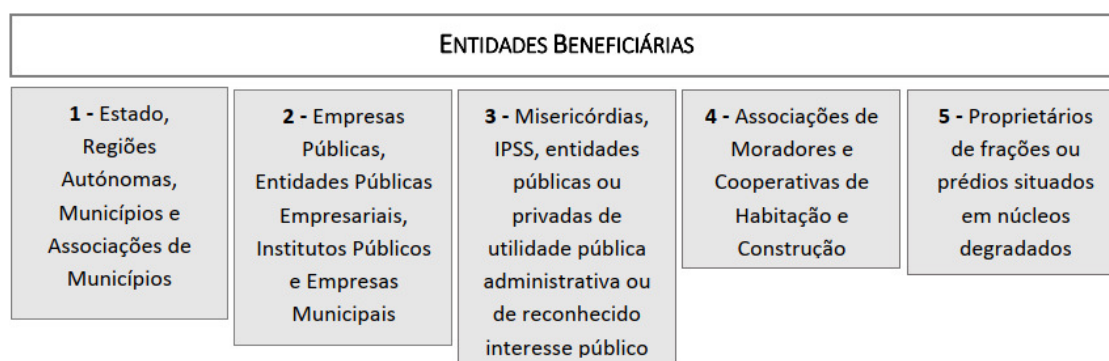
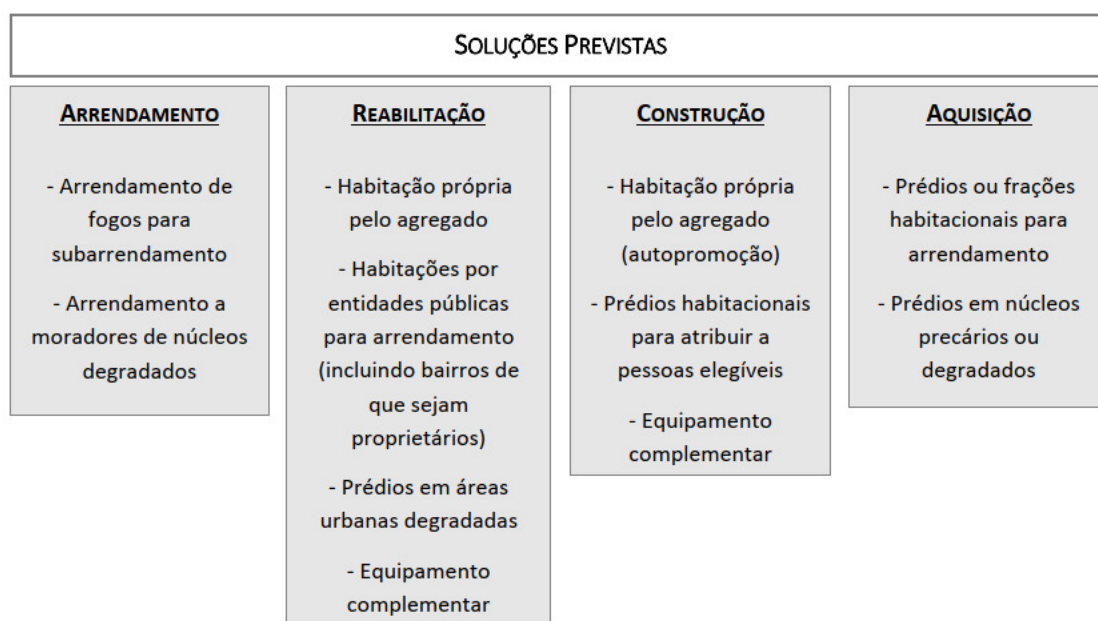
Por último, mas não menos importante, sempre que possível as soluções habitacionais encontradas deverão atender aos apoios e incentivos financeiros especialmente formatados e disponíveis para o efeito, buscando a otimização na sua utilização. Deste modo, entende-se que a edilidade deve aproveitar a oportunidade para mitigar as fragilidades habitacionais existentes através da correta utilização dos fundos públicos disponíveis, os quais não se esgotam no 1.º Direito, aliviando o efeito no orçamento municipal assim como na carteira dos seus munícipes.

Vantagens: Valorização do património municipal, gerando externalidades positivas para os privados; Aproveitamento dos apoios disponíveis.

Desvantagens: Solução, tendencialmente, mais onerosa no curto prazo.

4.5 Priorização das soluções habitacionais

Face às diversas modalidades previstas no 1.º Direito (e.g., arrendamento, reabilitação, aquisição e construção) e as condições do possível envolvimento de beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias previstas na legislação (ver quadros infra), a ELH de Mirandela propõe-se priorizar as soluções habitacionais a desenvolver, em plena coerência com a orientação estratégica delineada.



De entre as soluções habitacionais previstas, enquadráveis em modalidades de financiamento a entidades municipais, configurando

soluções de resposta habitacional para “não proprietários”, a ELH para o Município de Mirandela elege como prioritárias as seguintes, justamente, pela ordem que se segue:

- Reabilitar edifícios do Município localizados em Bairros Sociais para arrendamento público (via candidatura do Município);
- Adquirir para reabilitar e posteriormente pôr em arrendamento público (via candidatura do Município);
- Arrendamento para subarrendamento.
- Construir através de modalidades diversas (e.g. parcerias);

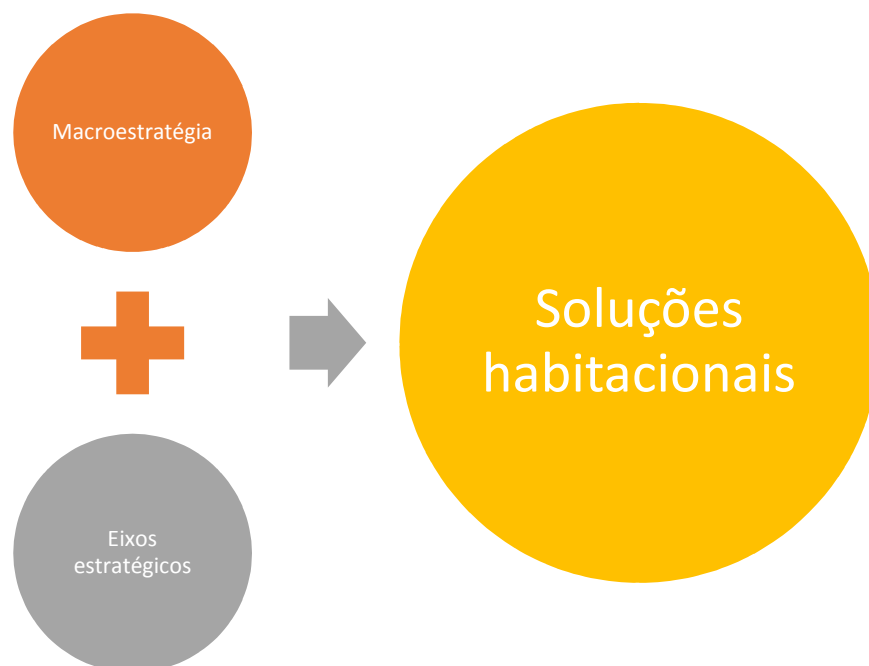
Tal como seria expectável, à luz dos eixos estratégicos apresentados, fica evidente a preferência do município por soluções habitacionais que priorizam o conceito de “reabilitação” em detrimento do de “construção”. Por outro lado, a reabilitação de património edificado municipal reúne prioridade face às restantes modalidades de reabilitação. Isto significa que, sob o chapéu da presente ELH, o Município de Mirandela vai esgotar todo o edificado próprio passível de reabilitação antes de equacionar adquirir edificado para posterior reabilitação. Em causa está a mobilização, de forma imediata, dos recursos municipais disponíveis para reabilitação de alojamentos propriedade da edilidade.

Face à inexistência de imóveis municipais passíveis de verem o seu uso alterado para efeitos habitacionais, a prioridade do Executivo recai na aquisição de edificado devoluto/ruínas para reabilitação.

A solução de arrendamento para subarrendamento estará vocacionada apenas para dirimir situações esporádicas e temporárias, em situações de emergência que exijam uma pronta resposta social.

Por último, o cenário de construção é apenas cogitável, supletivamente, em situações específicas e no quadro de uma parceria entre a CMM e demais *players* relevantes.

Tal como sinaliza o inquérito, o conceito de “reabilitação” está também muito vincado nas soluções de resposta habitacional para proprietários, enquadráveis em modalidades de financiamento a beneficiários diretos, a desenvolver via candidatura autónoma.



4.6 Governance

Recomenda-se a criação de um Conselho Municipal da Habitação. A criação deste tipo de estrutura, no âmbito municipal, é elemento do reconhecimento da importância dos diversos agentes e dos objetivos de participação, de mobilização e de integração do conhecimento existente. É também elemento do reconhecimento da importância da integração das diferentes estratégias e políticas relacionadas com a habitação. Considera-se que o nível municipal é nível relevante para a perceção e acompanhamento destas várias necessidades de integração. O Conselho Municipal de Habitação, como espaço de consulta e de debate, pode, ainda, ser um elemento importante para a reflexão sobre a articulação

entre níveis de atuação, nomeadamente entre os níveis local, intermunicipal e nacional. A necessidade da articulação entre estes níveis decorre do cruzamento de fatores nacionais, regionais e locais na definição da situação habitacional de cada contexto. Em conclusão, a constituição de um Conselho Municipal de Habitação constituiu prioridade imediata da presente estratégia.

A presente ELH preconiza, adicionalmente, a constituição de estruturas de acompanhamento de proximidade.

Estas estruturas seriam organizadas por freguesia e com a participação do município, departamentos e empresas municipais, juntas de freguesia e associações locais. A criação deste tipo de estrutura tem subjacente a necessidade de organização da identificação das situações de carência e de risco e aprofundamento da respetiva caracterização, e de desenvolvimento de medidas de apoio técnico e social, incluindo o acompanhamento dos processos de alojamento/realojamento.

Por último, importará precisar sobre os procedimentos de monitorização e avaliação na implementação da presente estratégia. A qualidade dos processos de monitorização e avaliação depende, também, significativamente dos recursos institucionais a envolver, incluindo as estruturas de proximidade e outros agentes locais.

Em conclusão, a consolidação de um sistema de avaliação constitui uma tarefa a desenvolver, de forma imediata, em paralelo com as medidas de organização municipal referidas anteriormente.

5. Plano de Ação

5.1 Estruturação das Soluções Habitacionais

Após a descrição do diagnóstico sobre identificação, tipificação e localização das carências de condições habitacionais condignas no concelho, acentuamos a dispersão destas necessidades ao longo de muitas freguesias, no entanto a freguesia de Mirandela alberga 2/3 das necessidades de realojamento de famílias (146 em 190), no entanto as habitações de carácter social adquiridas pelos moradores na freguesia de Mirandela (247) apresentam a maior proporção de necessidades face aos demais itens.

| Freguesias | Necessidade de realojamento/famílias | Habitação Própria a necessitar de intervenção | Habitação de âmbito Social Municipal a necessitar intervenção | Habitação de âmbito Social de privados a necessitar intervenção |
|------------------|--------------------------------------|---|---|---|
| Abambres | 1 | 2 | | |
| Abreiro | 1 | 6 | | |
| Aguieiras | 1 | 0 | | |
| Alvites | 0 | 1 | | |
| Bouça | 1 | 1 | | |
| Cabanelas | 2 | 0 | | |
| Caravelas | 1 | 0 | | |
| Carvalhais | 5 | 1 | | |
| Cedães | 2 | 3 | | |
| Cobro | 0 | 0 | | |
| Fradizela | 1 | 1 | | |
| Frechas | 6 | 1 | | |
| Lamas de Orelhão | 2 | 3 | | |
| Mascarenhas | 4 | 16 | | |
| Mirandela | 146 | 15 | 15 | 247 |
| Múrias | 1 | 6 | | |

| | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|------------|
| Passos | 2 | 2 | | |
| São Pedro Velho | 0 | 3 | | |
| São Salvador | 2 | 0 | | |
| Suçães | 0 | 1 | | |
| Torre de Dona Chama | 4 | 3 | | |
| Vale de Asnes | 1 | 2 | | |
| Vale de Gouvinhas | 0 | 0 | | |
| Vale de Salgueiro | 0 | 0 | | |
| Vale de Telhas | 0 | 0 | | |
| U. de Freg. de Avantos e Romeu | 0 | 0 | | |
| U. de Freg. de Avidagos, Navalho e Pereira | 4 | 3 | | |
| U. de Freg. de Barcel, Marmelos e Valverde da Gestosa | 2 | 2 | | |
| U. de Freg. de Franco e Vila Boa | 1 | 0 | | |
| U. de Freg. de Freixeda e Vila Verde | 0 | 0 | | |
| Total | 190 | 72 | 15 | 247 |

Quadro 9 - Necessidades Habitacionais no concelho de Mirandela
Fonte: Inquérito

É Sobretudo na freguesia de Mirandela que o volume de investimento terá lugar, já que quer através de realojamento quer através de medidas de requalificação e melhoria das condições e habitabilidade das moradias privadas, o município terá a gestão desta estrutura de apoios centrada na sede do concelho.

| Bairros | Habitação Social/ Bairros Sociais a necessitarem de intervenção | | | Tipologia T0 (50m ²) | Tipologia T1 (65m ²) | Tipologia T2 (85m ²) | Tipologia T3 (100m ²) | Tipologia T4 (114m ²) | Total |
|--|---|--------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| | Propriedade do IHRU | Propriedade do município | habitação própria | | | | | | |
| José Bacelar | 0 | 3 | 13 | 0 | 0 | 9 | 7 | 0 | |
| Vale da Azenha | 0 | 12 | 12 | 0 | 0 | 12 | 12 | 0 | |
| Padre Américo | 0 | 0 | 14 | 0 | 8 | 6 | 0 | 0 | |
| Fomento | 62 | 0 | 208 | 0 | 0 | 49 | 105 | 54 | |
| Total de tipologias/habitações | | | | 0 | 8 | 76 | 124 | 54 | 262 |
| Área total de intervenção em m²: | | | | 0 | 520 | 6 460 | 12 400 | 6 156 | 25 536 |

Quadro 10 - Bairros de carácter social
Fonte: Inquérito

Como se verifica no quadro acima, dos bairros existentes na freguesia de Mirandela, 4 dos 7 bairros existentes serão alvo de intervenção no âmbito deste programa, os demais três bairros já estão em processo de participação financiada através de outros programas de apoio, pelo que não serão identificados nem descritos neste programa.

A totalidade de habitações ascende a 262 unidades entre habitações propriedade do Município e dos moradores, excluindo já as 62 habitações do IHRU no Bairro do Fomento.

É sem dúvida o volume mais elevado de habitações de todo o programa de intervenção no âmbito desta ELH.

| | Situação | Situação Específicas | Famílias | Pessoas |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|---------|
| Necessidades de realojamento | Inadequação | Nenhuma situação | 105 | 290 |
| | | Núcleos precários, Art. 11º | 1 | 4 |
| | | Pessoas vulneráveis, Art. 10º | 2 | 7 |
| | Insalubridade e insegurança | Nenhuma situação | 16 | 31 |
| | | Núcleos precários, Art. 11º | 4 | 12 |
| | | Pessoas vulneráveis, Art. 10º | 4 | 11 |
| | Precaridade | Nenhuma situação | 23 | 79 |
| | | Núcleos precários, Art. 11º | 3 | 14 |
| | | Pessoas vulneráveis, Art. 10º | 21 | 40 |
| | Sobrelotação | Nenhuma situação | 11 | 60 |

| | Situação | Situação Específicas | Famílias | Pessoas |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|---------|
| Habitação Própria | Inadequação | Nenhuma situação | 18 | 49 |
| | Insalubridade e insegurança | Nenhuma situação | 38 | 78 |
| | | Núcleos precários, Art. 11º | 13 | 40 |
| | Sobrelotação | Nenhuma situação | 3 | 13 |

Bairro Bacelar

| | Situação | Situação Específicas | Famílias | Pessoas |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|----------|---------|
| Habitação Própria | Insalubridade e insegurança | Nenhuma situação | 13 | 19 |
| Habitação do Município | | Nenhuma situação | 3 | 4 |

Bairro Vale da Azenha

| | Situação | Situação Específicas | Famílias | Pessoas |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|----------|---------|
| Habitação Própria | Insalubridade e insegurança | Nenhuma situação | 12 | 25 |
| Habitação do Município | | Nenhuma situação | 12 | 19 |

Bairro Padre américo

| | Situação | Situação Específicas | Famílias | Pessoas |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|---------|
| Habitação Própria | Insalubridade e insegurança | Núcleos precários, Art. 11º | 14 | 17 |

Bairro Fomento

| | Situação | Situação Específicas | Famílias | Pessoas |
|-----------|-----------------------------|----------------------|----------|---------|
| Habitação | Insalubridade e insegurança | Nenhuma situação | 208 | 415 |

Enquadrado pelos princípios do artigo 3.º do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018), pretende-se fomentar o princípio da acessibilidade económica habitacional alinhado com o planeamento estratégico local, a promoção da integração social e de soluções de ocupação dispersas, evitando fenómenos de segregação, entre outros aspetos.

É também fundamental a procura da participação dos destinatários das habitações financiadas na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, bem como no assegurar de uma justa repartição do esforço operacional e financeiro envolvidas, de modo a garantir a possibilidade de acesso à habitação condigna por parte de todos.

Para tudo isto, o diploma define também o princípio da perequação, segundo o qual o município deve adotar os mecanismos para assegurar a justa distribuição dos benefícios e dos encargos das soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito, o princípio da reabilitação do edificado, devendo ser privilegiada a reabilitação do edificado em vez da construção de nova edificação, bem como o princípio do incentivo ao arrendamento, devendo privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, contribuindo para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a para a regulação do mercado de arrendamento.

Também no que se refere às intervenções a realizar é definido que do âmbito de abrangência das mesmas deverão ser asseguradas questões como a melhoria e da dotação das condições de acessibilidades, que tornem as habitações universalmente acessíveis, bem como a sustentabilidade ambiental através da otimização dos equipamentos e processos.

A ELH, deverá pois definir as suas estratégias balizadas pelo programa 1º direito de acordo com os princípios acima apresentados e implementar os seguintes critérios:

- **Apoiar famílias e ou indivíduos em situação de enorme fragilidade e com carácter de urgência**, com soluções habitacionais sempre de carácter temporário;
- **Apoio à reabilitação do parque habitacional** existente com medidas focadas na garantia de salubridade, acessibilidades, eficiência energética e produção de energia renovável;
- **Aquisição de construções** para reabilitar no centro urbano de Mirandela e nas freguesias do concelho e **introduzir no mercado de arrendamento**;
- Promover a **reabilitação urbana**;
- **Construção** de habitações para realojamento;
- **Co-promoção de habitação em modelo cooperativo**, com a participação de empresas, IPSS, trabalhadores e Município;
- **Co-promoção de modelos cooperativos** de habitação para faixa populacional jovem (sub 40);

Para tal apresentamos uma Quadro de análise COPI de suporte à implementação da ELH.

| Constrangimentos | Oportunidades | Priorização e Programação | Instrumentos |
|---|---|---|--|
| Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes | Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; | 1 - Reabilitação de Parque Habitacional | 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação |
| | -Apoiar famílias e ou indivíduos em situação de enorme fragilidade e com carácter de urgência; | | Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente |
| Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural | Apoio à reabilitação do parque habitacional existente com medidas focadas na garantia de salubridade, acessibilidades, eficiência energética e produção de energia renovável; | 2 - Reversão e Reabilitação de Construções | Programa de Arrendamento Acessível |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | Promover a reabilitação urbana; | | FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado |
| Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo | Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado convencional; | 3 - Aquisição para Reabilitação | Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens |
| | Co-promoção de modelos cooperativos de habitação para faixa populacional jovem (sub 40); | | Reabilitar para Arrendar |
| Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado | Promoção de modelos de Co-housing/ Co-living em parceria com IPSS's; | 4 - Construção | IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas |
| | Co-promoção de habitação em modelo cooperativo. | 5 - Arrendamento para subarrendamento | Casa Eficiente 2020 Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética Projeto Reabilitar como Regra |

Quadro 12 - Análise COPI
Fonte: Portal da Habitação

Como já referido, o Município deverá acentuar esforços na priorização de soluções que promovam as medidas com a seguinte prioridade:

- 1 – Reabilitação do parque habitacional,
- 2 - Aquisição para reabilitação;
- 3 – Construção;
- 4 - Arrendamento para subarrendamento (em situações temporárias excecionais).

1 - Reabilitação do parque habitacional

Por se tratar de soluções mais eficazes do ponto de vista de resposta social à dimensão das carências detetadas compatibilizando a coesão

territorial pela manutenção das pessoas na sua freguesia de origem afetiva, pela consolidação do tecido urbano e sustentáveis nos seus três vetores: social, económico e ambiental e pela preservação de valores culturais distintos em causa entre as comunidades alvo.

Vetor social pela preservação da rede social, familiar e de vizinhança dado pelas pré-existências urbanas das construções a requalificar sobretudo fora da cidade de Mirandela;

Vetor económico pela adaptação de construções existentes com menor custo de intervenção a curto e longo prazo, do que pela alternativa de promoção de construção nova de baixa densidade (evitando o constrangimento e estigmatização de bairro social se a opção passasse por densificar para controlar custos de construção);

Vetor ambiental pela intervenção criteriosa em requalificação habitacional permitindo a preservação do edificado urbano com todas as mais-valias de menor impacto ambiental face a outro tipo de intervenções com o mesmo fim.

2 – Aquisição para Reabilitação:

É uma solução complementar, sendo sobretudo útil no centro urbano com imóveis degradados e ou desocupados, permitindo desta forma a requalificação urbana, humanização dos centros urbanos desocupados e garantir nova entrada de habitantes para o centro urbano. Cumulativamente em cada freguesia de pequena dimensão e em que existam nessas áreas construções devolutas ou a necessitar de intervenção para regressar ao mercado habitacional, no qual o Município pode adquirir, promover a reabilitação e/ou reconversão para habitações de carácter social.

3 - Construção:

É a terceira medida complementar na escala de priorização de intervenção, surgindo no momento em que as anteriores medidas não forem suficientes, quer pelos constrangimentos locais, quer pelas especificidades da intervenção de realojamento que imponha uma demanda de habitações que o mercado imobiliário clássico não consiga comportar.

Esta estratégia de intervenção será sobretudo focada na cidade de Mirandela, onde a demanda de realojamento é muito elevada para a capacidade da cidade integrar no atual tecido urbano num período de tempo curto definido pela implementação da ELH.

No entanto esta medida pode e dever ser promovida quando a estratégia passar por garantir a resposta a modelos cooperativos de habitação para jovens casais (sub 40) e em modalidade de Co-housing/Co-living em parceria com IPSS's, Cooperativas, empresas e promotores imobiliários.

4 - Arrendamento para subarrendamento:

É a quarta possibilidade, já que é uma solução que pode ser equacionada na promoção temporária de habitação condigna para a faixa populacional sub 40 em situações enquadráveis no 1º Direito.

Atendendo à necessidade de programação e dotação orçamental, o Município deverá pois estruturar a programação dos investimentos segundo a calendarização de 3 anos, com maior destaque na aquisição para reabilitação e construção e em menor escala a reabilitação própria do parque habitacional num total de 205 fogos (15 inseridos em bairros sociais).

| Solução habitacional | Município | | | | |
|------------------------------------|-----------|------|------|------|-------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total |
| Aquisição para Reabilitação | 0 | 33 | 32 | 32 | 97 |
| Construção | 0 | 31 | 31 | 31 | 93 |

| | | | | | |
|--|---|----|----|----|-----|
| Reabilitação de Parque Habitacional – Bairros sociais | 0 | 5 | 5 | 5 | 15 |
| Total | 0 | 69 | 68 | 68 | 205 |

Quadro 13 - Calendarização para 3 anos de investimento público
Fonte: Inquérito

Desta forma a organização do investimento ao longo dos 3 anos far-se-á com a proposta de aquisição para reabilitação sempre que possível até 97 habitações, sendo que a construção de raiz terá a restante parcela destinada a realojar as restantes 93 famílias carenciadas de habitação.

Se o número de aquisições não for possível de alcançar a fasquia das desejadas 97 habitações, o número restante terá de ser acrescentado ao lote destinado à construção de raiz.

Uma parcela de 15 habitações municipais serão alvo de intervenção de menor dimensão e espaçado nos 3 anos de calendarização programada.

Com base no inquérito organizamos as tipologias por freguesias do Concelho de Mirandela.

Neste cenário de quantificação de áreas de habitação, e de acordo com o mapa de necessidades de realojamento, apresentamos o total de nova construção e de aquisição para requalificação previsto de 16.301 m², excluindo áreas de garagens.

| Freguesias | Necessidade de realojamento/famílias | Habitação Social Municipal a necessitar de intervenção | Tipologia | Tipologia | Tipologia | Tipologia T3 | Tipologia | Total |
|--|--------------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| | | | T0 (50m ²) | T1 (65m ²) | T2 (85m ²) | (100m ²) | T4 (114m ²) | |
| Abambres | 1T0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Abreiro | 1T1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Aguieiras | 1T3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Alvites | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bouça | 1T0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Cabanelas | 1T2 e 1T3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Caravelas | 1T1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Carvalhais | 2T2 e 3T3 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 5 |
| Cedães | 2T2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Cobro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fradizela | 1T2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Frechas | 1T0, 3T1, 2T2 | 0 | 1 | 3 | 2 | 0 | 0 | 6 |
| Lamas de Orelhão | 1T1 e 1T4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Mascarenhas | 1T1, 1T2, 1T3 1T4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| Mirandela | 9T0, 26T1, 53T2, 44T3, 14T4 | 7T2, 8T3 | 9 | 26 | 53 | 44 | 14 | 146 |
| Múrias | 1T1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Passos | 1T0 e 1T3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| São Pedro Velho | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| São Salvador | 1T2 e 1T3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Suçães | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Torre de Dona Chama | 1T3 e 3T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 4 |
| Vale de Asnes | 1T1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Vale de Gouvinhas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vale de Salgueiro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vale de Telhas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U. Freg. de Avantos e Romeu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U. Freg. de Avidagos, Navalho e Pereira | 1T0, 1T1 e 2T2 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 4 |
| U. Freg. de Barcel, Marmelos e Valverde da Gestosa | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| U. Freg. de Franco e Vila Boa | 1T2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| U. Freg. de Freixeda e Vila Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de tipologias/habitações | | | 13 | 37 | 68 | 53 | 19 | 190 |
| Total área construção em m²: | | | 650 | 2 405 | 5 780 | 5 300 | 2 166 | 16 301 |

Quadro 14 - Tipologias de Habitação

Fonte: Inquérito

No quadro seguinte aplicamos o custo de 900€/m² e de 150€/m² consoante se tratem respetivamente de obras de aquisição + Reabilitação e Construção e obras de reabilitação.

Neste Quadro fica evidente que o investimento municipal será de cerca de 15.000.000€ repartido entre as três tipologias de intervenção.

Este valor deverá servir de baliza para a compreensão do investimento global, retirando deste espectro as variáveis de mercado e constrangimentos na fase de implementação da ELH.

| Perspetiva de investimento Municipal | Custo médio Estimado de construção (acresce IVA) | Tipologia T0 (50m ²) | Tipologia T1 (65m ²) | Tipologia T2 (85m ²) | Tipologia T3 (100m ²) | Tipologia T4 (114m ²) | Área Total |
|--|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Solução habitacional | Total área construção em m² | 650 | 2 405 | 5 780 | 5 300 | 2 166 | 16 301 |
| Construção | Construção com incorporação de aquisição terreno: 900€/m² +IVA | 270 000 € | 1 053 000 € | 2 601 000 € | 2 340 000 € | 923 400 € | 7 187 400 € |
| Aquisição para Reabilitação | Custo de Aquisição + reabilitação: 900€/m² +IVA | 315 000 € | 1 111 500 € | 2 601 000 € | 2 430 000 € | 1 949 400 € | 7 483 500 € |
| Total de 190 fogos | | | | | | | 14 670 900€ |
| Reabilitação de Parque Habitacional (Bairros José Bacelar e Vale da Azenha) | Considerando um custo baixo de intervenção: 150€/m² +IVA | | | 89 250 € | 120 000 € | | 209 250 € |
| Total de 15 fogos (Habit. Social) | | | | | | | 209 250 € |
| Total de investimento Municipal expectável no conjunto de 205 fogos | | | | | | | 14 880 150 € |

Quadro 15 - Estimativa de Investimento Municipal

No caso das medidas 1 e 2 Construção,

o custo de construção deverá ser próximo dos 700€/m² + IVA acrescentando a estes valores o custo de aquisição do terreno dividido pelo total de frações. Deverá ainda o Município considerar como referencial o mesmo valor de até 900€/m²+ IVA como valor total por fração de habitação neste cenário de construção de raiz.

Aquisição para Reabilitação,

o custo de aquisição será variável, consoante a freguesia, localização e dimensão e estado do imóvel. Ainda assim, a bitola de custo de aquisição deverá ter em consideração que o custo de aquisição + custo de investimento para reabilitação e adequação para habitação não deverá exceder o o custo da construção de raiz com aquisição de terreno. Neste cenário de investimento entre aquisição + reabilitação os valores por m² deverão nunca ultrapassar os 900€/m²+IVA.

Reabilitação do parque habitacional próprio do Município e Reconversão e Reabilitação de Construções,

o custo de aquisição será tendencialmente baixo, pelo que o volume de investimento dependerá apenas do custo das obras de reabilitação. A aferição do custo de reabilitação pode variar entre os 100 e os 200€/m² +IVA dependendo do estado de degradação dos imóveis. Pelo que para efeitos estimativos consideramos o valor médio.

Proprietários Particulares (Beneficiários Diretos)

No que se refere às situações identificadas de proprietários particulares com situações de carência habitacional, no âmbito do programa 1.º Direito e sua legislação relacionada, os mesmos deverão candidatar-se à obtenção de apoios sob a forma de participações financeiras não reembolsáveis e de bonificação da taxa de juro de empréstimos (artigo 17.º

do Decreto-Lei n.º 37/2018), permitindo assim a requalificação das suas atuais habitações, sendo esse o tipo de intervenção previsto para essas situações.

Entre os casos identificados podemos distinguir os casos dos particulares situados em bairros e os situados em habitações dispersas (parque livre).

Os casos associados aos bairros sociais tratam-se de fogos que com o passar dos anos foram sendo adquiridas pelos seus residentes. Estes casos são de resolução mais premente uma vez que se verifica uma percentagem expressiva de propriedade privada em complemento com propriedade “pública”, ficando o processo de reabilitação geral dos blocos de habitação dependente do acordo e esforço de intervenção comum.

| Localização | Número de Fogos | | | Programação por anos (apenas fogos privados) | | | | |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-------------|--|-----------|-----------|-----------|------------|
| | Fogos Públicos | Fogos Privados | Total Fogos | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total |
| Bairro José Bacelar | 3 | 13 | 16 | 3 | 4 | 3 | 3 | 13 |
| Bairro Vale da Zenha | 12 | 12 | 24 | 3 | 3 | 3 | 3 | 12 |
| Bairro Padre Américo | - | 14 | 14 | 3 | 3 | 4 | 4 | 14 |
| Bairro do Fomento (Parque livre) | 62 (IHRU) | 208 | 270 | 52 | 52 | 52 | 52 | 208 |
| | - | 72 | 72 | 18 | 18 | 18 | 18 | 72 |
| Total | 77 | 319 | 396 | 79 | 80 | 80 | 80 | 319 |

Quadro 16 – Contabilização e calendarização de Beneficiários Diretos para 4 anos de investimento
Fonte: Inquérito

| Localização | Fogos Privados | Tipologia T1 (65m ²) | Tipologia T2 (85m ²) | Tipologia T3 (100m ²) | Tipologia T4 (114m ²) | Total |
|---|----------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Bairro José Bacelar | 13 | | 8 | 5 | | |
| Bairro Vale da Zenha | 12 | | 6 | 6 | | |
| Bairro Padre Américo | 14 | 8 | 6 | | | |
| Bairro do Fomento | 208 | | 49 | 105 | 54 | |
| (Parque livre) | 72 | 23 | 21 | 22 | 6 | |
| Total de tipologias/habitações | | 31 | 90 | 138 | 60 | 319 |
| Área total de intervenção em m ² : | | 2015 | 7650 | 13800 | 6840 | 30 305 |

Quadro 17 – Estimativa de intervenção em propriedade direta
Fonte: Inquérito

Partindo do pressuposto de que neste processo associado aos proprietários beneficiários diretos apenas serão estendidas linhas de crédito para obras de reabilitação (podendo ser pontualmente consideradas obras de ampliação), usamos os mesmos princípios de base de intervenção com um custo de reabilitação entre os 100 e os 200€/m² +IVA.

A estimativa prevista para este ponto será de cerca de 4.550.000€, repartido entre as tipologias de intervenção.

| Perspetiva de investimento | Custo médio Estimado de construção (acresce IVA) | Tipologia T0 (50m ²) | Tipologia T1 (65m ²) | Tipologia T2 (85m ²) | Tipologia T3 (100m ²) | Tipologia T4 (114m ²) | Total |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Reabilitação de Parque Habitacional | Considerando um custo baixo de intervenção: 150€/m ² +IVA | - | 302 250 € | 1 147 500 € | 2 070 000 € | 1 026 000 € | 4 545 750 € |

Quadro 18 - Estimativa total de obras de beneficiários diretos

6. Instrumentos de apoio a cada medida prevista

6.1 Reabilitação do Parque Habitacional (Município)

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;
 - Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro.
 - Decreto-Lei nº 150/2017, de 6 de dezembro
- Programa de Arrendamento Acessível;
 - Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio;
 - Decreto-Lei nº 69/2019, de 22 de maio;
 - Portaria n.º 175/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
 - Portaria n.º 176/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
 - Portaria n.º 177/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

- Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
- Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.2 Reabilitação do Parque Habitacional (beneficiário direto):

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Reabilitar para Arrendar;
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;
- Casa Eficiente 2020;
 - promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.3 Reconversão e Reabilitação de Construções:

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Reabilitar para Arrendar
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.
 - Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro.
 - Decreto-Lei nº 150/2017, de 6 de dezembro
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.4 Aquisição para Reabilitação:

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.5 Construção:

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.6 Arrendamento para subarrendamento

- Reabilitar para Arrendar;
- Programa de Arrendamento Acessível;
 - Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio;
 - Decreto-Lei nº 69/2019, de 22 de maio;
 - Portaria n.º 175/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;

- Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06;
- Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.
 - Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro.
 - Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho;

Ficha Técnica:

Município de Mirandela

Aguiar de Matos Consulting, Lda.

Setembro de 2020

© 2020, todos os direitos reservados

Versão 1.1 – 9 de setembro de 2020

Versão 1.2 – 4 de dezembro de 2020