



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BRAGANÇA

Relatório 3
PR-04239 | outubro 2020



Com o apoio de:



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BRAGANÇA

Este documento é parte integrante dos trabalhos de elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Bragança, correspondendo ao Relatório 3. Estratégia Local de Habitação de Bragança.

Elaborado com o apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto)

Município de Bragança

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04239 | outubro 2020

LISTA DE ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana	PU	Plano de Urbanização
AUGI	Área Urbana de Génese Ilegal	RCM	Resolução do Conselho de Ministros
CAT	Centro de Atendimento a Toxicodependentes	RH	Recursos Humanos
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	RLIS	Rede Local de Intervenção Social
CIM-TTM	Comunidade Intermunicipal das Terras de Trás-os-Montes	RMM	Rendimento Médio Mensal
CLAS	Conselho Local de Ação Social	RSI	Rendimento Social de Inserção
CM	Câmara Municipal	SEAS	Serviço de Educação e Ação Social
CMB	Câmara Municipal de Bragança	SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
CMH	Carta Municipal de Habitação	UF	União de Freguesias
D.L	Decreto-Lei		
DGTF	Direção-Geral do Tesouro e Finanças		
DLBC	Desenvolvimento Local de Base Comunitária		
ELH	Estratégia Local de Habitação		
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação		
IAS	Indexante dos Apoios Sociais		
IEFP	Instituto do Emprego e Formação Profissional		
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas		
IGT	Instrumento de Gestão Territorial		
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana		
INE	Instituto Nacional de Estatística		
IPB	Instituto Politécnico de Bragança		
IPSS	Instituição Particular de Solidariedade Social		
ISS	Instituto de Segurança Social		
LBH	Lei de Bases da Habitação		
NE	Núcleo Executivo		
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação		
NUT	Nomenclatura da Unidade Territorial		
ORU	Operação de Reabilitação Urbana		
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas		
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável		
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana		
PDM	Plano Diretor Municipal		
PDS	Plano de Desenvolvimento Social		
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano		
PI	Prioridade de Investimento		
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território		
PNAES	Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior		
PNH	Programa Nacional de Habitação		
POCI	Programa Operacional Competitividade e Internacionalização		
PP	Plano de Pormenor		

SUMÁRIO EXECUTIVO

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada em 2018, assume a dupla missão de garantir o acesso universal a uma habitação adequada, através de um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da oferta do parque habitacional com apoio público, e, simultaneamente, de criar as condições necessárias para privilegiar a reabilitação urbana e do edificado na promoção das políticas públicas de habitação.

Deste modo, as políticas públicas de habitação assumem uma nova abordagem que coloca o foco nas pessoas (e não nas habitações) e na qualidade do *habitat*. Este novo foco é acompanhado por uma aposta na descentralização e no conseqüente reforço da escala local na garantia do acesso à habitação, assim como na participação alargada e numa atuação que se pretende proactiva, integrada e dotada da flexibilidade necessária para adequar as medidas às dinâmicas socioeconómicas e habitacionais dos territórios.

Das metas estabelecidas, a médio prazo, para as políticas de habitação, destaca-se o acréscimo do peso da habitação com apoio público, no total do parque habitacional, de 2 para 5%. Tal expressa a intenção de se promover a transição do atual modelo de oferta residual de habitação pública, focado nas famílias com rendimentos mais baixos, para um modelo mais generalista, estendido a famílias de rendimentos intermédios, mas com dificuldades de acesso ao mercado. Em termos nacionais, representa um acréscimo de cerca 170 mil fogos. Esta meta é acompanhada por uma outra, de redução da taxa de sobrecarga dos orçamentos familiares com as despesas de arrendamento habitacional, passando de 35% para 27%.

É neste contexto que surge o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, diretamente associado a um dos objetivos estratégicos da NGPH, precisamente o de dar resposta às pessoas que vivem em situação de grave carência habitacional. A Estratégia Local de Habitação (ELH) é, por sua vez, o instrumento de planeamento de iniciativa municipal que resulta do programa 1.º Direito. Como tal, encontra-se especialmente direcionada para apoiar as famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.

A ELH de Bragança, enquanto instrumento estratégico em matéria de política de habitação à escala local, assume estas orientações de nível superior e pretende oferecer uma resposta integrada e partilhada aos problemas habitacionais da sua população. Visa dar uma resposta às situações de maior carência habitacional identificadas e, adicionalmente, potenciar dinâmicas de reabilitação urbana e uma maior regulação do mercado de habitação,

contribuindo para um acesso mais eficaz à habitação, para um parque habitacional mais qualificado, para um *habitat* urbano valorizado e, conseqüentemente, para a melhoria da qualidade de vida da população e o reforço da coesão social e territorial no concelho.

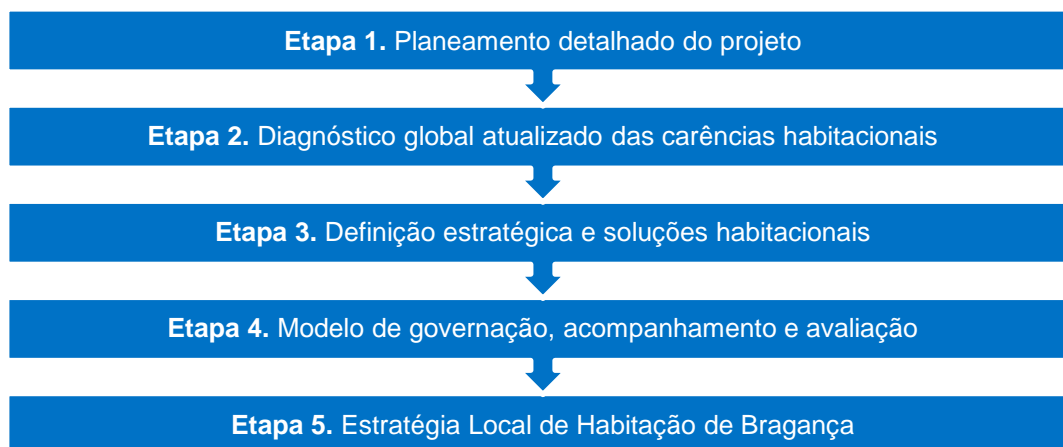
Seguidamente apresentam-se os capítulos que constituem a ELH de Bragança.

CAPÍTULO 1. INTRODUÇÃO

O capítulo 1, de natureza introdutória, apresenta sucintamente a ELH e o processo que conduziu à sua elaboração. Aqui são expostos os seus objetivos e principais aspetos metodológicos adotados na sua elaboração. Tendo a ELH de Bragança como objetivo geral a identificação e priorização das soluções habitacionais a desenvolver no concelho, na sua elaboração foram adotados os seguintes objetivos específicos:

- **Análise e diagnóstico atualizado do contexto social e habitacional no concelho de Bragança**, com a identificação das dinâmicas e carências habitacionais existentes e das características e número de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, bem como das situações específicas, nomeadamente dos núcleos precários existentes;
- **Identificação e caracterização dos recursos habitacionais** disponíveis ao nível do parque habitacional;
- **Definição da estratégia**, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do programa 1.º Direito;
- **Definição do programa de intervenção**, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução fixado;
- **Elaboração da estimativa financeira e orçamental** das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- **Definição do modelo de governação** e dos **mecanismos de acompanhamento e avaliação**.

Tendo em vista a consecução destes objetivos, foi utilizada uma metodologia assente em **cinco etapas distintas, mas interdependentes**, com tarefas específicas, que estruturam a ELH de Bragança.



CAPÍTULO 2. QUADRO DE REFERÊNCIA NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

O capítulo 2 apresenta o quadro de referência nacional no domínio da habitação, contextualizando as políticas de habitação, a ELH e os princípios orientadores para a sua elaboração. O contexto de agudização das dificuldades no acesso à habitação, observado nos últimos anos, reforçou a consciência coletiva e política da necessidade de intervenção na valorização da habitação e do *habitat*, através de respostas ajustadas às diferentes realidades identificadas no território nacional. Estas respostas encontram-se suportadas e enquadradas pelos seguintes documentos:

- **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)** para o período de 2015-2031: assume o objetivo dar resposta à necessidade de criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, nomeadamente no que diz respeito à facilidade de acesso no preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia, forma de ocupação, mobilidade e no meio ambiente que a envolve, dando resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas ao longo dos anos, adaptando-se e aproximando o quadro normativo e as políticas públicas vigentes no domínio da habitação. A ENH integrou um conjunto de medidas concretas, elencando também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares, cuja importância é agora sublinhada na Lei de Bases da Habitação: reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos.
- **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**: assume a missão de garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de

beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; e criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas. Para alcançar esta missão foram definidos quatro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si: (1) dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; (2) garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; (3) criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; (4) promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. Salienta-se ainda a devida articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis (Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica, assim como com instrumentos que atuem a uma escala mais local).

- **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada em setembro de 2019 (Lei n.º 83/2019): assume os princípios da igualdade e da universalidade, na medida em que todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e famílias, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, e nas condições de habitação, na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes. Prevê a criação do Programa Nacional de Habitação, um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica de objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. A nível municipal, prevê a elaboração pelos municípios da Carta Municipal de Habitação (CMH), o instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação.

Neste âmbito, e com enquadramento legal e regulamentar no Programa 1.º Direito, a ELH constitui um instrumento essencial de planeamento local, que valoriza o papel dos municípios em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a sua capacidade de intervenção nestes

domínios. A implementação da ELH deve assentar numa abordagem integrada e estratégica, assegurando a articulação do domínio da habitação com outros domínios de atuação municipal, que se interrelacionam com o ordenamento do território e o urbanismo, nomeadamente a promoção do emprego e formação profissional, a educação e saúde e a ação social. Deve ainda prever uma ação concertada dos atores públicos e privados e a necessidade partilha de recursos e de compromissos, com uma visão e um modelo de intervenção pragmático, transparente e monitorizável.

CAPÍTULO 3. DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO

O **capítulo 3 desenvolve uma análise ao contexto local**, assente em múltiplas dimensões (territorial, urbanística, demográfica, social e habitacional), com a identificação dos programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação e com o reconhecimento do quadro de partida em termos de necessidades e recursos habitacionais disponíveis.

Em relação ao **contexto territorial e urbanístico**, destaca-se a **localização do concelho de Bragança no extremo mais nordeste de Portugal**, junto à fronteira espanhola, que lhe confere um **posicionamento geoestratégico na sub-região**, com relações transfronteiriças, em particular com a província espanhola vizinha de Zamora. A cidade de Bragança funciona como **centro estruturante polarizador** de uma vasta rede de localidades distribuída pelas 39 freguesias/uniões de freguesia existentes, formando o principal centro populacional do concelho, onde ocorrem as principais atividades socioeconómicas e culturais. As opções estratégicas do PDM apontam a necessidade de enquadrar a ocupação urbana em espaço rural e ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento, numa ótica de contenção, procurando limitar a expansão urbana através do preenchimento de áreas intersticiais.

Relativamente ao **contexto social e demográfico**, destaca-se o acentuado processo de **envelhecimento da população residente** e o **peso significativo ao nível das famílias unipessoais** constituídas por população idosa (com mais de 65 anos). Paralelamente, destaca-se a presença considerável de **população sem atividade económica** e o **aumento gradual da população pensionista**, uma população que, considerando os valores médios das prestações sociais, possui reduzidos recursos económicos. A perda populacional, o envelhecimento e a redução da população ativa, os fracos rendimentos de grande parte da população e a dependência de prestações sociais são desafios consideráveis no concelho de Bragança, contribuindo para um peso considerável dos encargos sociais, bem como para o aumento das necessidades de adaptação da oferta pública de habitação a estas características específicas.

<p>Declínio demográfico (2018) 33.586 habitantes em 2018 (- 4,9% do que em 2011) 28,6 habitantes/km²</p>	<p>Estrutura etária envelhecida (2018) 218 idosos por cada 100 jovens (2018) 24,9% da população residente (+65 anos)</p>
<p>Significativo número famílias unipessoais (2011) – 3.172 famílias (22,9%) 13.835 famílias (Concelho) Dimensão média: 2,5 Famílias unipessoais +65: 11,3%</p>	<p>Baixa escolaridade (2011) Taxa de analfabetismo: 7,9% (2011) + 40% da população com 1º CEB ou menos</p>
<p>28,9% da população é beneficiária de prestações sociais (2018) Setor terciário como principal empregador (2011) - 10.943 pessoas. 936 desempregados inscritos (2019)</p>	<p>Alto Poder de Compra (2017) Poder de compra <i>per capita</i>: 96,5 Valor médio das prestações sociais: 3.707 €/ano (309 €/mês) Rendimento médio mensal (pop. conta de outrem): 951 €</p>

No que respeita ao **contexto habitacional**, verifica-se a existência de **edifícios degradados e com necessidade de reparações estruturais**, aumentando o encargo sobre os proprietários que, na impossibilidade financeira de realizarem essas reparações, abandonam os imóveis, criando **focos de insalubridade e insegurança urbana** e contribuindo para o aumento do número de alojamentos vagos no concelho. Por outro lado, também se verifica a **desadequação dos edifícios e alojamentos relativamente à população com dificuldades de mobilidade**. Ainda neste contexto, destaque para o elevado número de população residente com rendimentos baixos e em situação de maior fragilidade, incluindo pensionistas e pessoas que beneficiam do RSI, que representam cerca de 31% da população concelhia. Este facto é revelador de um cenário socioeconómico frágil no que se refere à capacidade de manutenção e/ou melhoria das condições de habitabilidade adequadas, ou à aquisição ou arrendamento de habitação. De destacar a **população estudantil** que frequenta o Instituto Politécnico de Bragança (IPB), nomeadamente de deslocados, que se deparam com a **reduzida oferta de alojamento nas residências de estudantes**, recorrendo ao mercado de arrendamento para garantir um alojamento. Este facto intensifica as problemáticas no contexto habitacional, quer pela diminuição da oferta de habitações no mercado de arrendamento quer pela potenciação de cenários de especulação imobiliária que dificultem o acesso à habitação por parte da população mais frágil do ponto de vista económico-social.

<p>Parque Edificado Envelhecido 11% dos edifícios a necessitar de reparações profundas 34 anos em média</p>	<p>Dinâmica construtiva reduzida, mas crescente 72 edifícios concluídos em 2018 47 edifícios de habitação construídos em 2018</p>
<p>Necessidade de adaptação dos edifícios habitacionais (2011) 3.577 habitantes com dificuldades locomotoras (11% dos residentes)</p>	<p>25.197 Alojamentos clássicos em 2018 (+1,8% que 2011) 27 alojamentos não clássicos (2011)</p>
<p>Preponderância da Habitação Própria (2011) 81% dos alojamentos\ habitados pelo proprietário 14% dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento</p>	<p>6,4% de alojamentos vagos (2011) 3,1% alojamentos sobrelotados (2011) 1,4% alojamentos sem acesso a infraestruturas básicas (2011) 9.393 residência secundária (38%)</p>

De salientar a existência de **programas e medidas de âmbito municipal** no sentido da colmatação das necessidades da população mais carenciada, nomeadamente ao nível da falta de condições de habitabilidade. Para além das iniciativas ao nível da reabilitação urbana, sobretudo na cidade de Bragança, com a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e desenvolvimento do Programa de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), garantindo o acesso a financiamento comunitário nestes domínios, destaca-se o Código Regulamentar do Município de Bragança e o Regulamento para a Atribuição de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos. A existência da Rede Social, ativa desde 2005, garantindo a disponibilização de uma estratégia social e a articulação entre as entidades públicas e privadas presentes, com várias iniciativas ao nível da erradicação da pobreza e da exclusão social no concelho, constitui também um fator muito importante para a promoção do desenvolvimento social local.

Em relação às **carências e recursos habitacionais** detetados no concelho de Bragança, identifica-se um **número considerável de pessoas e agregados em situação de carência económica e a residir em condições indignas** (1,2% da população do concelho, correspondendo a 427 pessoas e 157 famílias), que não possuem capacidade de resolução das suas dificuldades habitacionais. Destaca-se a **prevalência das situações de insalubridade e insegurança nas habitações**, presentes na esmagadora maioria das situações referenciadas, em parte dos casos, associada a outra condição indigna. Existe, igualmente, uma **forte expressão das situações de precaridade**, que se associam a situações de insalubridade e insegurança, de inadequação e de sobrelotação, abrangendo

cerca de 22% das famílias referenciadas. Refletindo a tendência identificada para o total da população do concelho, realça-se a existência de uma **percentagem relevante de agregados habitacionais que são proprietários da habitação onde residem**, superior às situações de arrendamento. De destacar a existência de **5 núcleos de alojamentos precários ou improvisados, onde residem 37 famílias**, maioritariamente associados a acampamentos da comunidade cigana, em condições extremas de insalubridade e insegurança, de sobrelotação e de inadequação e com fortes carências socioeconómicas (e.g. dependência do RSI; situações de deficiência).

Em termos de **recursos habitacionais municipais**, verifica-se a **inexistência de fogos de habitação social disponíveis** para realojamento da população e identificam-se **21 fogos de propriedade municipal, e a necessitar de obras profundas**, que, potencialmente, poderão reforçar a oferta habitacional social existente. Foram identificados, com o **apoio dos parceiros da Rede Social** (Santa Casa da Misericórdia de Bragança, Centro Social e Paroquial de Izeda e Obra Social Padre Miguel), **um conjunto de 14 imóveis** que, atualmente, não fazem parte da oferta habitacional existente, mas que poderão integrar a oferta de habitação apoiada no concelho, se for considerada indicada a sua reconversão funcional e/ou reabilitação.

De destacar as **unidades residenciais para pessoas idosas existentes no concelho**, que, apesar de assegurarem, em conjunto, uma oferta expressiva (mais de 760 de lugares em estruturas residenciais e cerca de 300 lugares em equipamentos lucrativos), **são ainda assim insuficientes para responder ao volume e à diversidade da procura** existente, de uma população envelhecida, em muitos casos só e com uma autonomia limitada.

Num outro prisma, mas também relevante para o tema, destacam-se as **dificuldades de acesso a habitação por parte de famílias com rendimentos intermédios**. Num contexto de desequilíbrio entre a oferta e a procura, sobretudo no mercado de arrendamento (onde a pressão gerada pela procura de habitação pela população estudantil vinda do exterior tem um importante impacto), e de desfasamento dos preços face aos níveis de rendimento das famílias, o acesso à habitação torna-se mais difícil e a taxa de esforço financeiro destas com a habitação assume maior proporção. Este quadro alarga a faixa de população com dificuldades no acesso à habitação, que não se restringe apenas às famílias mais carenciadas. É uma situação também muito penalizadora para os mais jovens, com implicações preocupantes se atendermos ao forte envelhecimento populacional do concelho e, nesta medida, à extrema relevância que a atração e fixação desta população representa.

Como demonstra a análise efetuada, a **resposta da oferta habitacional pública às necessidades de alojamento identificadas é limitada**, revelando uma insuficiência de

habitação municipal para fazer face às carências habitacionais identificadas. Esta situação justifica uma intervenção municipal ativa no domínio da habitação, quer no reforço da oferta de habitação pública para a população socioeconomicamente desfavorecida sem condições de acesso a habitação por meios próprios, quer no incentivo à melhoria das condições do parque habitacional em geral, sobretudo aquele que é propriedade e habitado por população também desfavorecida e que apresenta condições habitacionais indignas.

Assim, tendo em conta os objetivos e instrumentos decorrentes da NGPH, com especial realce para o Programa 1.º Direito e para as soluções e apoios nele previstos, e considerando o diagnóstico global das carências habitacionais no concelho, a ELH de Bragança foca as suas prioridades e medidas/soluções na resposta aos seguintes desafios:

- A erradicação dos núcleos precários existentes no concelho;
- A requalificação e alargamento do parque habitacional social, garantindo as condições de habitabilidade adequação aos seus ocupantes, assim como o realojamento de pessoas que vivem em situação de carência habitacional;
- A melhoria das condições de habitabilidade e adaptabilidade dos alojamentos à mobilidade reduzida e a outras condições específicas, especialmente da população idosa, intervindo na supressão de obstáculos ao nível da acessibilidade aos edifícios e na circulação no interior da habitação;
- A resposta à população que, não se encontrando institucionalizada, apresenta condicionamentos em manter uma total autonomia residencial;
- O incentivo à dinamização do mercado de arrendamento acessível, sustentado na promoção dos programas existentes e na aplicação dos mecanismos legais que levem os proprietários de imóveis em mau estado de conservação ou devolutos/vagos a integrarem os mesmos no referido mercado;
- O reforço do incentivo à reabilitação urbana e do edificado das áreas urbanas mais antigas das localidades do concelho, onde se concentram os principais focos de degradação habitacional, tendo por base operações integradas de reabilitação urbana;
- O envolvimento e articulação com as várias entidades do setor social que disponibilizam respostas habitacionais no concelho, de forma a conjugar esforços na resposta às necessidades da população mais vulnerável.

CAPÍTULO 4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O **capítulo 4 apresenta a Estratégia de Intervenção** desenvolvida no quadro da ELH de Bragança, suportada no diagnóstico atualizado das necessidades e carências habitacionais. Assumindo o horizonte temporal de execução de 2026, a operacionalização desta estratégia, coordenada pelo Município, requer o envolvimento ativo dos atores locais na criação das medidas e soluções habitacionais propostas, que se pretendem diversificadas e aptas a garantir uma resposta focada nos diferentes grupos de população com dificuldades no acesso a uma habitação condigna e nos principais desafios que se colocam ao Município no domínio da habitação ou com este diretamente relacionados.

Estes **grupos populacionais** são os seguintes:

- População desfavorecida, envolvendo os indivíduos e/ou agregados familiares em situação de carência socioeconómica e habitacional, sem condições para aceder a uma habitação condigna através de meios próprios;
- População vulnerável e com algum nível de dependência, especialmente os mais idosos ou população com deficiência, que necessitam de soluções habitacionais adaptadas à sua condição funcional e, em alguns casos, suportadas numa assistência dedicada;
- População sem habitação própria e em carência económica, que em virtude da sua situação socioeconómica não tem condições para pagar renda, apesar de ser arrendatária para suprir as necessidades habitacionais básicas;
- População proprietária sem condições financeiras para, por si só, realizarem obras de beneficiação/reabilitação de modo a garantir uma situação de habitabilidade adequada;
- População residente em núcleos precários sem condições de habitabilidade.

A definição estratégica exposta e que orienta a visão de futuro adotada, baseia-se em **três domínios de intervenção** determinados por um conhecimento prévio das características de ocupação e evolução sociocultural e habitacional deste território. Estes domínios refletem as necessidades de intervenção mais prementes no território, mantendo o foco na resolução das necessidades de habitação do concelho.



Assim, tendo por base as premissas da atual política de habitação, entre as quais se destaca a qualidade do *habitat* enquanto fator determinante para o desenvolvimento e a coesão socioterritorial, a universalidade de acesso a uma habitação condigna e adequada às características dos seus ocupantes, e o envolvimento alargado das entidades e comunidade na construção das respostas habitacionais, a ELH de Bragança adota a seguinte **visão de futuro**:

Bragança | um território com uma oferta habitacional mais diversificada e inclusiva, suportada num *habitat* urbano mais qualificado e atrativo.

Em 2026, Bragança apresenta uma oferta habitacional mais diversificada e inclusiva, adaptada às necessidades da população residente e às especificidades locais, que erradicou as situações habitacionais críticas, e que, simultaneamente, promoveu um *habitat* urbano mais qualificado e atrativo.

Esta visão suporta-se em **três prioridades estratégicas**, cada uma alicerçada em objetivos concretos e medidas a implementar para garantir a oferta das soluções habitacionais necessárias para responder às necessidades dos diferentes grupos populacionais:



PE1. APOIAR | Programa de apoio à habitação de Bragança

Objetivo estratégico:

OE1. Garantir uma resposta habitacional digna para as famílias em situação mais extrema de carência.

Objetivos específicos:

Oe1. Alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão.

Oe2. Criar uma oferta excecional complementar ao parque de habitação municipal para a população mais desfavorecida em situação de urgência social.

Oe3. Diversificar as respostas habitacionais existentes, através da criação de uma nova tipologia habitacional vocacionada para as pessoas em situação intermédia de dependência.

Oe4. Garantir a existência de um parque de habitação social com condições de dignidade habitacional e que potencie a inclusão social da população mais desfavorecida.

Oe5. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas.

Grupos-alvo:

- Pessoas e agregados habitacionais em situação grave de indignidade em risco de exclusão e/ou com necessidade de habitação social;
- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade e carência socioeconómica sem necessidade de realojamento (proprietários);
- Outra população em situação de vulnerabilidade e carência socioeconómica, particularmente em estado intermédio de dependência ou em condição de precariedade, designadamente pessoas idosas, com deficiência, isoladas e sem filhos.

PE2. INTEGRAR | Programa para a erradicação dos núcleos críticos e valorização do *habitat***Objetivo estratégico:**

OE2. Eliminar os núcleos de concentração de situações habitacionais críticas, fomentar dinâmicas gerais de reabilitação e promover a criação de um melhor *habitat*.

Objetivos específicos:

Oe6. Garantir uma habitação adequada aos residentes nos núcleos precários.

Oe7. Garantir instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no concelho.

Oe8. Criar as condições regulamentares necessárias para o aumento de fogos em arrendamento acessível.

Grupos-alvo:

- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade e carência socioeconómica residentes em núcleos precários;
- Agregados em situação carência habitacional e financeira, presentemente não elegíveis ao programa 1º Direito.

PE3. HABITAR | Gabinete de apoio à habitação**Objetivo estratégico:**

OE3. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH e potenciar dinâmicas complementares de reabilitação e arrendamento que favoreçam a sua implementação.

Objetivos específicos:

Oe9. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Bragança.

Oe10. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Bragança.

Oe11. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.

Grupos-alvo:

- População em geral.

A concretização dos eixos e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação de um **conjunto de 11 medidas**, a implementar nos seis anos de vigência da ELH de Bragança, algumas correspondentes a soluções habitacionais, conforme estabelecido no artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018, de 4 de junho:

Prioridades estratégicas	Medidas	Promotor, tipo de solução habitacional e estimativa de investimento
PE1. APOIAR	1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Construção; Aquisição de terrenos ▪ 5.897.000 euros
	1.2. Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1º Direito	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Arrendamento ▪ 181.000 euros
	1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3º Setor ▪ Reabilitação ▪ 1.363.000 euros
	1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Reabilitação ▪ 629.000 euros
	1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietários ▪ Reabilitação ▪ 3.554.000 euros
PE2. INTEGRAR	2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Aquisição de habitação; Reabilitação ▪ 1.655.000 euros
	2.2. Delimitação de ARU em territórios do concelho onde se vier a verificar necessário e elaboração das respetivas ORU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ Inv. não determinado
	2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ Inv. não determinado
PE3. HABITAR	3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ Inv. não determinado
	3.2. Criação das ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ 50.000 euros
	3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ 20.000 euros

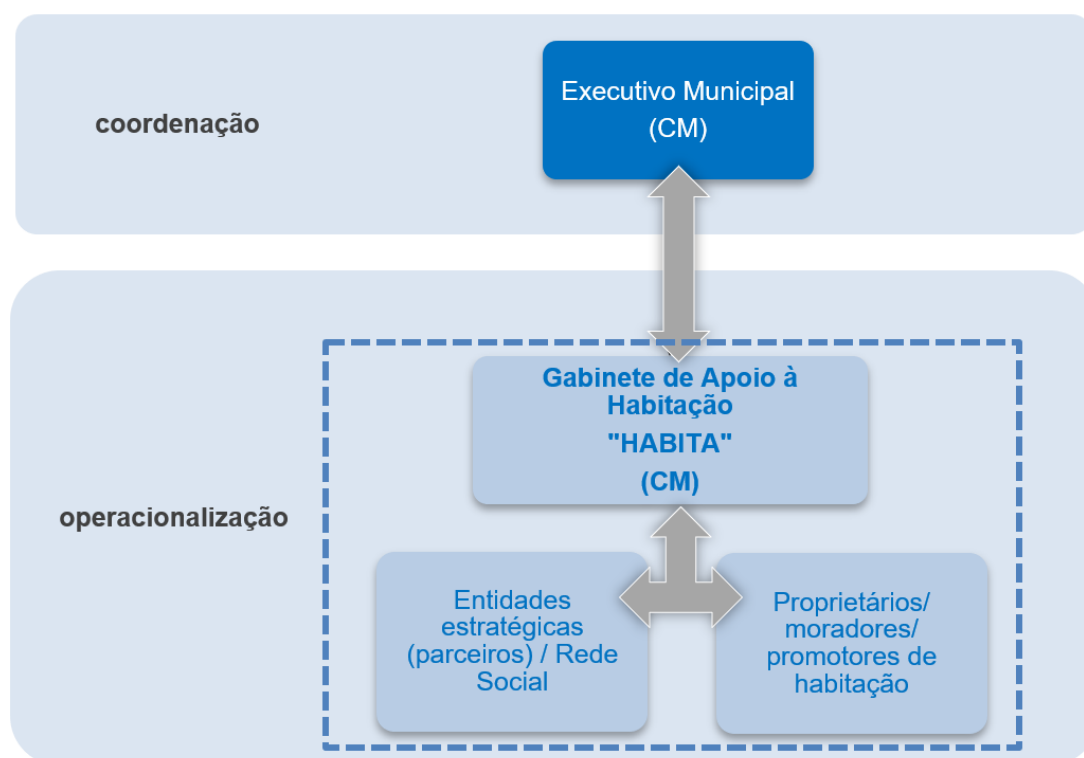
O plano de ação tem uma estimativa de investimento de **cerca de 13,4 milhões de euros** com a seguinte repartição:

Natureza do investimento	Investimento total (€)
Município	8.432.000 €
3º Setor	1.363.000 €
Proprietários (Beneficiários diretos)	3.554.000€
TOTAL	13.349.000 €

CAPÍTULO 5. MODELO DE GOVERNAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Por último, no **capítulo 5 é definido o modelo de governação, de acompanhamento e avaliação da ELH**. Este modelo tem como desígnio a necessidade de garantir, durante o processo de implementação da estratégia, uma adequada articulação, interação e comunicação ativa, institucional e funcional, tirando partido das valências e das potencialidades dos diferentes parceiros e atores locais envolvidos na mesma, assim como uma adequada alocação dos recursos humanos, logísticos e financeiros necessários.

Compete à Câmara Municipal, como entidade coordenadora de todo o processo, a concretização da ELH, neste caso através do **Gabinete de Apoio à Habitação**, que funcionará sob direção do executivo municipal, conforme modelo abaixo representado.



O Gabinete “HABITA” será constituído por uma equipa multidisciplinar com técnicos dos serviços municipais, nomeadamente de urbanismo e ação social, e deverá receber o apoio dos parceiros estratégicos, os quais assumem um papel ativo no apoio aos grupos de população mais vulneráveis. Durante todo o período de implementação da ELH de Bragança, está previsto o envolvimento regular destas entidades, através de momentos de trabalho e de partilha.

Este Gabinete deverá divulgar a ELH e o conjunto de medidas e os apoios disponíveis, junto da população em geral, promovendo o envolvimento de proprietários, moradores e promotores. Cabe-lhe ainda a responsabilidade de orientar e acompanhar os munícipes que procurem habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao programa 1º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação, garantindo suporte técnico aos beneficiários diretos na formalização dos processos e candidaturas.

O sucesso da implementação da ELH depende, em larga medida, do seu acompanhamento permanente e avaliação, práticas que permitirão corrigir eventuais desvios aos objetivos traçados. A definição de um modelo que permita com facilidade a aferição de resultados é, nesta medida, um aspeto essencial a ter em conta. A monitorização e avaliação da ELH serão conduzidas com base num conjunto de indicadores aos quais se associam metas. Cabe ao Município a monitorização e avaliação da ELH, com a colaboração das entidades parceiras e atores locais, que devem fornecer com regularidade a informação necessária. Está prevista a elaboração do **relatório de monitorização e avaliação da ELH**, a realizar anualmente.

A tabela seguinte apresenta os indicadores e as metas propostas.

Indicadores a aferir	Situação de partida	Meta (2026)	Meio de aferição
Número de fogos do Município de habitação social	270	362	Município
Número de fogos arrendados para subarrendamento social	0	13	Município
Número de agregados familiares realojados em unidades residenciais	0	31	Município; Entidades
Número de candidaturas apresentadas ao 1º Direito (beneficiários diretos)	0	32	Município
Número de fogos disponibilizados na bolsa do Programa de Arrendamento Acessível	0	50	Município

Com a elaboração da ELH de Bragança, o Município passa a dispor de um importante documento estratégico que orienta e suporta a atuação no domínio da habitação no território concelhio, adaptado e sensível às dinâmicas evolutivas características deste domínio.

Outubro de 2020

Sociedade Portuguesa de Inovação, S.A.

ÍNDICE

Sumário Executivo	i
1. Introdução	6
1.1. Enquadramento	6
1.2. Objetivos do trabalho	7
1.3. Metodologia	8
2. Quadro de referência no domínio da habitação	12
2.1. Políticas de habitação em Portugal.....	12
2.2. Estratégia Local de Habitação	20
3. Diagnóstico do território	25
3.1. Enquadramento territorial e urbanístico	25
3.2. Contexto social e demográfico.....	31
3.3. Contexto habitacional	48
3.4. Programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação	66
3.5. Carências e recursos habitacionais	75
3.6. Balanço entre as carências e os recursos habitacionais	95
4. Estratégia de intervenção.....	104
4.1. Visão estratégica	105
4.2. Prioridades, objetivos estratégicos e metas.....	108
4.3. Soluções habitacionais e medidas complementares	116
4.4. Priorização, calendarização e programação anual das soluções habitacionais	133
4.5. Estimativa de investimento e fontes de financiamento	136
5. Modelo de governação, acompanhamento e avaliação	141
5.1. Modelo de governação	141
5.2. Mecanismos de monitorização e avaliação	145
Anexo I. Programas de Financiamento.....	148
Anexo II. Pressupostos para a elaboração da estimativa de investimento (por medida).....	151
Anexo III. Carta de compromisso ELH.....	154

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Metodologia de referência, com base nas orientações do IHRU.	9
Figura 2. Metodologia dos trabalhos.....	10
Figura 3. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação.	20
Figura 4. Domínios da atuação municipal que se articulam com a Habitação.	23
Figura 5. Localização e enquadramento do concelho de Bragança	25
Figura 6. Aglomerados urbanos do concelho de Bragança	26
Figura 7. Evolução da população residente no concelho de Bragança	32
Figura 8. Taxa de variação da população residente no concelho	34
Figura 9. Índice de envelhecimento da população residente no concelho	36
Figura 10. Proporção de famílias clássicas unipessoais em 2011	38
Figura 11. População residente segundo o nível de escolaridade atingido - 2011	41
Figura 12. Espacialização dos indicadores de emprego no concelho de Bragança	42
Figura 13. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2017	44
Figura 14. Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por habitante e agregado fiscal - 2017	45
Figura 15. Poder de compra per capita em 2017.....	45
Figura 16. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Bragança	47
Figura 17. Edifícios concluídos por tipo de obra - Valores provisórios (2011-2018)	49
Figura 18. Tecido edificado da cidade de Bragança	52
Figura 19. Distribuição da população com dificuldade em andar ou subir degraus no concelho de Bragança	53
Figura 20. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares no concelho	64
Figura 21. Valor mediano das rendas por m ² de alojamentos familiares no concelho	64
Figura 22. Núcleo precário – Estrada de Donai	88
Figura 23. Núcleo precário – Bairro Fonte da Urze.....	89
Figura 24. Núcleo precário – Bairro dos Formarigos	90
Figura 25. Núcleo precário – Bairro da Mãe D’Água	91
Figura 26. Núcleo precário – Bairro de Santo António (Sarzeda)	91
Figura 27. Níveis de definição estratégica e de operacionalização.	104
Figura 28. Domínios de intervenção de suporte à definição estratégica.....	107
Figura 29. Prioridades estratégicas de intervenção da ELH de Bragança.....	109
Figura 30. Tipologias de beneficiários e acesso a soluções habitacionais.	116
Figura 31. Modelo de Governação da ELH de Bragança.	142

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031.....	14
Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos.....	16
Tabela 3. Indicadores demográficos	35
Tabela 4. Indicadores demográficos 2018 – Idade da população residente	37
Tabela 5. Indicadores demográficos, em 2018.	37
Tabela 6. Núcleos residenciais de população cigana no concelho de Bragança 2014.....	39
Tabela 7. Núcleos residenciais de população cigana no concelho de Bragança 2020.....	40
Tabela 8. População ativa e emprego.	41
Tabela 9. Caracterização dos desempregados residentes no concelho de Bragança, inscritos no IEFP...	43
Tabela 10. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social em 2018	46
Tabela 11. Indicadores relativos aos edifícios	50
Tabela 12. Indicadores relativos aos edifícios.	51
Tabela 13. Indicadores relativos aos alojamentos	54
Tabela 14. Indicadores relativos aos alojamentos – Residência habitual e secundária.....	56
Tabela 15. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção - 2011 ..	58
Tabela 16. Imóveis habitacionais com ausência de contrato de fornecimento de eletricidade - 2019.....	58
Tabela 17. Alojamentos familiares por escalão de área útil - 2011.....	60
Tabela 18. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, quanto ao regime de ocupação - 2011	60
Tabela 19. Oferta de camas e quartos nos edifícios destinados a residências de estudantes - 2018.....	62
Tabela 20. Indicadores relativos ao crédito à habitação	63
Tabela 21. Agregados habitacionais em situação de carência habitacional por freguesia/UF	78
Tabela 22. Agregados habitacionais em condição indigna por freguesia/UF	79
Tabela 23. Situações de condição indigna por dimensão do agregado habitacional por freguesia	80
Tabela 24. Situações de condição indigna por composição do agregado habitacional	80
Tabela 25. Situações habitacionais em condição indigna com menores, idosos e pessoas com deficiência	81
Tabela 26. Situações habitacionais em condição indigna segundo a principal fonte de rendimento do agregado.....	82
Tabela 27. Condição indigna das famílias em situações de carência habitacional, por freguesia	83
Tabela 28. Condição indigna das famílias em carência habitacional, por regime de ocupação das habitações	86
Tabela 29. Pedidos de apoio ao Município de Bragança na área da habitação (Nº)	87
Tabela 30. Recursos da CMB que poderão vir a constituir soluções habitacionais	92
Tabela 31. Edifícios que poderão vir a integrar a oferta de habitação	93
Tabela 32. Correlação entre as situações de carência habitacional e os recursos existentes.	100
Tabela 33. Síntese dos agregados familiares de acordo com o regime de ocupação e situação locativa.	105
Tabela 34. Indicadores para as metas e contribuição das prioridades estratégicas para o seu alcance. .	115

Tabela 35. Plano de Ação: medidas e soluções habitacionais a implementar no âmbito da ELH.	118
Tabela 36. Correlação entre as situações de carência habitacional, os recursos necessários e as medidas habitacionais da ELH.	131
Tabela 37. Síntese das medidas, das tipologias dos fogos e das soluções habitacionais da ELH.....	133
Tabela 38. Priorização e calendarização das soluções habitacionais.	134
Tabela 39. Programação anual da ELH de Bragança.....	135
Tabela 40. Critérios e valores de referência de acordo com as soluções habitacionais.	136
Tabela 41. Natureza do investimento.	137
Tabela 42. Fontes de financiamento.....	137
Tabela 43. Estimativa de investimento e fontes de financiamento.....	139
Tabela 44. Entidades parceiras da ELH de Bragança.	142
Tabela 45. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Bragança.	143
Tabela 46. Indicadores propostos para a monitorização e avaliação da ELH de Bragança.	146



INTRODUÇÃO

01.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

A Estratégia Local de Bragança (ELH) de Bragança é um instrumento de planeamento de iniciativa municipal, que define a estratégia de intervenção à escala local em matéria de política de habitação, articuladamente com as outras políticas setoriais que com esta se relacionam mais diretamente, nomeadamente as políticas urbanas e sociais. Suporta-se num diagnóstico atualizado das carências habitacionais, a partir do qual se definem os objetivos estratégicos, prioridades e metas que sustentam o conjunto de medidas e soluções habitacionais a implementar.

Tem enquadramento legal e regulamentar no D.L. n.º 37/2018, de 4 de junho, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que, respetivamente, estabelecem e regulamentam o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o qual concretiza as orientações da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

O programa 1.º Direito consiste num programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Inscrevem-se neste quadro as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e que normalmente se debatem com fortes obstáculos que impedem a sua inclusão e autonomia, como a pobreza, o desemprego e a discriminação, bem como situações específicas de precariedade e degradação do *habitat*.

Nesta medida, a ELH encontra-se especialmente orientada para a resolução das situações de carência habitacional identificadas no programa 1.º Direito. Visa igualmente a promoção da inclusão social e territorial das comunidades mais desfavorecidas, numa perspetiva de valorização do parque habitacional e de requalificação e revitalização do território.

As soluções habitacionais estabelecidas no programa 1.º Direito são diversas (arrendamento, reabilitação, construção nova e aquisição de prédios/frações e terrenos) e, à luz das condições estabelecidas, podem ser mobilizadas de forma combinada, segundo uma intervenção integrada. A reabilitação é assumida como a solução preferencial para a criação de soluções habitacionais, com reflexo nas condições de apoio oferecidas por este programa.

Sem prejuízo desta abordagem, focada nas pessoas e agregados que vivem em situação de grave carência habitacional visadas pelo programa 1.º Direito, a presente ELH pretende também constituir-se como um instrumento com objetivos e soluções direcionadas para outras realidades e situações, nomeadamente no acesso à habitação por parte daqueles que não encontram resposta por via do mercado, no estímulo à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional, e na criação de soluções habitacionais promotoras de uma maior inclusão social e territorial, seguindo assim os preceitos da NGPH e da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

A ELH de Bragança assume um horizonte de execução de 6 anos para a implementação das medidas e soluções enquadradas no programa 1º Direito. Encontra-se suportada num modelo de governança e num sistema de monitorização e avaliação, sendo possível que a qualquer momento possa ser revista, de forma a acomodar alterações devidamente fundamentadas.

1.2. Objetivos do trabalho

O presente trabalho tem como objetivo geral a elaboração e aprovação de um instrumento estratégico, a ELH de Bragança, que identifique e priorize, de forma fundamentada, as prioridades estratégicas e as medidas e soluções habitacionais a implementar no concelho, que permitam suprir as carências habitacionais identificadas e, simultaneamente, contribuam para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Tendo presente este objetivo geral, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos na elaboração da ELH de Bragança:

- Análise e diagnóstico atualizado do contexto social no concelho de Bragança, com a identificação das dinâmicas e carências habitacionais existentes e das características e número de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, bem como das situações específicas, nomeadamente dos núcleos precários existentes;
- Identificação e caracterização dos recursos habitacionais disponíveis ao nível do parque habitacional;
- Definição da estratégia, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do programa 1.º Direito;

- Definição do programa de intervenção, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução fixado;
- Elaboração da estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

Obedecendo aos princípios estabelecidos no programa 1.º Direito, a viabilidade dos pedidos de apoio ao abrigo deste programa, a submeter ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU) na fase de implementação, está dependente do seu enquadramento nas prioridades estratégicas e medidas e soluções habitacionais estabelecidas na ELH. Nesta medida, a ELH de Bragança será o documento de suporte para o Município agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do programa 1.º Direito que sejam submetidos, assegurando a universalidade, a coerência e a equidade no acesso às soluções nela identificadas.

1.3. Metodologia

A ELH de Bragança é um instrumento de iniciativa e escala municipal, que possui um âmbito setorial focado na política habitacional, embora integrado com outras políticas públicas. Nesta medida, a metodologia adotada para a sua elaboração, descrita detalhadamente no Relatório1 (R1. Planeamento Detalhado do Projeto), teve em consideração os instrumentos de política de habitação nacionais, com a devida adequação às especificidades locais, assim como a NGPH, que reconhece o importante papel dos municípios na realização do diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes e na elaboração das estratégias locais de habitação com o enquadramento de todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios.

A ELH é orientada para a ação concertada dos atores públicos e privados, numa lógica de partilha de recursos e compromissos, fixa objetivos mensuráveis e integra um modelo de intervenção com base numa visão partilhada. A ELH de Bragança foi elaborada tendo por base uma estreita e permanente articulação dos serviços municipais, e contou com o envolvimento ativo dos atores locais com maior relevância no domínio da habitação e ação social, designadamente do Serviço de Educação e Ação Social (SEAS), da Equipa de Intervenção

Direta da Associação Reaprender a Viver¹, do ISS, IP - Centro Distrital de Bragança² e da Rede Local de Intervenção Social (RLIS). Este envolvimento alargado possibilitou:

- Conhecer as necessidades habitacionais, designadamente as carências habitacionais, as dificuldades de acesso à habitação, e as dinâmicas de procura e oferta do mercado imobiliário local;
- Projetar o futuro desejado, definindo uma visão partilhada assente em objetivos mensuráveis;
- Planear a intervenção pública no âmbito da política de habitação, propondo medidas e soluções habitacionais concretas;
- E, projetar um modelo para avaliar e monitorizar, de forma a corrigir problemas e assimilar as boas práticas.

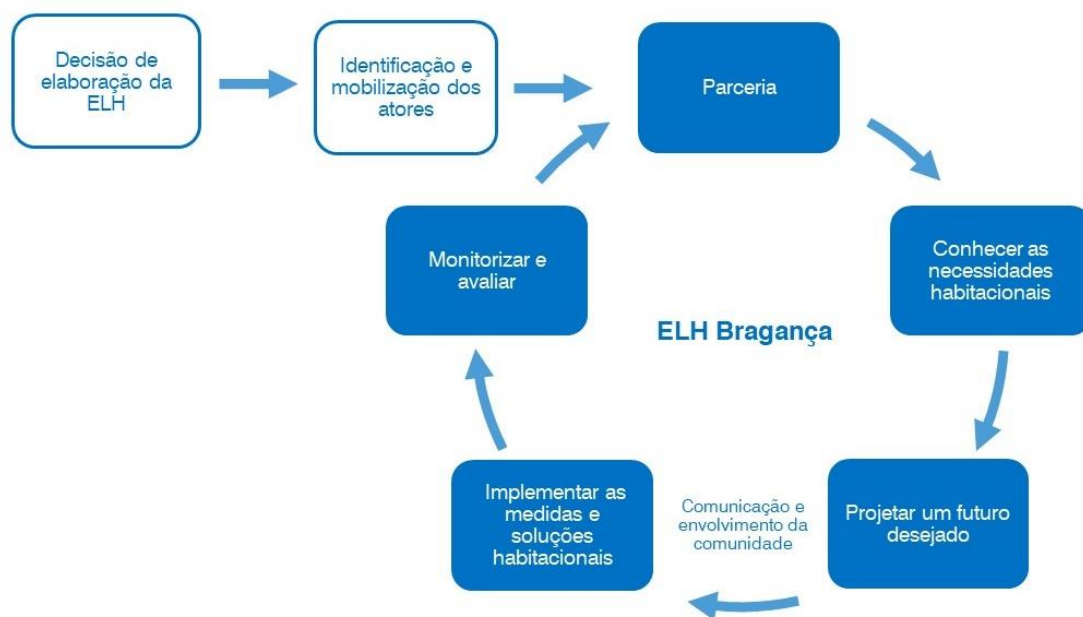


Figura 1. Metodologia de referência, com base nas orientações do IHRU

Fonte: IHRU / SPI

¹ Acompanha casos da população em situação de sem-abrigo.

² Através da identificação de casos relativos a beneficiários do RSI e casos acompanhados pela RLIS - Rede Local de Intervenção Social.

O trabalho organiza-se em cinco etapas distintas, com tarefas específicas, mas interdependentes, que estruturam a ELH de Bragança.

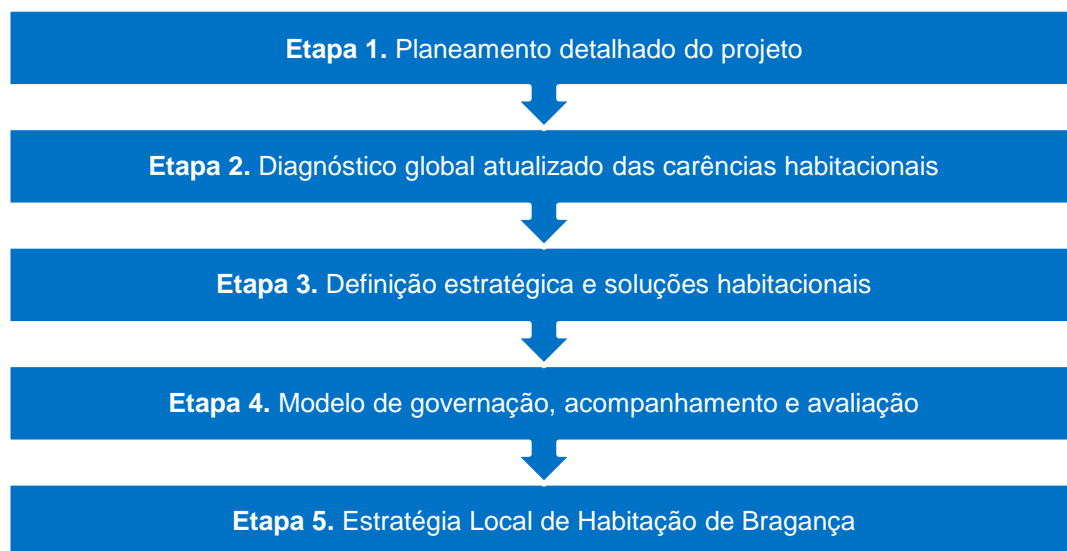


Figura 2. Metodologia dos trabalhos

Fonte: SPI

O presente documento – [Estratégia Local de Habitação de Bragança \(R3\)](#) – constitui o corolário da Etapa 5 da metodologia.



QUADRO DE REFERÊNCIA NO DOMÍNIO DA
HABITAÇÃO

02.

2. QUADRO DE REFERÊNCIA NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

2.1. Políticas de habitação em Portugal

O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. As Nações Unidas relembram também que “um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança no arrendamento; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequadas; infraestruturas básicas adequadas; qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no que diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis a um custo acessível”. Com efeito, a qualidade e dignidade da habitação possui um impacto direto nas condições de vida da população, nomeadamente ao nível da saúde física e mental, da economia e integração social e da educação, com repercussão no percurso de vida de cada indivíduo.

Também em Portugal, o acesso à habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado³. É a partir da habitação, a qual deve assegurar as condições adequadas, que se consolidam os laços dos indivíduos com o território e a comunidade, que desenvolvem as suas vivências e o seu plano de vida, nomeadamente no acesso a domínios fundamentais como a educação, a saúde e o emprego. Para assegurar este direito, essencial numa sociedade que se pretende equilibrada, justa e coesa, cabe ao Estado:

- “Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento;
- Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

³ Artigo 65.º Habitação e Urbanismo, da Constituição da República Portuguesa.

- Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”

A Constituição Portuguesa prevê ainda, no mesmo artigo, que o Estado deverá adotar “uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.

No entanto, o direito à habitação pode assumir uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, apesar de constituir um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por parte de uma proporção significativa da sociedade, incapaz de aceder a uma residência adequada por via do mercado. É neste contexto que se evidencia como necessária a adoção de políticas públicas que garantam a equidade no acesso a este bem essencial ao indivíduo, com uma intervenção direta do Estado, através dos seus vários níveis de Administração, surgindo o nível local como o fundamental e prioritário, na medida em que é o que melhor responde à necessária proximidade às situações críticas e ao desenho e concretização de soluções adequadas.

Apesar da habitação e a reabilitação urbana, hoje reconhecidas como áreas estratégicas de atuação, assumirem um particular destaque e prioridade no quadro das políticas públicas, o setor da habitação em Portugal debate-se ainda com uma situação antagónica, em que o elevado número de fogos devolutos contrasta com uma dificuldade crescente de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Embora muitas das necessidades mais críticas de habitação tenham sido supridas nas últimas décadas, através de programas de realojamento e de habitação social, que contribuíram para a erradicação de grande parte das construções clandestinas e precárias, subsistem problemas crónicos de acesso à habitação. Estes problemas são mais evidentes nos estratos mais vulneráveis da população, mas também numa população com rendimentos médios que se debate com dificuldades para acompanhar o aumento dos custos da habitação nos principais centros urbanos.

A degradação do parque habitacional nos centros urbanos mais antigos, mas também nas periferias, as necessidades de mobilidade das famílias num contexto de mudança da economia e das formas de trabalho, e os custos elevados de acesso à habitação, especialmente do

arrendamento, são questões que os diagnósticos nacionais realizados ao setor da habitação evidenciam.

Os problemas de acesso à habitação, agudizados nos últimos anos pela transformação sociodemográfica da população, pelas alterações dos modos de vida, pela crise económica e financeira, por novas dinâmicas urbanas, como também pela escassez de oferta para determinados segmentos e estratos da população, entre outros aspetos, reforçaram a consciência coletiva e política de que é necessário intervir na valorização da habitação e do *habitat*, através de respostas ajustadas a estas realidades.

Estratégia Nacional para a Habitação

Em 2015, com a aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) através da RCM n.º 48/2015, de 15 de julho, iniciou-se uma nova etapa na resposta aos problemas de acesso à habitação. A ENH, estabelecida para o período 2015-2031, constitui uma **resposta às profundas alterações socioeconómicas e ao desfasamento entre o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação**.

Com efeito, a ENH veio **estender o acesso das famílias a uma habitação condigna e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos**, trazendo consigo a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, em concordância com soluções urbanas sustentáveis. Estas medidas assentam em três pilares: a Reabilitação Urbana; o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos, os quais se encontram associados a desafios concretos (Tabela 1).

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031

Fonte: RCM n.º 48/2015

Reabilitação Urbana
<ul style="list-style-type: none"> ■ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado. ■ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios. ■ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.
Arrendamento Habitacional
<ul style="list-style-type: none"> ■ Dinamizar o mercado de arrendamento. ■ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social.
Qualificação dos Alojamentos
<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos.

- Corresponder às novas realidades sociais e demográficas.
- Promover a melhoria das condições de alojamento.

A ENH vinca a necessidade de se alterar a forma tradicional de conceção e implementação da política de habitação e das respostas, para uma nova abordagem que visa **promover a integração da política da habitação com outras políticas setoriais**, as diferentes escalas territoriais e atores.

Nova Geração de Políticas de Habitação

É neste quadro que, em 2018, através da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é aprovada a NGPH, com o intuito de estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação, tendo por base uma missão assente em duas opções claras:

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

Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas. A saber:

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

É uma **nova abordagem que implica uma reorientação da política de habitação, antes centrada no objeto - a «casa» - e agora focada no objetivo essencial, do «acesso à habitação»**, segundo um modelo que privilegia o acesso universal a uma habitação adequada, que dá prioridade à reabilitação e ao arrendamento, e que promove uma maior proximidade

aos cidadãos, alicerçado numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado.

A cada objetivo estratégico associam-se diferentes instrumentos, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios (Tabela 2).

Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<p>Pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Visa a concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais, como municípios, empresas municipais, e instituições particulares de solidariedade social, a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um conjunto de soluções habitacionais a preços acessíveis. Como entidade beneficiária deste programa, os municípios, para usufruírem do mesmo, devem, primeiramente, aprovar a sua ELH, que deve ser elaborada de acordo com os princípios elencados no mesmo.</p> <p>[Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto]</p>
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	<p>Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que se encontram em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Visa a concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.</p> <p>[Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho]</p>
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Programa de Arrendamento Acessível	<p>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.</p> <p>[Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio]</p>

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento	Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Instrumentos de captação de oferta	Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.
Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. [Decreto-Lei 150/2017, de 6 de dezembro]
Programa Porta 65 Jovem	Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. [Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro]
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	
Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. [Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro]
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. [Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro; Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto]

<p>Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)</p>	<p>Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). [Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho]</p>
<p>Casa Eficiente 2020</p>	<p>Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.</p>
<p>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</p>	<p>Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.</p>
<p>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</p>	<p>Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.</p>
<p>Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p>	
<p>Da Habitação ao <i>Habitat</i></p>	<p>Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa. [Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio]</p>
<p>Programa Porta ao Lado</p>	<p>Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.</p>
<p>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</p>	<p>Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.</p>

Chave na Mão –
Programa de
mobilidade
habitacional para a
coesão territorial

Permitir ao IHRU, I. P. gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio]

Lei de Bases da Habitação

Mais recentemente, a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) vem reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, da importância do papel do Estado e das políticas públicas, assim como das iniciativas privadas, cooperativa e social, na garantia deste direito. Esta Lei vinca a função social da habitação, em que “os imóveis ou frações habitacionais detidos por entidades públicas ou privadas participam, de acordo com a lei, na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna”. Neste sentido, o Estado deve promover o uso de habitações devolutas públicas, colocando os imóveis em programas destinados ao arrendamento e incentivar a ocupação das habitações devolutas privadas.

Entre as diversas medidas previstas nesta Lei contam-se as seguintes:

- Criação do **Programa Nacional de Habitação (PNH)**, que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas nesta matéria, e do Conselho Nacional de Habitação, o órgão consultivo do governo para a habitação;
- Criação da **Carta Municipal de Habitação (CMH)**, apresentada como “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”;
- **Medidas de proteção** em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, assim como a pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade;
- A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem a **medidas de intervenção** como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto.

2.2. Estratégia Local de Habitação

A NGPH reconhece “o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito (...). A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”.

Neste âmbito, a **ELH assume-se como instrumento chave na identificação e resposta às carências estruturais no acesso à habitação** e aos desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta e procura habitacional, assim como na identificação de contextos específicos de maior ou menor fragilidade e coesão socioterritorial. Corresponde a um instrumento fundamental de planeamento local, **que valoriza o papel dos municípios em matéria de habitação e inclusão social**, reforçando a sua capacidade de intervenção nestes domínios.

Enquadrada legal e regulamentarmente pelo programa 1.º Direito, aqui é estabelecido o seu âmbito e alcance, os objetivos e os conteúdos, bem como **o conjunto de princípios a que a ELH está subordinada** (Figura 3).



Figura 3. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018

Seguidamente, descrevem-se sucintamente estes princípios basilares que presidem à elaboração da ELH:

- **Princípio da acessibilidade habitacional**, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- **Princípio do planeamento estratégico local**, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos;
- **Princípio da integração social**, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- **Princípio da estabilidade**, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, para que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da cooperação**, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- **Princípio da participação**, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão

em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

- **Princípio da equidade**, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- **Princípio da perequação**, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da reabilitação do edificado**, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento**, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- **Princípio das acessibilidades**, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- **Princípio da sustentabilidade ambiental**, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Não obstante ao referido anteriormente, os municípios podem optar por elaborar uma ELH mais abrangente, que tenha em consideração todas as carências habitacionais com que os territórios se deparam, mesmo fora do âmbito de atuação do Programa 1º Direito, e que defina quais os restantes instrumentos da NGPH com aplicabilidade no seu território. A elaboração da ELH é obrigatória para acesso ao programa 1º Direito.

Seguindo os pressupostos da Estratégia Nacional para a Habitação e da Nova Geração de Políticas de Habitação, e tendo em conta o enquadramento e os princípios antes expostos, a ELH deve ser sustentada num diagnóstico das realidades concretas do seu território e das comunidades nele presentes, contendo uma estratégia de intervenção ao nível da habitação, devidamente articulada com outros domínios de atuação municipal, que se interrelacionam, como o ordenamento do território e o urbanismo, a promoção do emprego e formação profissional, a educação e saúde, e a ação social (Figura 4).



Figura 4. Domínios da atuação municipal que se articulam com a Habitação

Fonte: SPI



DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO

03.

3. DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO

3.1. Enquadramento territorial e urbanístico

Localização, integração territorial e povoamento

O concelho de Bragança, situado no extremo mais nordeste de Portugal, na Região Norte (NUT II) e na sub-região Terras de Trás-os-Montes (NUT III), integra a Comunidade Intermunicipal das Terras de Trás-os-Montes (CIM-TTM). Tem como limites administrativos os concelhos de Vinhais (oeste), de Macedo de Cavaleiros (sudoeste) e de Vimioso (sudeste) e faz fronteira com Espanha (norte e este). A cidade de Bragança dista do Porto 213 km e cerca de 20 km da fronteira com Espanha (Figura 5).



Figura 5. Localização e enquadramento do concelho de Bragança

Fonte: SPI

O território concelhio, um dos de maior dimensão do País, organiza-se administrativamente em 39 freguesias, abrangendo uma dimensão territorial de 1.174 km², onde se destaca o papel central da sede de concelho, a cidade de Bragança, posicionada no centro geográfico do território concelhio (Figura 6).

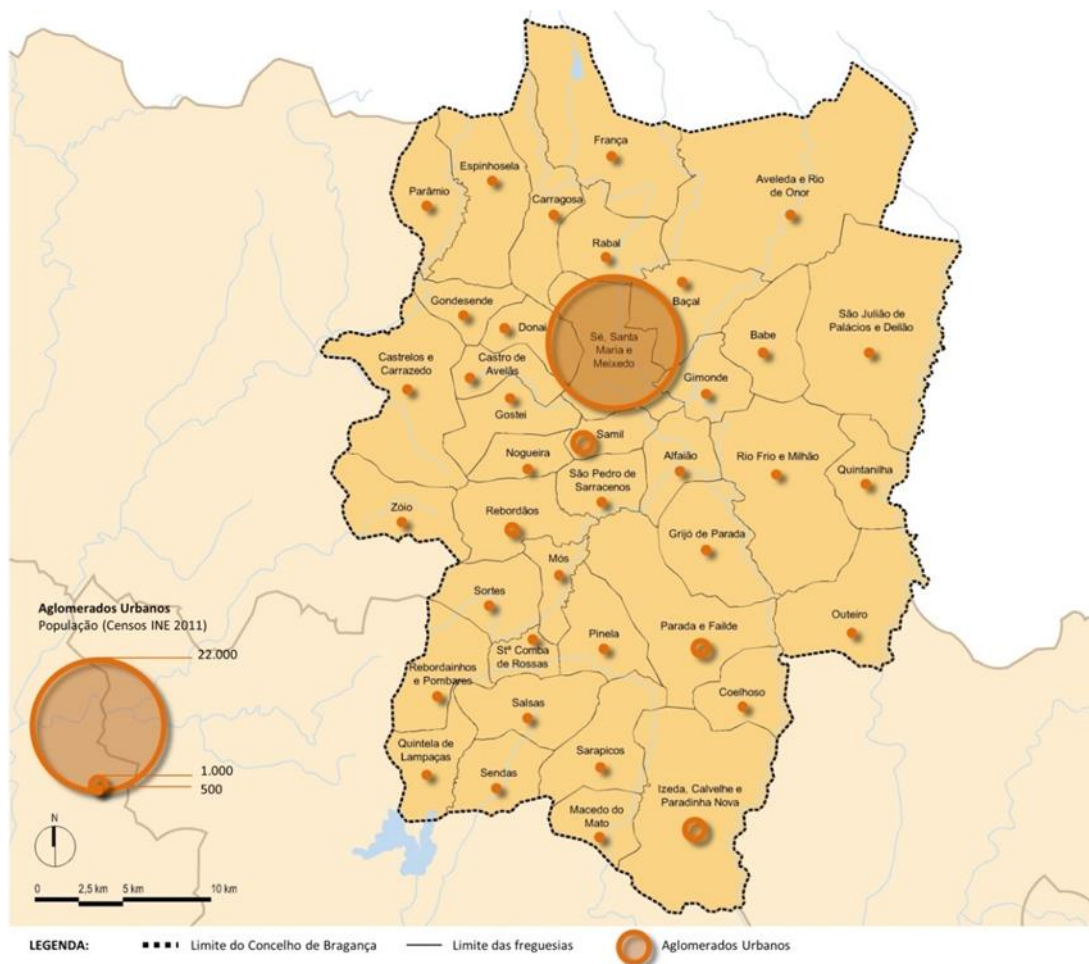


Figura 6. Aglomerados urbanos do concelho de Bragança

Fonte: SPI

Bragança é um território caracterizado por uma forte componente natural, com cerca de 43.637 hectares abrangidos pelo Parque Natural de Montesinho, o que representa cerca de 31% da superfície territorial total do concelho. Em contraponto, a cidade de Bragança surge como o grande espaço catalisador das dinâmicas urbanas e socioeconómicas, com um raio de influência que extravasa claramente o perímetro do concelho.

É na cidade de Bragança, o principal centro populacional do concelho, que ocorrem as principais atividades socioeconómicas e culturais. Em torno da cidade de Bragança encontram-

se pequenos aglomerados urbanos, dispersos no território e de baixa densidade populacional, que servem de apoio a um reduzido número de lugares localizados em seu redor. O seu estatuto de sede concelhia, o papel polarizador que sempre desempenhou enquanto principal centro político-administrativo da sub-região e as relações transfronteiriças que se têm vindo a fortalecer, em particular com a província espanhola vizinha de Zamora, são fatores que contribuem para a sua vitalidade e afirmação enquanto centro urbano estruturante com uma significativa influência regional.

Os pequenos núcleos habitacionais dispersos pelo concelho têm um carácter marcadamente rural, sendo a sua economia, em grande parte orientada para a produção agroflorestal. Estes núcleos relacionam-se diretamente com a cidade na base da troca comercial e prestação de serviços e nas funções de trabalho e ensino.

É na cidade de Bragança, que se localizam as principais atividades económicas, equipamentos sociais e áreas residenciais, assumindo-se, este território, como o principal polo prestador de serviços do concelho. Neste quadro, é importante evidenciar a existência de uma rede de ensino profissional e superior, estruturada, fundamentalmente, pelo Instituto Politécnico de Bragança⁴, que assume um papel fundamental na dinamização da cidade e da região.

Bragança possui boas acessibilidades rodoviárias, garantindo a segurança na circulação e rapidez de acesso aos destinos. O IP4 / A4 é a principal via rodoviária presente, estabelecendo a ligação aos concelhos vizinhos de Macedo de Cavaleiros e Mirandela, e permitindo o acesso a infraestruturas de comunicação estruturantes da acessibilidade regional (IP2). A oferta de transporte público de passageiros é assegurada por serviços rodoviários, onde se incluem os serviços expresso, os serviços interurbanos e os serviços de transporte urbano disponíveis na cidade de Bragança. De destacar a proximidade à Rede Espanhola de Comboios de Alta Velocidade⁵, por via da estação de Zamora⁶, que contribui para o acréscimo de mobilidade e desenvolvimento de Bragança.

⁴ O Instituto Politécnico de Bragança é constituído por cinco escolas, quatro em Bragança (Escola Superior Agrária, Escola Superior de Educação, Escola Superior de Tecnologia e Gestão e Escola Superior de Saúde) e uma em Mirandela (Escola Superior de Comunicação, Administração e Turismo), num total de 52 cursos disponíveis e cerca de 7000 estudantes. O IPB possui um programa de internacionalização, envolvendo a mobilidade anual de mais de 600 estudantes, fruto da colaboração com várias instituições de ensino superior europeias (programa Erasmus) e de países de língua oficial portuguesa.

⁵ Na ligação Corunha – Madrid, permitindo a ligação a Madrid em 1h20.

⁶ Inaugurada em novembro de 2015.

Planeamento municipal e ordenamento do território

Os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal estabelecem as regras de uso, ocupação e transformação do solo no concelho, fornecendo, neste sentido, o enquadramento geral para a ocupação urbana e para a habitação.

Neste âmbito, destaca-se o Plano Diretor Municipal (PDM), que se constitui como o instrumento fundamental para a definição da estratégia municipal, transpondo para o nível local as orientações de desenvolvimento territorial estabelecidas nos programas de âmbito superior (nacional, regional e sub-regional), formalizando as opções de desenvolvimento e ordenamento do território assumidas pelo município. A 1ª Revisão do PDM de Bragança data de 2010, tendo sido aprovado em Assembleia Municipal, a 19 de março de 2010, e publicado em Diário da República, a 18 de junho de 2010, sob o Aviso n.º 12248-A/2010.

Este incorpora os seguintes objetivos:

- a) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- b) Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1.ª revisão, com os IGT hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente o Plano Sectorial da Rede Natura2000, o Plano da Bacia Hidrográfica do Douro, o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Nordeste e o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Montesinho;
- c) Agilizar a gestão do PDM e proceder à sua articulação com outros Planos em vigor ou em elaboração, como o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, o Plano Municipal de Emergência, entre outros;
- d) Ajustar o Plano à realidade do concelho, através da correção de situações desadequadas, bem como à legislação em vigor, nomeadamente adaptar o Plano à legislação ambiental em vigor, designadamente, à lei do ruído, às zonas inundáveis, à avaliação estratégica ambiental, etc.;
- e) Enquadrar a ocupação urbana em espaço rural e ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando limitar o crescimento, à custa do preenchimento de áreas intersticiais;
- f) Rever os princípios e regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho;

- g) Repensar a estratégia de ordenamento florestal do concelho, apostando na sua diversificação, condicionando a ocupação urbana em áreas rurais e isoladas e regulamentando de forma conveniente as ocupações e utilizações possíveis em espaço florestal;
- h) Rever os princípios e regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais, por forma a preservar o ambiente e o património paisagístico do concelho;
- i) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- j) Proceder à reestruturação da Rede Viária (PRN2000) e considerar o traçado de novas infra-estruturas viárias na definição de uma proposta de ordenamento;
- k) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

A Estratégia de Desenvolvimento do concelho assenta em três linhas programáticas:

- a) Reforçar a imagem da cidade de Bragança como espaço de inovação centrado no conceito de Ecocidade, polo regional, elo de ligação internacional, centro de serviços de apoio às empresas e centro comercial e cultural;
- b) Consolidar a oferta de equipamentos e infraestruturas e qualificação dos espaços públicos nas áreas rurais garantindo uma maior competitividade destas na atração de áreas habitacionais;
- c) Valorizar economicamente os produtos tradicionais e os recursos do património natural, cultural e paisagístico, dinamizando a exploração de potencialidades endógenas.

Complementarmente, os Planos de Urbanização (PU) concretizam para uma determinada área do território municipal, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território. Os Planos de Pormenor (PP) desenvolvem e concretizam propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo com detalhe a conceção da forma urbana, sendo a mais exigente e rígida figura de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT). No concelho de Bragança vigoram os seguintes PU e PP:

- PU de Bragança - Aviso n.º 4407/2009 publicado através do Diário da República (II série) N.º 39, de 25 de fevereiro de 2009;
- PP para a Zona História de Bragança I - Resolução do Conselho de Ministros n.º 99/2007 publicada através do Diário da República (I série) N.º 143, de 26 de julho de 2007.

O PU de Bragança tem como principais objetivos:

- a) Repensar o espaço urbano, visando a manutenção, colmatação, requalificação e expansão do parque edificado, no sentido de dar resposta à desejada qualificação da área de intervenção;
- b) Definir vias rodoviárias estruturantes do novo espaço urbano, de modo a criar alternativas às infraestruturas existentes, e aliviá-las da sobrecarga contínua verificada no centro da cidade;
- c) Promover a atração e a fixação de jovens, tendo em vista o atenuar do envelhecimento concelhio, mas também a criação de condições humanas para o desenvolvimento da atividade económica;
- d) Dinamizar o aproveitamento de potencialidades endógenas da área de intervenção e, de modo complementar, da área envolvente, designadamente ao nível dos recursos turísticos e dos recursos ligados ao sector primário (caça, agro -pecuária, floresta);
- e) Diversificar e qualificar o tecido empresarial, quer pelo apoio e motivação de iniciativas locais, quer pela atração de investimento exógeno;
- f) Reforçar a imagem de Bragança como importante polo regional, centro de serviços de apoio às empresas e polo comercial.

A área de intervenção do PP da Zona Histórica, com cerca de 33 hectares, compreende o núcleo mais antigo da cidade, abrangendo a cidadela e o espaço envolvente, bem como o tecido histórico de grande valor patrimonial que se estende até à Praça da Sé e ainda o corredor do rio Fervença. Como principais linhas de estratégia deste instrumento de gestão territorial, destacam-se:

- a) A implementação de uma política de proteção do património histórico, complementada por um processo de requalificação urbana;

- b) A criação de equipamentos de carácter coletivo como incentivo à permanência da população local e polo de atração para novos residentes;
- c) A dinamização do comércio e, por conseguinte, da atividade económica por forma a proporcionar novas oportunidades de empregabilidade/rentabilidade;
- d) O encaminhamento de situações de risco e/ou pobreza de algumas famílias residentes, para entidades locais, com o objetivo de se colmatarem falhas de natureza social.

Síntese temática

- Localizado no nordeste do País, junto à fronteira espanhola, o concelho de Bragança integra-se na NUT III Terras de Trás-os-Montes, uma sub-região de matriz rural, com forte potencial associado ao seu capital natural;
- A cidade de Bragança funciona como centro estruturante polarizador de uma vasta rede de localidades distribuída pelas 39 freguesias/uniões de freguesia existentes, formando o principal centro populacional do concelho, onde ocorrem as principais atividades socioeconómicas e culturais;
- A cidade de Bragança constitui o principal centro político-administrativo da sub-região, com relações transfronteiriças, em particular com a província espanhola vizinha de Zamora;
- O PDM aponta a necessidade de enquadrar a ocupação urbana em espaço rural e ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento, numa ótica de contenção, procurando limitar a expansão urbana através do preenchimento de áreas intersticiais;
- O PU de Bragança indica a necessidade de requalificar o parque edificado, no sentido de promover a qualificação do território e a atração e fixação de população jovem.
- O PP da Zona Histórica define como estratégico a colmatação de falhas de natureza social de famílias residentes em situações de risco e/ou pobreza.

3.2. Contexto social e demográfico

Dinâmicas demográficas

De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) referentes aos Resultados dos Censos 2011, a população residente no concelho de Bragança era, nesse ano, de 35.341 habitantes, representando um acréscimo de 1,7% relativamente aos valores de 2001 (34.750

habitantes). Um pouco como todo o território interior português, Bragança revela uma situação de crescente fragilidade social, gerada pelos efeitos da interioridade e periferia que afeta sobretudo as pessoas e grupos sociais.

A imagem do crescimento ou retoma demográfica das décadas anteriores (1991-2011) assenta num tipo de crescimento que se deveu, essencialmente, à atração de população dos concelhos mais perdedores do distrito de Bragança, tendo atraído pessoas num raio territorial fundamentalmente limitado ao nordeste transmontano. Esta situação é comprovada pela crescente diminuição populacional, associada ao contexto da sub-região Terras de Trás-os-Montes (NUT III), e na incapacidade de reter no seu território as gerações mais novas (Figura 7).

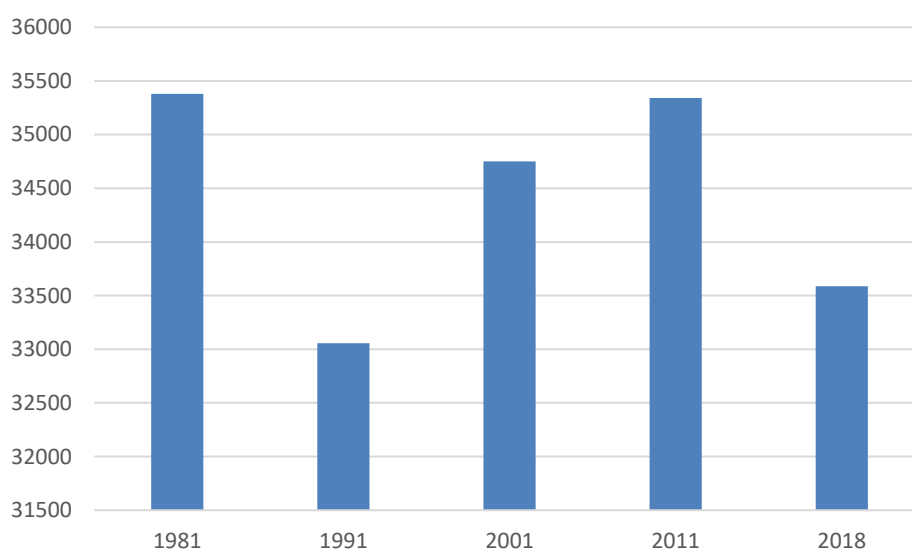


Figura 7. Evolução da população residente no concelho de Bragança

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Estimativas da População

Já os dados mais recentes do INE⁷, de 2018, revelam uma inversão da trajetória verificada no período intercensitário, com uma perda de população. Em 2018, o concelho de Bragança contava com uma população residente estimada em 33.586 habitantes, verificando-se uma taxa de variação de - 4,9% em relação a 2011. Este valor é inferior ao verificado na sub-região

⁷ De acordo com as estatísticas oficiais do Anuário Estatístico da Região Norte, 2018 (Edição 2019).

Terras de Trás-os-Montes⁸ (NUT III), onde a taxa de variação de população, em igual período, foi de – 8,2%.

Esta perda demográfica, embora com diferentes intensidades, era já sentida entre os dois últimos recenseamentos da população (2001 e 2011) em algumas localidades do concelho, sobretudo pela deslocação de população para a cidade de Bragança. Considerando o quadro estabelecido após a reorganização administrativa de 2013, das 39 freguesias do concelho, 28 perderam população (num total de 1.647 residentes). Esta tendência foi contrariada em apenas 11 freguesias⁹, onde se destacam as freguesias de São Pedro de Sarracenos, de Samil e de Nogueira, que registaram aumentos populacionais de 28,9%, de 15,7% e de 14,8%, respetivamente. De destacar que a União das Freguesias da Sé, Santa Maria e Meixedo, onde se localiza a cidade de Bragança, teve um ganho de 1.831 habitantes (9,1%) o que demonstra a atratividade da cidade no contexto local e regional.

⁸ Os valores apurados ao nível da NUT III têm em consideração a organização territorial NUTSIII/Entidades Intermunicipais, válida a partir de 1 de janeiro de 2015. Os valores de 2011 resultam da agregação dos dados recolhidos pelo INE, à data, nos nove concelhos da NUT III Terras de Trás-os-Montes: Alfândega da Fé; Bragança; Macedo de Cavaleiros; Miranda do Douro; Mirandela; Mogadouro; Vila Flor; Vimioso; e Vinhais.

⁹ Incluindo a freguesia de Alfaião, cuja variação de população foi de 0%. Entre 2001 e 2011 a freguesia manteve o mesmo número de habitantes (173 residentes).

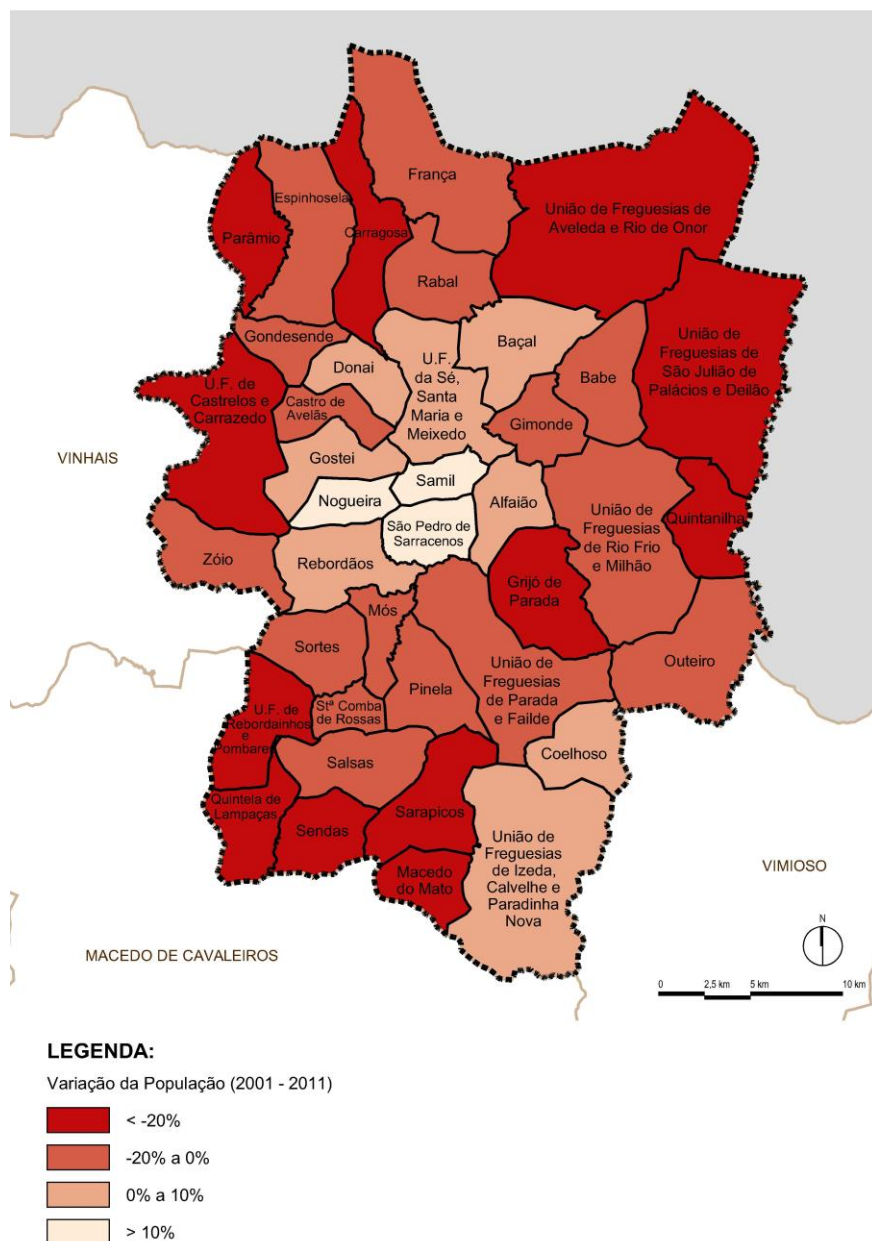


Figura 8. Taxa de variação da população residente no concelho

Fonte: SPI, INE Recenseamentos Gerais da População - 2011

De referir, igualmente, a capacidade atrativa do concelho para a captação de população estrangeira. A população estrangeira com estatuto de residente no concelho representava, em 2018, 4,9% dos habitantes no concelho (1.654 pessoas), percentagem significativamente superior à verificada para a sub-região (2,6%).

A densidade populacional, em 2018, era estimada em 28,6 hab./km², valor significativamente superior ao verificado ao nível da sub-região (19,5 hab./km²) e muito distante da encontrada para a região Norte (167,8 hab./km²).

Tabela 3. Indicadores demográficos

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Estimativas da População

Unidade Territorial	População residente			Densidade populacional
	2001	2011	2018	2018
	N.º	N.º	N.º	Hab./Km ²
Portugal	10.356.117	10.562.178	10.276.617	111,4
Norte (NUT II)	3.687.293	3.689.682	3.572.583	167,8
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	127.138	117.527	107.860	19,5
Bragança	34.750	35.341	33.586	28,6

A este cenário de retração demográfica e de baixa densidade, associa-se um acentuado processo envelhecimento da população residente, relacionado quer com a tendência de saída da população mais jovem do concelho, quer com um crescimento natural negativo, relacionado com o aumento da esperança média de vida da população e com a diminuição da natalidade.

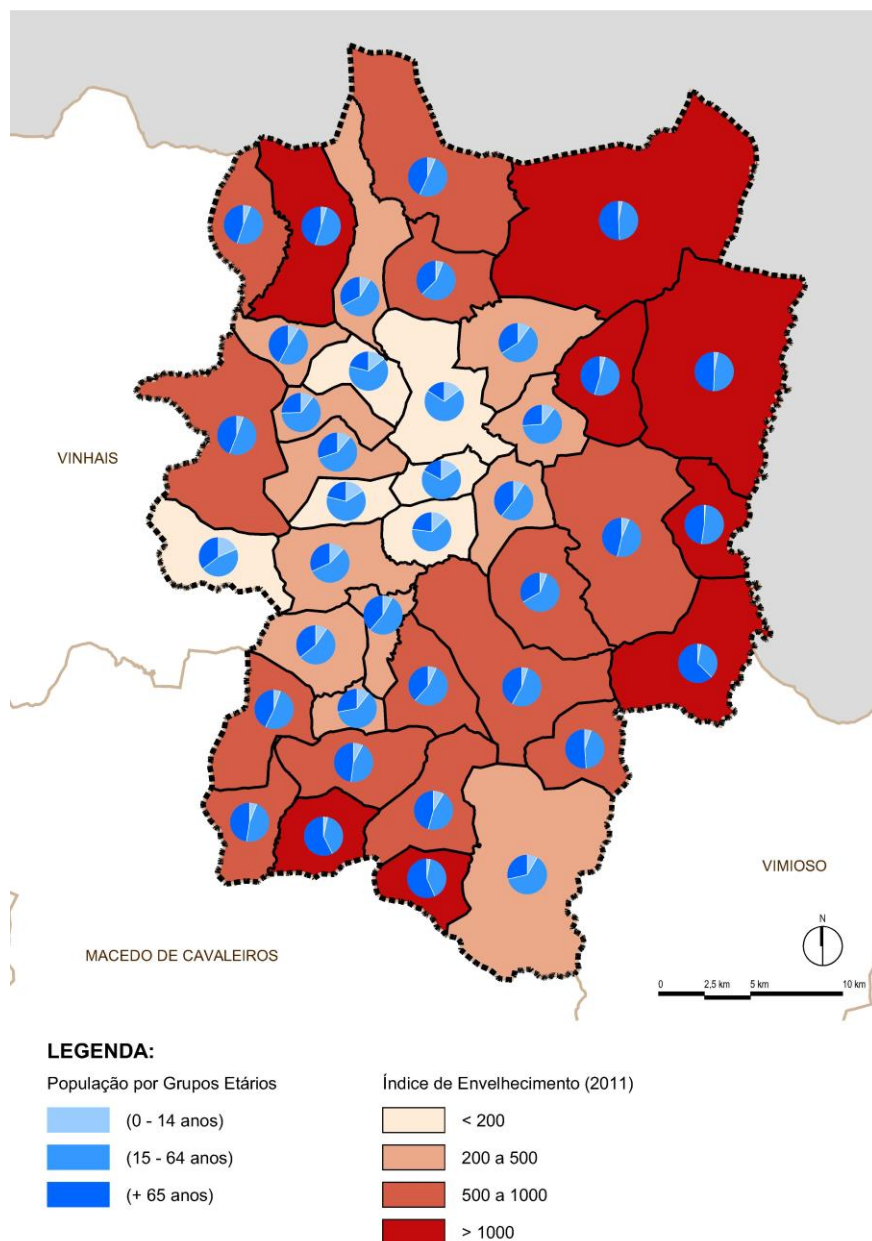


Figura 9. Índice de envelhecimento da população residente no concelho

Fonte: SPI, INE Recenseamentos Gerais da População - 2011

Segundo as estimativas populacionais do INE, em 2018 registou-se um índice de envelhecimento¹⁰ de 217,9, consideravelmente superior ao de 2011 (187,5) mas manifestamente inferior ao índice verificado para a sub-região (301,6). Este indicador era, para a mesma data, de 159,4, em Portugal (que, note-se, é um dos países mais envelhecidos da União Europeia) (Tabela 4).

¹⁰ Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.

Tabela 4. Indicadores demográficos 2018 – Idade da população residente

Fonte: INE, Estimativas da População

Unidade Territorial	População residente (idade / anos)				Índice de envelhecimento
	0-14	15-24	25-64	65 e mais	2018
	N.º	N.º	N.º	N.º	
Portugal	1.407.566	1.091.449	5.533.377	2.244.225	159,4
Norte (NUT II)	458.203	397.971	1.985.220	731.189	159,6
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	10.734	9.804	54.951	32.371	301,6
Bragança	3.842	3.131	18.241	8.372	217,9

Este contexto demográfico desfavorável, tem repercussões diversas e coloca múltiplos e exigentes desafios, quer às famílias (p.e. associados a elevadas taxas de dependência ou ao aumento de situações de isolamento), quer às instituições (p.e. incapacidade dos serviços coletivos de responder às necessidades, ou dificuldades associadas à escassez e substituição da população ativa).

A perda populacional e o envelhecimento demográfico têm influência direta na diminuição da taxa de natalidade e no aumento da taxa de mortalidade, conduzindo a um crescimento natural negativo e dificultando a regeneração da população (Tabela 5).

Tabela 5. Indicadores demográficos, em 2018

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018 (Edição 2019).

Unidade territorial	Taxa de cresc. efetivo	Taxa de cresc. natural	Taxa de cresc. migratório	Taxa de fecundidade geral	Taxa bruta de natalidade	Taxa bruta de mortalidade
	(%)	(%)	(%)	(‰)	(‰)	(‰)
Portugal	-0,14	-0,25	0,11	37,9	8,5	11
Norte (NUT II)	-0,10	-0,22	0,11	33,6	7,7	9,9
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	-0,63	-0,92	0,28	30,5	5,9	15,1
Bragança	-0,24	-0,68	0,43	32,9	6,9	13,6

Famílias

De modo a completar esta análise de contexto, importa ter presente as características das famílias, dados esses que se refletem na estrutura dos agregados e necessidades habitacionais. Neste sentido, segundo os dados analisados, em 2011 residiam no concelho

13.835 famílias clássicas, apresentando uma dimensão média de 2,46 elementos, valor idêntico do registado ao nível da sub-região Alto Trás-os-Montes.

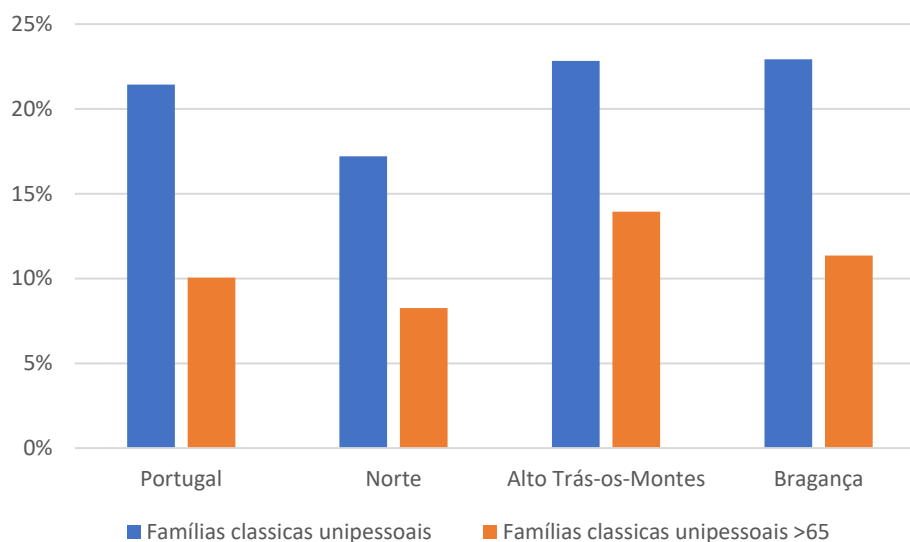


Figura 10. Proporção de famílias clássicas unipessoais em 2011

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

No universo censitário das famílias clássicas, destaca-se a presença de 10.711 núcleos familiares (conjunto de duas ou mais pessoas, pertencentes à mesma família clássica, que mantêm um grau de parentesco), assim como uma proporção de 22,9 relativa às famílias clássicas unipessoais (3.172 famílias), percentagem próxima da registada ao nível da sub-região Alto Trás-os-Montes (22,8%). A percentagem de famílias unipessoais com mais de 65 anos é de 11,3, valor inferior ao registado ao nível da sub-região Alto Trás-os-Montes (13,9) e superior a nível nacional (10,1), revelando uma presença considerável de população idosa que reside sozinha.

De destacar, em 2014, a presença no concelho de diversos núcleos residenciais de população cigana, integrando casos de famílias em situação económica e habitacional grave e muito grave, tanto no meio rural como urbano (Tabela 6). Esta comunidade integrava cerca de 388 pessoas que viviam, maioritariamente, em alojamentos precários ou improvisados, sem as condições mínimas de habitabilidade, por vezes sem água, luz ou saneamento. As aldeias onde a comunidade cigana se concentrava em maior número eram Rebordãos, Sortes, Rossas, Zoio, Carragosa e Izeda, sendo que em muitas outras localidades do concelho também ocorria a presença de famílias ciganas.

Tabela 6. Núcleos residenciais de população cigana no concelho de Bragança 2014

Fonte: Diagnóstico Social (Atualização 2015) e Plano de Desenvolvimento Social (Atualização 2015-2017)

Nome do bairro ou comunidade	Freguesia	Número aproximado de pessoas	Regime de propriedade da habitação
Formarigos	União de Freguesias Sé, Santa Maria e Meixedo	35	O
Carreira de Tiro	União de Freguesias Sé, Santa Maria e Meixedo	13	O
Cruzamento de Donai	União de Freguesias Sé, Santa Maria e Meixedo	24	O
Beco sem Saída	União de Freguesias Sé, Santa Maria e Meixedo	36	O
Sarzeda	Rebordãos	53	P
Viduedo	Sortes	30	P
Freixeda/Vale Nogueira	Salsas	32	P
Zoio	Zoio	40	P
Izeda	União das Freguesias de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	125	P

Regime de propriedade da habitação:

P - Própria

O - Ocupação ilegal

Relativamente aos núcleos de comunidades ciganas identificados em 2014, cumpre referir que o núcleo da Carreira de Tiro já não existe, sendo que as famílias se dispersaram pela cidade para outros locais (junto de familiares) e para fora do concelho de Bragança (Macedo de Cavaleiros). O núcleo dos Formarigos apenas mantém as famílias que residiam junto da casa devoluta no largo da Capela dos Formarigos. As restantes famílias que se localizavam na parte de cima desse largo (terreno privado), foram desalojadas por ordem do Tribunal de Bragança, encontrando-se agora na freguesia de Santa Comba de Rossas junto de familiares (continuam a residir em *roulotes* ou outras construções não clássicas).

Em 2020, de acordo com o levantamento efetuado pelo Município dos agregados habitacionais e pessoas em situações de carências habitacionais no concelho, foram identificadas 88 pessoas que integram 27 famílias de etnia cigana (Tabela 7). Estas famílias residem nos núcleos precários localizados na estrada de Donai (freguesia de Donai e UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro Fonte da Urze (freguesia de Santa Comba de Rossas), no Bairro dos Formarigos (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo) e no Bairro da Mãe D'Água (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo).

Tabela 7. Núcleos residenciais de população cigana no concelho de Bragança 2020

Fonte: CM Bragança, 2020

Freguesia	Nome do bairro ou comunidade	Número de famílias	Número de pessoas
Donai	Estrada / Cruzamento de Donai	3	7
Santa Comba de Rossas	Bairro Fonte da Urze	11	41
União de Freguesias Sé, Santa Maria e Meixedo	Estrada / Cruzamento de Donai	4	7
	Bairro da Mãe D'Água	4	14
	Bairro dos Formarigos	5	19
Total		27	88

Formação e emprego

O emprego, tal como a formação e o nível de escolaridade, são alguns dos fatores que permitem traçar o quadro socioeconómico da população e estabelecer, em larga medida, um perfil das condições das famílias para aceder a uma habitação condigna.

Neste sentido, apesar dos dados censitários de 2011 não traduzirem um retrato fiel da atual situação concelhia quanto ao nível de escolaridade e à taxa de analfabetismo, permitem reconhecer uma percentagem de população com um nível de escolaridade equivalente ao 1º Ciclo do Ensino Básico, ao Ensino Pré-escolar e sem qualquer nível de escolaridade com uma elevada representatividade (41,4%). No entanto, este valor é inferior aos registados a nível da sub-região Terras de Trás-os-Montes (49,2%) e da região Norte (42,5%). De destacar a percentagem de população com o ensino superior no concelho (20,4%), valor percentual muito superior ao registado na sub-região Terras de Trás-os-Montes (13,8%) e na região Norte (13,5%). Nesse momento censitário, a taxa de analfabetismo no concelho era de 7,9%, inferior à registada ao nível da região do Alto Trás-os-Montes (10,2%) e superior à registada na região Norte (5,0%).

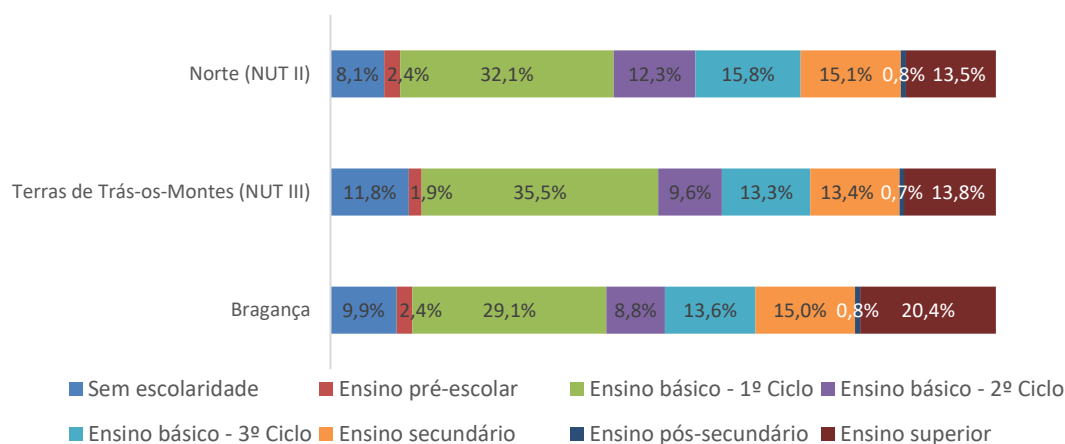


Figura 11. População residente segundo o nível de escolaridade atingido - 2011

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

A evolução em matéria de habilitações tem sofrido uma reconfiguração pertinente e que pode impor novos desafios ao tecido empresarial local no sentido de empregar e/ou criar empregos novos num perfil de mão de obra progressivamente mais qualificado. Por outro lado, as elevadas taxas de iliteracia e abandono escolar dificultam o acesso ao mercado de trabalho por parte dos grupos sociais mais desfavorecidos e com menos competências, o que tem como consequência o agravamento das condições de vida, promovendo a exclusão social e a geração de ciclos de reprodução da pobreza.

No que se refere à população economicamente ativa, constata-se que, em 2011, o setor com maior representatividade era o terciário (10.943 hab.), abrangendo mais de metade da população ativa (15.411 hab). O setor secundário era o segundo sector que empregava mais população (2.303 hab), seguido pelo setor primário (640 hab). No que se refere ao desemprego, em 2011, o concelho de Bragança apresentava uma taxa de desemprego na ordem dos 10%, valor não muito distante do registado ao nível da NUT III (10,9%), conforme se pode constatar na Tabela 8.

Tabela 8. População ativa e emprego

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	População economicamente ativa					
	Total	Empregada				Taxa de desemprego
		Total	Primário	Secundário	Terciário	
Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	46.130	41.005	4.431	7.730	28.954	10,9
Bragança	15.411	13.886	640	2.303	10.943	9,9

Ao nível das freguesias e união de freguesias (UF) do concelho, a prevalência do sector terciário tem maior destaque na UF da Sé, Santa Maria e Meixedo, onde se aproxima dos 84% da população empregada. Quanto ao sector secundário, a UF de Aveleda e Rio de Onor era a que apresentava uma proporção mais elevada (42%), enquanto no sector primário destacava-se a freguesia de Parâmio (52%) (Figura 12).

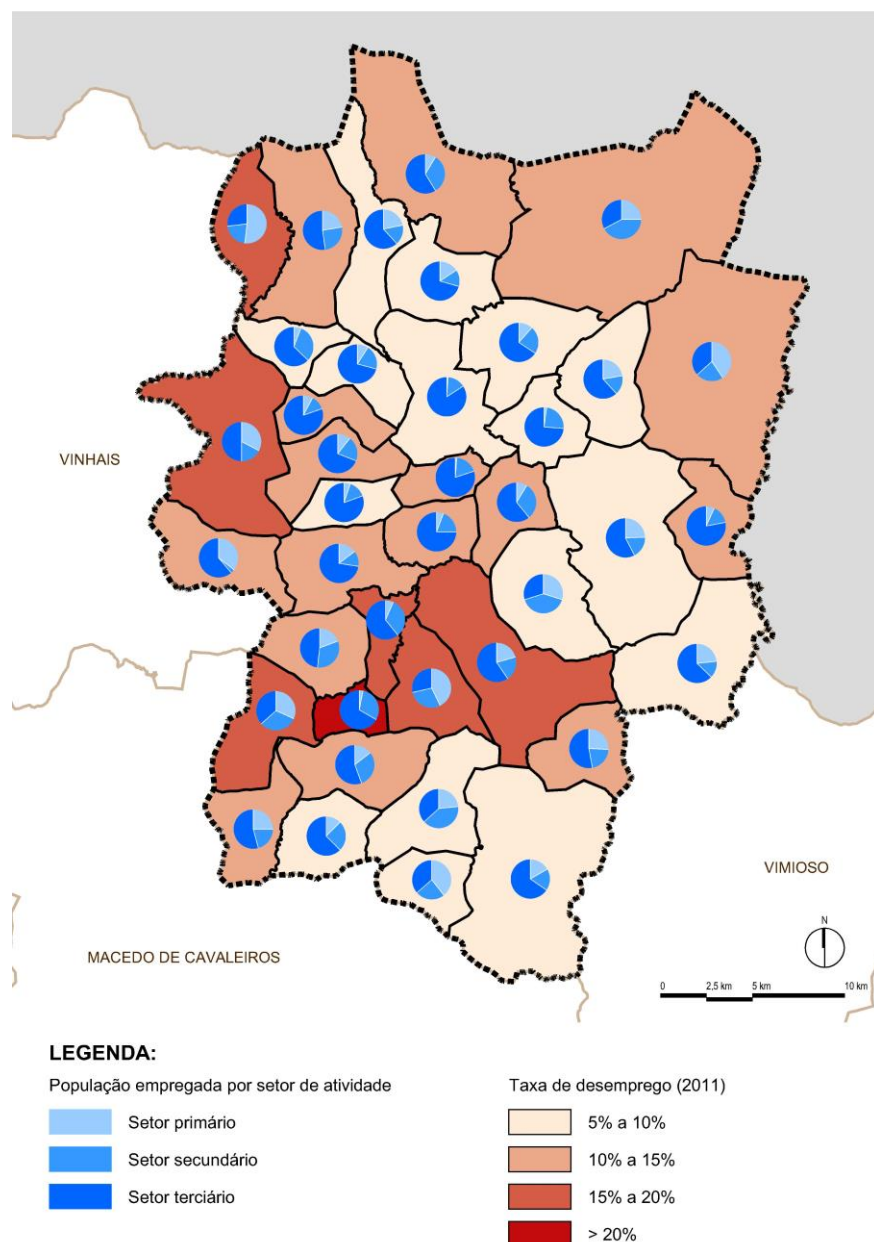


Figura 12. Espacialização dos indicadores de emprego no concelho de Bragança

Fonte: SPI, INE Recenseamentos Gerais da População - 2011

Dos dados apurados é importante destacar o peso do desemprego, na medida em que este pode limitar a capacidade da população atingida em aceder à habitação ou a garantir condições condignas de habitabilidade.

Neste sentido e considerando que o emprego apresenta uma variação temporal muito rápida, em função de múltiplos fatores económicos, importa ter presente, à data, o número de pessoas que procura ativamente por emprego, ou seja, as pessoas que se encontram inscritas no Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP).

Comparando os dados do IEFP relativos ao desemprego registado por concelho segundo o género, o tempo de Inscrição e a situação face à procura de emprego, verifica-se uma diminuição significativa do número de pessoas inscritas no IEFP de Bragança, entre outubro de 2011 (1.860 desempregados) e outubro de 2019, o que demonstra a existência de dinâmicas positivas na estrutura de emprego local. À data dos dados de 2019, contabilizam-se 936 indivíduos desempregados que estão, maioritariamente, à procura de novo emprego há menos de um ano (Tabela 9).

Tabela 9. Caracterização dos desempregados residentes no concelho de Bragança, inscritos no IEFP

Fonte: IEFP, Estatísticas Mensais por Concelho (outubro, 2019)

Desempregados residentes no concelho		Ponto de situação em outubro de 2019	
		(Nº)	(%)
Nº de desempregados inscritos		936	100
Género	Homens	408	43,6
	Mulheres	528	56,4
Tempo de inscrição	Inferior 1 ano	620	66,2
	Superior a 1 ano	316	33,8
Situação face à procura de emprego	1º emprego	151	16,1
	Novo emprego	785	83,9

Destaca-se a prevalência da população feminina inscrita (56%), assim como a presença de 34% de indivíduos em situação de desemprego de longa duração e, ainda, um valor relativamente reduzido de desempregados à procura do 1º emprego (16%). Nesta ótica, importa também referir que, em termos médios, o valor do subsídio de desemprego no distrito de Bragança, em 2019, cifrava-se nos 454,18€, ligeiramente abaixo da média nacional (497,99€).

Rendimentos e ação social

No âmbito da contextualização das características gerais da população do concelho de Bragança, importa perceber o perfil socioeconómico da população, tendo por base os dados relativos aos rendimentos médios da população e os indicadores relativos aos apoios sociais existentes.

Começando pelo ganho mensal da população empregada por conta de outrem, os dados disponíveis apontam para uma evolução positiva deste indicador nos anos mais recentes, passando de 868€, em 2011, para 951€, em 2017, representando um valor superior ao da sub-região (891€), mas ainda inferior ao da região Norte (1016€) (Figura 13).

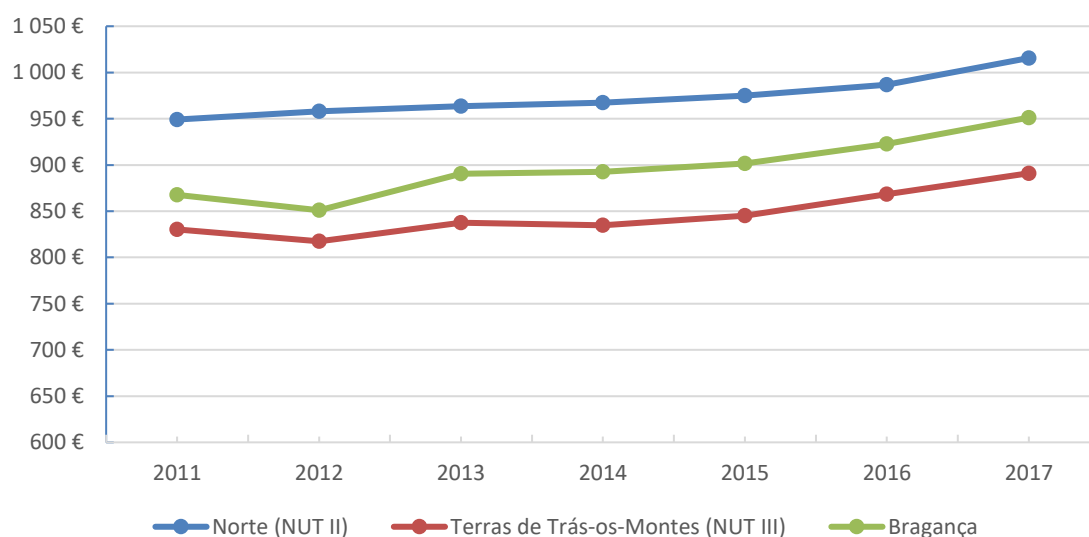


Figura 13. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2017

Fonte: INE, MTSSS/GEP – Quadros de pessoal

No que se refere ao rendimento bruto declarado por agregado fiscal, os valores identificados no concelho, em 2017, situam-se acima dos registados a nível regional e nacional, verificando-se que o rendimento bruto por habitante residente no concelho é de 8.717€, enquanto que para a sub-região de Terras de Trás-os-Montes é de 7.115€, para a região Norte é de 7.804€ e a nível nacional é de 8.773€ (Figura 14).

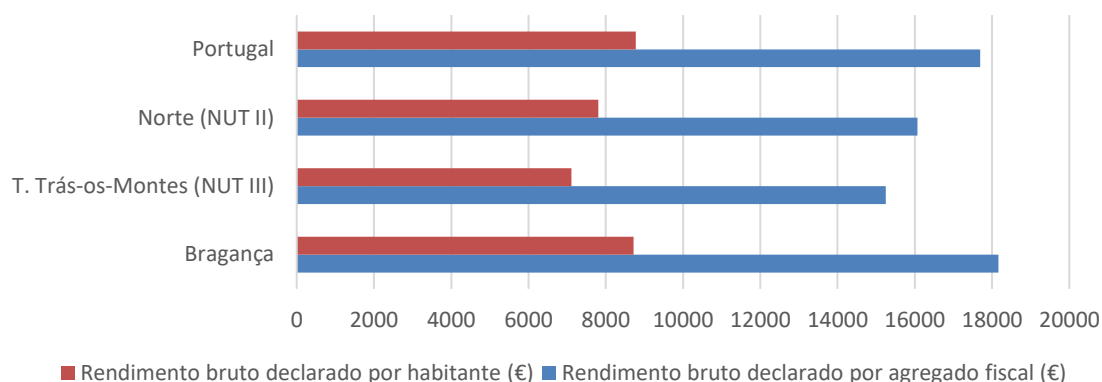


Figura 14. Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por habitante e agregado fiscal - 2017

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação do Ministério das Finanças

Importa ainda considerar o poder de compra presente no concelho, sendo este um indicador que permite inferir sobre a qualidade de vida da população residente. Neste sentido, tendo por base o valor nacional de referência, constata-se que o poder de compra¹¹, *per capita*, no concelho de Bragança, em 2017, atingia um valor na ordem dos 96,5, superior ao da sub-região (79,6) e ao da região Norte (92,1). Este indicador pode ser relevante no que se refere aos possíveis encargos relacionados com a habitação e outras despesas de cariz familiar.

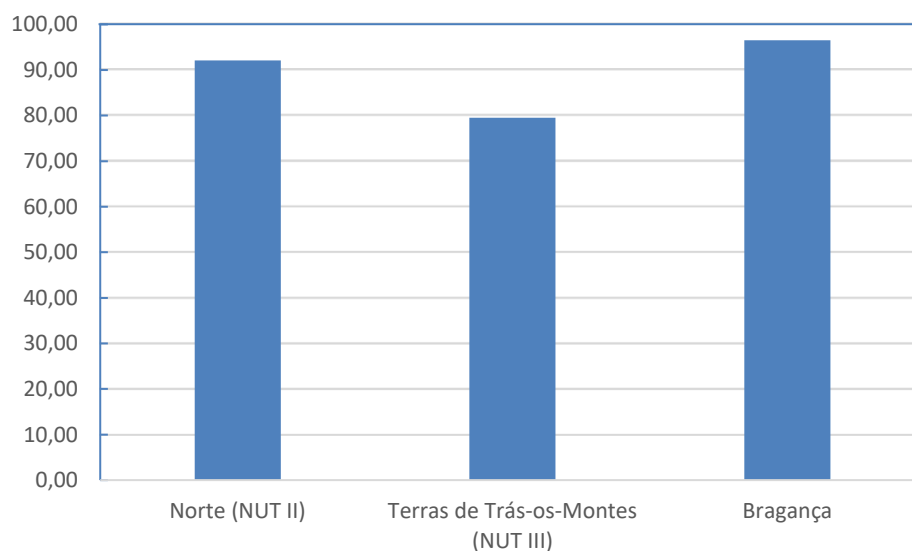


Figura 15. Poder de compra per capita em 2017

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

¹¹ Neste indicador o valor 100 corresponde à média do País, sendo comparado o poder de compra manifestado quotidianamente, em termos *per capita*, nos diferentes municípios ou regiões.

De forma a completar o retrato da situação relativo aos rendimentos da população, importa analisar a dimensão das prestações sociais concedidas. Esta análise permitirá aprofundar o entendimento relativo às fragilidades económicas da população, assim como as carências mais significativas ao nível dos rendimentos. Esta informação correlaciona-se, em parte, com fenómenos como o desemprego e o envelhecimento da população. Neste sentido, em 2018, cerca de 28,9% da população residente estimada no concelho era beneficiária de uma prestação social, registando-se um valor médio anual destas prestações de 3.707€, que corresponde a um valor médio mensal de 309€ (Tabela 10).

Tabela 10. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social em 2018

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte 2018

Unidade territorial	Pensões de Invalidez		Pensões de Velhice		Pensões de Sobrevivência		Total	
	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual
	Nº	€	Nº	€	Nº	€	Nº	€
Portugal	203.372	4.702	2.060.276	6.289	733.840	3.242	2.997.488	5.436
Norte (NUT II)	76.637	4.329	701.698	5.830	246.775	3.040	1.025.110	5.046
T. Trás-os-Montes (NUT III)	2.203	3.186	25.489	4.165	9.553	2.407	37.245	3.656
Bragança	731	3.557	6.603	4.201	2.357	2.370	9.691	3.707

Os dados analisados permitem perceber que as pensões de velhice são as que assumem maior representatividade (19,7% da população residente), refletindo a presença de uma estrutura demográfica envelhecida.

Importa também aqui abordar os dados relativos aos beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI)¹², o qual contribui para a perceção do número de pessoas e agregados familiares em situação de carência social e económica. De acordo com os dados do INE (Figura 16), em 2018 o número de beneficiários deste rendimento era de 550, contrariando a tendência de descida que se verificou até 2016 (469), mas ainda assim muito abaixo dos valores verificados em 2011 (850).

¹² O RSI, criado pela Lei n.º 13/2003 de 21 de maio, consiste num apoio destinado a proteger as pessoas que se encontrem em situação de pobreza extrema, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

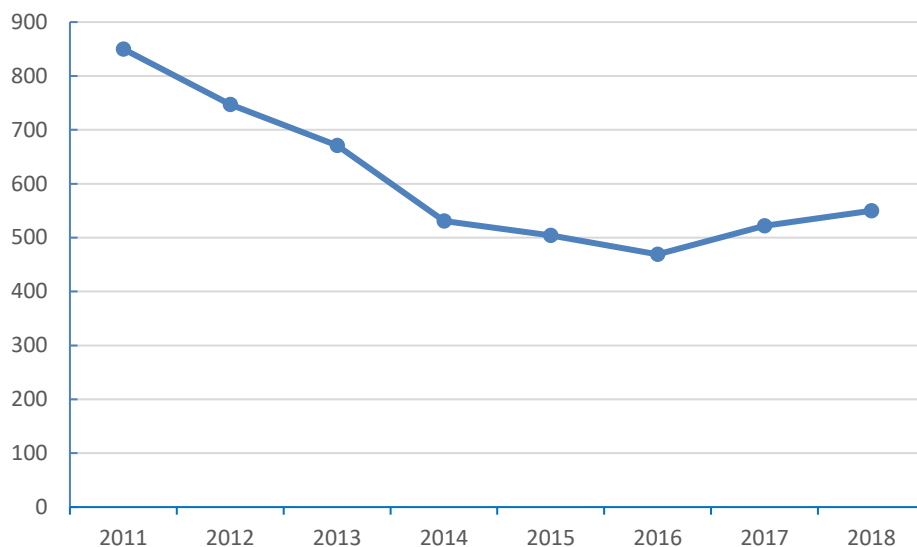


Figura 16. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Bragança

Fonte: INE, Instituto da Segurança Social I.P.

Os dados relativos à população em situação de maior fragilidade (pensionistas e pessoas que beneficiam do RSI), revelam a existência, em 2018, de um número superior a 10.200 indivíduos nesta situação, representando cerca de 31% da população residente no concelho (considerando as estimativas da população à data), com rendimentos que se podem situar na ordem dos 118€¹³, no caso do RSI (valor mínimo, caso não existam outros rendimentos), e 350€, no caso das Pensões de Velhice (valor médio mensal).

Este facto é revelador de um cenário socioeconómico frágil no que se refere à capacidade de manutenção e/ou melhoria das condições de habitabilidade adequadas, ou à aquisição ou arrendamento de habitação.

Síntese temática

- O território de Bragança caracteriza-se por uma densidade populacional baixa, apresentando um acentuado processo de envelhecimento da população residente, resultante da conjugação da persistência de saldos naturais (diminuição da fecundidade; aumento da longevidade da população) e saldos migratórios negativos (saída da população residente em idade ativa);
- A cidade de Bragança, que concentra os principais equipamentos e serviços e onde

¹³ O valor médio mensal do RSI para abril de 2019, a nível nacional, situava-se nos 118,05€ por beneficiário e nos 262,96€ por família

Síntese temática

- ocorrem as principais dinâmicas socioeconómicas, exerce um poder de atração sobre os restantes aglomerados, não conseguindo, todavia, inverter (apenas atenuar) a perda de população observada mais recentemente;
- As dinâmicas demográficas identificadas têm um impacto significativo na estrutura e dimensão das famílias existentes, verificando-se um peso significativo ao nível das famílias unipessoais constituídas por população idosa (com mais de 65 anos);
 - Ao nível da escolaridade, destacam-se os baixos índices de escolaridade e a reduzida qualificação da mão-de-obra, que se traduzem em empregos pouco qualificados e em baixos rendimentos, numa economia fortemente dependente dos serviços;
 - A população sem atividade económica e o aumento gradual da população pensionista têm uma expressão significativa, representando, em função das médias das prestações sociais destes grupos, uma população de reduzidos recursos económicos;
 - A população que trabalha por conta de outrem tem registado um aumento do rendimento, mantendo-se num nível ligeiramente inferior ao registado na região Norte. Esta ligeira diferença não se verifica ao nível do poder de compra, que é mais alto relativamente à sub-região de Terras de Trás-os-Montes e à região Norte, indiciando o potencial financeiro das famílias para fazer face às despesas relacionadas com o acesso à habitação e outros encargos;
 - A perda populacional, o envelhecimento e a redução da população ativa, os fracos rendimentos de grande parte da população e a dependência de prestações sociais são desafios consideráveis para Bragança, contribuindo para um peso considerável dos encargos sociais, bem como para o aumento das necessidades de adaptação da oferta habitacional a estas situações específicas.

3.3. Contexto habitacional**Parque edificado**

No concelho de Bragança existia, em 2011, um total de 16.517 edifícios clássicos, o que, comparativamente a 2001, representava uma taxa de variação de 5,5%, acompanhando a

tendência positiva registada a nível dos restantes municípios da sub-região de Terras de Trás-os-Montes¹⁴ que, por sua vez, registou uma taxa de variação de 3,1%¹⁵.

Segundo os dados provisórios, disponibilizados pelo INE, verifica-se que, após uma quebra considerável no número de edifícios concluídos entre 2011 (107 edifícios) e 2014 (50 edifícios), este indicador, no concelho de Bragança, registou um aumento progressivo até 2017 (80 edifícios), voltando novamente a decrescer em 2018, ano em que se verificou a conclusão de 72 imóveis (63 construções novas e 9 obras relativas a ampliações, alterações ou reconstruções (Figura 17). As mesmas previsões indicam que, em 2018, 47 dos edifícios concluídos destinavam-se a uso habitacional, correspondendo a 65% do total das edificações concluídas nesse ano.

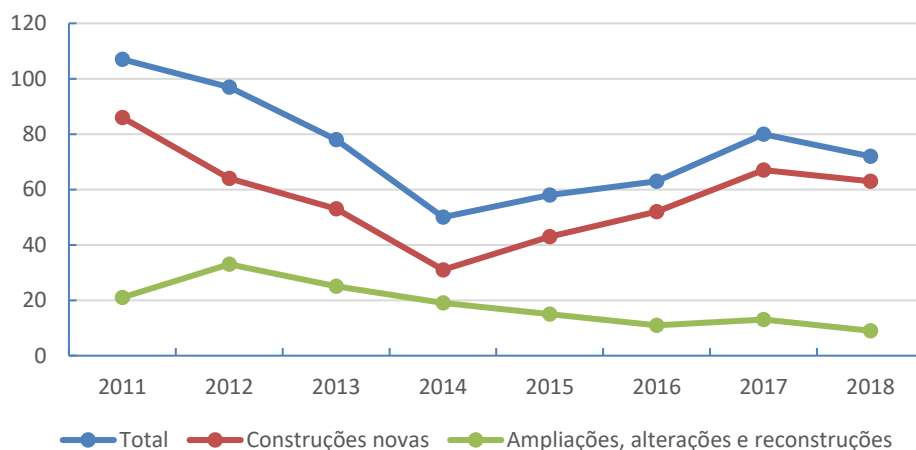


Figura 17. Edifícios concluídos por tipo de obra - Valores provisórios (2011-2018)

Fonte: INE, PORDATA

¹⁴ Com exceção do Município de Mogadouro que apresentou em taxa de variação negativa, entre 2001 e 2011, de -7,4%.

¹⁵ Os valores apurados ao nível da NUT III têm em consideração a organização territorial NUTSIII/Entidades Intermunicipais, válida a partir de 1 de janeiro de 2015. Os valores de 2011 resultam da agregação dos dados recolhidos pelo INE, à data, nos nove concelhos da NUT III Terras de Trás-os-Montes: Alfândega da Fé; Bragança; Macedo de Cavaleiros; Miranda do Douro; Mirandela; Mogadouro; Vila Flor; Vimioso; e Vinhais.

Tabela 11. Indicadores relativos aos edifícios

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2011

Unidade Territorial	Edifícios clássicos	Idade média dos edifícios	Edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados
	N.º	N.º	%
Portugal	3.544.389	37,9	4,4
Norte (NUT II)	1.209.911	36,5	4,6
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	69.435	36,7	4,3
Bragança	16.517	34,0	3,5
Alfaião	139	25,6	10,8
Babe	200	27,9	1,5
Baçal	324	24,2	3,7
Carragosa	182	57,0	21,4
Castro de Avelãs	240	32,3	0,0
Coelhoso	313	24,7	0,0
Donai	300	30,3	8,0
Espinhosela	243	34,2	0,0
França	247	37,4	2,4
Gimonde	229	34,9	3,5
Gondesende	133	36,3	13,5
Gostei	242	25,5	0,8
Grijó de Parada	230	38,2	0,0
Macedo do Mato	220	40,4	3,6
Mós	172	42,7	7,6
Nogueira	228	24,7	0,4
Outeiro	294	48,7	0,0
Parâmio	217	30,0	2,8
Pinela	255	22,8	0,8
Quintanilha	202	35,0	0,5
Quintela de Lampaças	224	40,9	2,2
Rabal	164	39,0	1,2
Rebordãos	326	35,5	3,1
Salsas	311	30,9	7,7
Samil	544	21,0	0,4
Santa Comba de Rossas	227	33,7	4,0
São Pedro de Sarracenos	191	28,0	0,0
Sendas	146	38,4	6,2
Serapicos	234	47,1	8,6
Sortes	191	46,8	13,6
UF de Aveleda e Rio de Onor	346	30,5	6,7
UF de Castrelos e Carrazedo	279	61,9	7,9
UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	800	38,3	8,6
UF de Parada e Failde	664	45,8	4,2
UF de Rebordainhos e Pombares	174	56,5	5,2
UF de Rio Frio e Milhão	369	43,9	1,4
UF de São Julião de Palácios e Deilão	405	34,1	0,0
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	6.182	30,2	2,3
Zoio	130	55,7	10,8

No que se refere à idade do edificado, em 2011 o edificado concelhio registava uma idade média de 34 anos, valor inferior ao registado nos níveis territoriais superiores (NUT III: 36,7; NUT II: 36,5). Entre as várias freguesias, a idade média mais elevada do parque edificado regista-se em UF de Castrelos e Carrazedo (61,9) e Carragosa (57), e a mais baixa, em Samil (21) e Pinela (22,8).

Quanto ao estado de conservação do parque edificado (edificações com necessidades de grandes reparações ou muito degradadas) a nível concelhio, em 2011 verificava-se uma percentagem na ordem dos 3,5%, valor inferior do registado ao nível da sub-região (4,3) ou do País (4,4). Já a nível das freguesias, destacam-se, pela negativa, Carragosa, Sortes e Gondesende, com percentagens na ordem dos 21,4%, dos 13,6% e dos 13,5%, respetivamente (Tabela 11).

Quando é introduzido o fator de necessidade de reparação média do edificado, cerca de 11% do edificado presente no concelho apresentava em 2011 um estado de degradação elevado e necessitava de reparações médias e grandes (Figura 18). Ao nível da NUT III, nesta mesma data, cerca de 13% dos edifícios apresentavam o mesmo tipo de anomalias e necessidade de reparação (Tabela 12).

Tabela 12. Indicadores relativos aos edifícios

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Edifícios	Com necessidade de reparações médias e grandes		Muito degradados	
	N.º	N.º	%	N.º	%
Terras de Trás-os-Montes (NUTS III)	69.435	7.768	11,2	895	1,3
Bragança	16.517	1.668	10,1	136	0,8



Figura 18. Tecido edificado da cidade de Bragança

Fonte: SPI

Tendo em conta que um dos princípios aplicáveis à ELH se prende com a eventual necessidade de intervenção nas edificações com o intuito de suprir obstáculos à mobilidade de pessoas com mobilidade reduzida, a Figura 19 traça o retrato, por freguesia, das pessoas que apresentam dificuldades em andar ou subir degraus, de acordo com os Censos de 2011. Apesar da desatualização dos dados, os únicos atualmente disponíveis, estes representam uma referência das possíveis necessidades existentes ao nível da acessibilidade aos edifícios.

Dos dados analisados verifica-se que, nesse momento censitário, uma proporção considerável da população concelhia (3.577 habitantes, aproximadamente 11% da população residente) apresentava dificuldades locomotoras, sendo o grupo etário da população com 65 ou mais anos o que prevalece neste universo, representando um total de 2.898 pessoas com este tipo de dificuldade.

Observando a distribuição da população com dificuldade em andar ou subir degraus no concelho de Bragança, verifica-se que a UF de Sé, Santa Maria e Meixedo integra cerca de 42% do total desta população (1.581 habitantes).

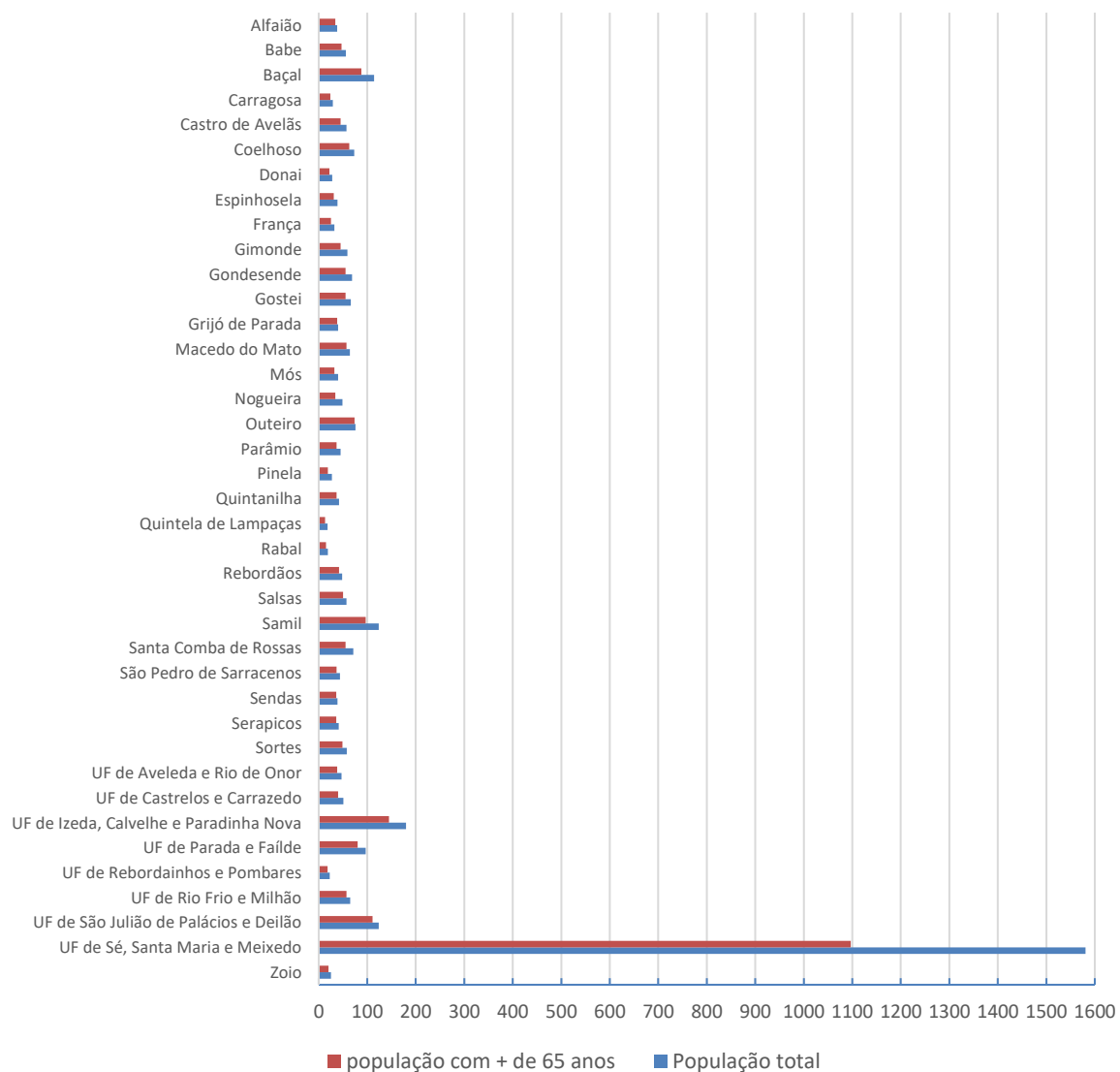


Figura 19. Distribuição da população com dificuldade em andar ou subir degraus no concelho de Bragança

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2011

Alojamentos

No que se refere aos alojamentos, em 2011 a sub-região Terras de Trás-os-Montes apresentava 84.617 alojamentos familiares clássicos e 55 não clássicos (barracas, outros), enquanto que Bragança detinha 24.755 alojamentos clássicos e 27 não clássicos. De acordo com as mais recentes estimativas do parque habitacional¹⁶, por município, o número de

¹⁶ Alojamentos familiares clássicos. Fonte: PORDATA. Fontes de Dados: INE - Estatísticas das Obras Concluídas. Dados obtidos em <https://www.pordata.pt> a 22-01-2020.

alojamentos familiares clássicos estimados para o concelho de Bragança sobre, em 2018, para os 25.197, apresentando uma taxa de variação na ordem dos 1,8%.

Tabela 13. Indicadores relativos aos alojamentos

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Total de aloj.	Alojamentos familiares			Aloj. coletivos
		Total	Clássicos	Não cláss.	
	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	84951	84672	84617	55	279
Bragança	24875	24782	24755	27	93
Alfaião	141	141	141	0	0
Babe	200	199	199	0	1
Baçal	327	324	324	0	3
Carragosa	183	183	183	0	0
Castro de Avelãs	254	254	254	0	0
Coelhoso	313	312	312	0	1
Donai	310	310	301	9	0
Espinhosela	243	240	240	0	3
França	249	238	238	0	11
Gimonde	231	225	225	0	6
Gondesende	133	127	127	0	6
Gostei	246	246	246	0	0
Grijó de Parada	231	231	230	1	0
Macedo do Mato	220	220	220	0	0
Mós	172	170	170	0	2
Nogueira	229	228	228	0	1
Outeiro	294	293	293	0	1
Parâmio	218	215	215	0	3
Pinela	255	255	255	0	0
Quintanilha	202	201	201	0	1
Quintela de Lampaças	224	224	224	0	0
Rabal	164	160	160	0	4
Rebordãos	332	331	331	0	1
Salsas	312	311	311	0	1
Samil	691	687	687	0	4
Santa Comba de Rossas	232	231	228	3	1
São Pedro de Sarracenos	193	191	191	0	2
Sendas	146	146	146	0	0
Serapicos	234	234	234	0	0
Sortes	192	191	191	0	1
UF de Avelada e Rio de Onor	347	347	347	0	0

Unidade Territorial	Total de aloj.	Alojamentos familiares			Aloj. coletivos
		Total	Clássicos	Não cláss.	
	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº
UF de Castrelos e Carrazedo	279	278	278	0	1
UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	808	806	806	0	2
UF de Parada e Faílde	664	663	662	1	1
UF de Rebordainhos e Pombares	177	177	177	0	0
UF de Rio Frio e Milhão	370	370	370	0	0
UF de São Julião de Palácios e Deilão	405	405	405	0	0
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	14322	14286	14273	13	36
Zoio	132	132	132	0	0

A análise de indicadores relacionados com a presença de alojamentos não clássicos constitui uma importante fonte de informação na identificação de situações de precariedade a nível habitacional. Neste âmbito, destacam-se os valores verificados ao nível da UF de Sé, Santa Maria e Meixedo e da freguesia de Donai, que representam, no conjunto, cerca de 82% do total dos alojamentos não clássicos do concelho. De acordo com os dados atuais disponibilizados pelos serviços municipais, no capítulo das carências habitacionais identificadas no território, estes alojamentos estarão, muito provavelmente, associados aos núcleos precários identificados no concelho (ver capítulo 3.5).

Ainda segundo os dados censitários, em 2011, o concelho registava a presença de 1.591 alojamentos vagos¹⁷, correspondendo a 6,4% dos alojamentos familiares clássicos, proporção abaixo da registada ao nível da sub-região de Terras de Trás-os-Montes (8,8%). No que se refere às freguesias, destacam-se Sortes (19,9%), Carragosa (16,9%) e a UF de São Julião de Palácios e Deilão (14,6%) pela proporção elevada de alojamentos vagos. A UF de Sé, Santa Maria e Meixedo, onde se localiza a sede do concelho, apresentava, à data, 1.073 alojamentos vagos, correspondendo a 7,5% do total dos alojamentos familiares clássicos do concelho.

¹⁷ Conceito de Alojamento Familiar Vago (INE): Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

Tabela 14. Indicadores relativos aos alojamentos – Residência habitual e secundária

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos							
	Total	Residência habitual			Residência secundária		Vagos	
		N.º	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	84617	46638	2927	6,3	30566	36,1	7413	8,8
Bragança	24755	13771	787	5,7	9393	37,9	1591	6,4
Alfaião	141	72	5	6,9	69	48,9	0	0,0
Babe	199	108	3	2,8	84	42,2	7	3,5
Baçal	324	187	6	3,2	132	40,7	5	1,5
Carragosa	183	80	8	10,0	72	39,3	31	16,9
Castro de Avelãs	254	175	9	5,1	77	30,3	2	0,8
Coelhoso	312	126	5	4,0	184	59,0	2	0,6
Donai	301	159	5	3,1	118	39,2	24	8,0
Espinhosela	240	105	4	3,8	103	42,9	32	13,3
França	238	115	5	4,3	99	41,6	24	10,1
Gimonde	225	135	5	3,7	85	37,8	5	2,2
Gondesende	127	79	3	3,8	44	34,6	4	3,1
Gostei	246	159	3	1,9	73	29,7	14	5,7
Grijó de Parada	230	125	8	6,4	105	45,7	0	0,0
Macedo do Mato	220	106	4	3,8	114	51,8	0	0,0
Mós	170	75	4	5,3	95	55,9	0	0,0
Nogueira	228	171	12	7,0	55	24,1	2	0,9
Outeiro	293	121	3	2,5	172	58,7	0	0,0
Parâmio	215	103	7	6,8	109	50,7	3	1,4
Pinela	255	97	6	6,2	158	62,0	0	0,0
Quintanilha	201	92	1	1,1	104	51,7	5	2,5
Quintela de Lampaças	224	107	4	3,7	117	52,2	0	0,0
Rabal	160	86	5	5,8	74	46,3	0	0,0
Rebordãos	331	208	14	6,7	123	37,2	0	0,0
Salsas	311	162	15	9,3	148	47,6	1	0,3
Samil	687	442	27	6,1	152	22,1	93	13,5
Santa Comba de Rossas	228	110	8	7,3	108	47,4	10	4,4
São Pedro de Sarracenos	191	120	4	3,3	58	30,4	13	6,8
Sendas	146	83	3	3,6	57	39,0	6	4,1
Serapicos	234	101	2	2,0	133	56,8	0	0,0
Sortes	191	107	17	15,9	46	24,1	38	19,9
UF de Aveleda e Rio de Onor	347	135	4	3,0	212	61,1	0	0,0
UF de Castrelos e Carrazedo	278	112	9	8,0	155	55,8	11	4,0
UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	806	376	28	7,4	379	47,0	51	6,3
UF de Parada e Faílde	662	288	12	4,2	324	48,9	50	7,6
UF de Rebordainhos e Pombares	177	80	2	2,5	86	48,6	11	6,2

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos							
	Total	Residência habitual			Residência secundária		Vagos	
		Total	Sobrelotados					
	N.º	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
UF de Rio Frio e Milhão	370	170	4	2,4	189	51,1	11	3,0
UF de São Julião de Palácios e Deilão	405	187	3	1,6	159	39,3	59	14,6
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	14273	8431	509	6,0	4769	33,4	1073	7,5
Zoio	132	76	11	14,5	52	39,4	4	3,0

Os dados analisados permitem aferir o número de alojamentos clássicos que serviam de residência habitual (Tabela 14), verificando-se, a nível do concelho, um valor na ordem dos 13.771, correspondendo a cerca de 56% dos alojamentos familiares clássicos presentes. Quanto aos alojamentos que serviam de residência secundária, observa-se uma proporção na ordem dos 38% (correspondendo a 9.393 alojamentos clássicos), ligeiramente acima da registada ao nível da sub-região (36%), denotando uma ocupação residencial com uma sazonalidade considerável e com reflexo nas vivências e dinâmicas locais do território. A nível das freguesias, este tipo de ocupação encontrava-se especialmente agravado nas freguesias de Pinela (62%), na UF de Aveleda e Rio de Onor (61,1%), de Coelhoso (59%) e de Outeiro (58,7%). Na UF de Sé, Santa Maria e Meixedo, onde se localiza a sede do concelho, verificava-se que cerca de 33% dos alojamentos familiares clássicos (4.769 alojamentos) eram de residência secundária.

Os dados dos Censos de 2011, possibilitam, também, a obtenção de um retrato, à data, relativo aos alojamentos em situação de sobrelotação, ou seja, com uma ou mais divisões em falta para o número de ocupantes presentes. Neste caso, em 2011 registava-se a presença de um total de 787 alojamentos sobrelotados. A nível das freguesias, os casos de sobrelotação apresentavam uma maior expressividade em Sortes (15,9%), em Zoio (14,5%) e em Carregosa (10%). Na UF de Sé, Santa Maria e Meixedo, onde se localiza a sede do concelho, cerca de 6% dos alojamentos de residência habitual (509 alojamentos) estavam sobrelotados. Estes dados podem denunciar a ausência de condições dignas de habitabilidade, que são aprofundados e atualizados no capítulo das carências e recursos habitacionais, de acordo com a informação disponibilizada pelos serviços camarários.

Ainda relativamente aos alojamentos familiares vagos, os dados censitários, permitem concluir que mais de metade (51,9%) dos alojamentos vagos foram construídos até 1980. Esta situação pode indiciar necessidades significativas de obras de conservação. Acrescenta-se, ainda, que cerca de 46% dos alojamentos vagos se encontrava, em 2011, integrado no mercado de venda ou arrendamento.

Tabela 15. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção - 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Período	Alojamentos familiares vagos				
	Total	Para venda	Para arrendamento	Para demolição	Outros
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Até 1919	86	14	2	9	61
1919 - 1945	112	17	8	4	83
1946 - 1960	131	27	14	2	88
1961 - 1970	255	37	62	5	151
1971 - 1980	242	39	75	0	128
1981 - 1990	328	44	105	1	178
1991 - 1995	103	22	45	0	36
1996 - 2000	89	15	31	0	43
2001 - 2005	118	42	34	1	41
2006 - 2011	127	81	18	0	28
Bragança	1591	338	394	22	837

Complementarmente aos dados dos edifícios vagos e no sentido de possibilitar uma perceção mais aproximada do universo dos imóveis devolutos¹⁸, procedeu-se à análise da lista de prédios e frações autónomas com ausência de contrato de fornecimento de eletricidade¹⁹, referente ao ano de 2019, no concelho de Bragança. Esta lista permite evidenciar a existência de 1.696 imóveis habitacionais devolutos no concelho (Tabela 16).

Tabela 16. Imóveis habitacionais com ausência de contrato de fornecimento de eletricidade - 2019

Fonte: EDP Distribuição, 2019.

Localidade	Imóveis habitacionais sem contrato de eletricidade (devolutos)
	Nº
Aveleda	2
Babe	10
Baçal	2
Bragança	1.477
Calvelhe	1

¹⁸ Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações (de acordo com o Decreto-Lei n.º 159/2006 que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto).

¹⁹ Dados fornecidos pela EDP Distribuição (2019).

Localidade	Imóveis habitacionais sem contrato de eletricidade (devolutos)
	Nº
Carragosa	2
Castrelos	6
Coelhoso	19
Deilão	1
Gimonde	9
Gondesende	2
Izeda	65
Macedo do Mato	1
Meixedo	1
Milhão	2
Nogueira	3
Outeiro	1
Parada	14
Parâmio	1
Pinela	1
Quintela de Lampaças	6
Rabal	13
Rebordainhos	1
Rebordãos	19
Santa Comba de Rossas	7
São Julião de Palácios	24
São Pedro de Sarracenos	5
Serapicos	1
Total Geral	1.696

Estes imóveis localizam-se, maioritariamente na cidade de Bragança (87%) e nas localidades de Izeda (3,8%) e de São Julião de Palácios (1,4%).

No que se refere à área útil dos alojamentos, a distribuição dos alojamentos familiares por escalão de área útil no concelho não diverge da registada nos níveis territoriais superiores, existindo um predomínio de alojamentos com uma área útil entre os 50 e os 119m². Conforme se pode perceber pela Tabela 17, Bragança detinha 6.923 alojamentos (50,3%) com uma área útil entre os 50 e os 119m² e uma proporção relativamente baixa (4,3%) de alojamentos com área inferior a 50m². Os alojamentos com dimensões acima dos 120m² de área útil representam cerca de 45% dos alojamentos clássicos de residência habitual presente no concelho, percentagem superior ao verificado a nível nacional e regional, mas próxima da realidade da sub-região (40%).

Tabela 17. Alojamentos familiares por escalão de área útil - 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Total	Menos de 50 m ²		50 m ² a 119 m ²		Mais de 120 m ²	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	3.991.112	395.010	9,9	2.344.665	58,7	1.251.437	31,4
Norte (NUT II)	1.319.665	115.891	8,8	747.419	56,6	456.355	34,6
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	46.638	2.524	5,4	25.210	54,1	18.904	40,5
Bragança	13.771	593	4,3	6.923	50,3	6.255	45,4

Quanto às condições de habitabilidade, nomeadamente no que diz respeito ao acesso a infraestruturas básicas (eletricidade, instalações sanitárias, água canalizada, instalações de banho ou duche), verifica-se que, em 2011, o concelho registava uma percentagem de 1,4% de alojamentos familiares clássicos sem acesso a pelo menos uma destas instalações básicas, com a freguesia de Sortes e os territórios das antigas freguesias de Carrzedo, de Castrelos e de Pombares a apresentarem os valores mais elevados, com 14,9%, 13,4%, 11,6% e 10,5%, respetivamente. Estas situações denotam possíveis necessidades de intervenção nos alojamentos para garantir as condições adequadas de habitabilidade.

No que se refere ao regime de ocupação (Tabela 18), verifica-se no concelho que, em 2011, cerca de 82% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontravam-se ocupados pelo proprietário/coproprietário e apenas 13,7% por arrendatários, verificando-se, naturalmente, uma maior concentração de situações de arrendamento na UF de Sé, Santa Maria e Meixedo (21,3%). Esta situação ilustra a reduzida dimensão do mercado de arrendamento no concelho.

Tabela 18. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, quanto ao regime de ocupação - 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual			
	Total	Proprietário ou coproprietário*	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%	%	%
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	46.638	85,3	10,2	4,5
Bragança	13.771	81,9	13,7	4,4
Alfaião	72	97,2	0,0	2,8
Babe	108	100,0	0,0	0,0
Baçal	187	95,7	0,5	3,7
Carragosa	80	93,8	0,0	6,3
Castro de Avelãs	175	89,1	6,3	4,6
Coelhoso	126	98,4	0,0	1,6
Donai	159	98,7	0,0	1,3

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual			
	Total	Proprietário ou coproprietário*	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%	%	%
Espinhosela	105	98,1	0,0	1,9
França	115	94,8	1,7	3,5
Gimonde	135	94,1	0,0	5,9
Gondesende	79	97,5	1,3	1,3
Gostei	159	94,3	1,9	3,8
Grijó de Parada	125	96,8	0,0	3,2
Macedo do Mato	106	97,2	0,0	2,8
Mós	75	97,3	1,3	1,3
Nogueira	171	96,5	0,6	2,9
Outeiro	121	95,9	2,5	1,7
Parâmio	103	97,1	0,0	2,9
Pinela	97	97,9	0,0	2,1
Quintanilha	92	92,4	2,2	5,4
Quintela de Lampaças	107	96,3	0,0	3,7
Rabal	86	97,7	0,0	2,3
Rebordãos	208	98,1	0,5	1,4
Salsas	162	96,3	1,2	2,5
Samil	442	87,6	9,3	3,2
Santa Comba de Rossas	110	87,3	5,5	7,3
São Pedro de Sarracenos	120	92,5	0,0	7,5
Sendas	83	100,0	0,0	0,0
Serapicos	101	100,0	0,0	0,0
Sortes	107	96,3	0,0	3,7
UF de Aveleda e Rio de Onor	135	97,0	0,0	3,0
UF de Castrelos e Carrazedo	112	93,8	0,9	5,4
UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	376	91,2	3,7	5,1
UF de Parada e Faílde	288	97,9	0,7	1,4
UF de Rebordainhos e Pombares	80	95,0	0,0	5,0
UF de Rio Frio e Milhão	170	95,3	0,6	4,1
UF de São Julião de Palácios e Deilão	187	98,4	0,0	1,6
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	8.431	73,6	21,3	5,1
Zoio	76	90,8	0,0	9,2

* - Inclui os proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação.

Considerando o universo estudantil que frequenta o IPB, importa analisar, igualmente, a disponibilização de alojamento para os estudantes do ensino superior que se encontram deslocados do local da sua residência. De acordo com o Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior (PNAES)²⁰ e o levantamento, identificação e caracterização das residências de

²⁰ Com o objetivo de dar uma resposta integrada e de longo prazo às necessidades de alojamento dos estudantes do ensino superior em todo o território nacional, foi apresentado, em maio de 2018, o Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES), assente nos princípios e missão da Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50 - A/2018, de 2 de maio. É também nesse sentido, e cumprindo a Lei n.º

estudantes junto das instituições de ensino superior públicas, o IPB disponibilizava, em 2018, 397 camas, num total de 223 quartos em edifícios destinados a residência de estudantes (Tabela 19).

Tabela 19. Oferta de camas e quartos nos edifícios destinados a residências de estudantes - 2018

Fonte: Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior, 2019

Instituição		Camas			Quartos			
		Sexo feminino	Sexo masculino	Total	Tipologia			Total
					Individual	Duplo	Triplo	
Instituto Politécnico de Bragança	N.º	263	134	397	77	118	28	223
	%	66,2	33,8	100	34,5	52,9	12,6	100

Esta capacidade oferecida pelas residências universitárias do IPB representava a totalidade da oferta concelhia e da sub-região Terras de Trás-os-Montes. Segundo o PNAES, a percentagem de estudantes deslocados no IPB era superior a 55%, sendo o rácio camas/deslocados por institutos e escolas politécnicas públicas de 10,9%, e por concelho de 13,4%. Apesar de, em 2019, a perspetiva da oferta total de camas a preços regulados, no concelho de Bragança, ser de 399 camas (PNAES), é possível concluir que grande parte dos estudantes deslocados recorre ao mercado de arrendamento para colmatar o défice de oferta de alojamentos específicos para estudantes.

No sentido de maximizar a oferta residencial para estudantes, o PNAES tem o propósito de criar, a nível nacional, mais de 12.000 camas numa década. No caso do concelho de Bragança, a perspetiva era de, até ao final de 2019, se iniciarem as obras para a criação de mais 80 camas para os estudantes do IPB, num total previsto de 300. Neste sentido, estão já identificadas para possível reabilitação 4 moradias da Direção Regional de Agricultura (com cerca de 20 camas), a antiga residência da Estacada (com 40 camas) e o edifício inacabado e perspetivado para a escola de hotelaria, junto ao NERBA (com capacidade para albergar mais 96 camas).

36/2018, de 24 de julho, que o Decreto-Lei n.º 30/2019 de 26 de fevereiro aprova o plano de intervenção para a requalificação e construção de residências de estudantes, tendo por base as necessidades dos estudantes das instituições de ensino superior e respeitando a sua distribuição por todo o território nacional, e apoiado também nos objetivos e instrumentos subjacentes à Nova Geração de Políticas de Habitação.

O PNAES é uma estratégia nacional que visa duplicar na próxima década a atual oferta de alojamentos para estudantes do ensino superior a preços regulados, aumentando essa oferta para 30 mil camas até 2030. Este plano traduz-se num processo dinâmico e evolutivo, envolvendo ativamente as instituições de ensino superior e as autarquias, para além de outras entidades, incluindo pousadas da juventude, infraestruturas militares, dioceses e misericórdias.

O incremento no concelho da oferta do número de camas / alojamentos para os estudantes do ensino superior, terá como resultado provável o aumento do número de alojamentos disponíveis no mercado para arrendamento, em sequência da transferência de alunos deslocados para as novas residências de estudantes.

Crédito e endividamento

De acordo com os dados anteriormente apresentados, verifica-se que a expressão da habitação própria no concelho é muito elevada (82% em 2011). Neste sentido, a análise dos encargos relacionados com a aquisição de habitação reveste-se de especial importância.

A análise dos dados disponíveis relativos ao crédito à habitação (Tabela 20) permite constatar que, em 2018, o crédito à habitação representava cerca de 67% do total de créditos concedidos no concelho de Bragança, valor superior ao registado na sub-região Terras de Trás-os-Montes (63,3%) e muito superior ao registado na região Norte (38,3%) e no País (36%).

Tabela 20. Indicadores relativos ao crédito à habitação

Fonte: INE, 2020

Unidade Territorial	Taxa de crédito à habitação (%)		Crédito à habitação p/ habitante (€)		Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares p/ hab. (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Portugal	36,08	35,97	7.990	8.242	557	653
Norte (NUT II)	42,98	38,26	5.976	6.316	432	517
Terras de Trás-os-Montes (NUT III)	62,02	63,30	5.968	6.206	381	421
Bragança	64,56	67,23	8.831	8.987	604	627

O montante médio do crédito à habitação segue a tendência presente nas unidades territoriais de ordem superior, registando um aumento, entre 2017 e 2018, na ordem dos 156€, atingindo, em 2018, o valor de 8.987€ por habitante.

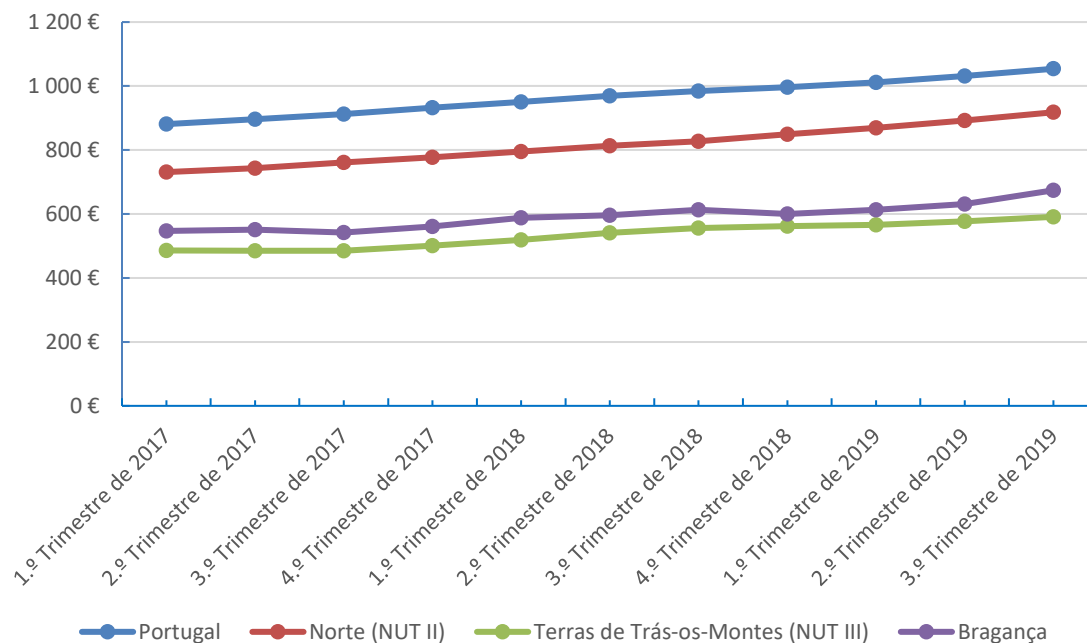


Figura 20. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no concelho

Fonte: INE, 2020

Em complemento a estes dados, também é de assinalar o valor mediano das vendas por m² de alojamentos no concelho (Figura 20), verificando-se, à semelhança do registado ao nível da sub-região, uma tendência de crescimento do mercado, desde o 1º trimestre de 2017 e o 3º de 2019, momento em que este indicador atingia os 674€/m².

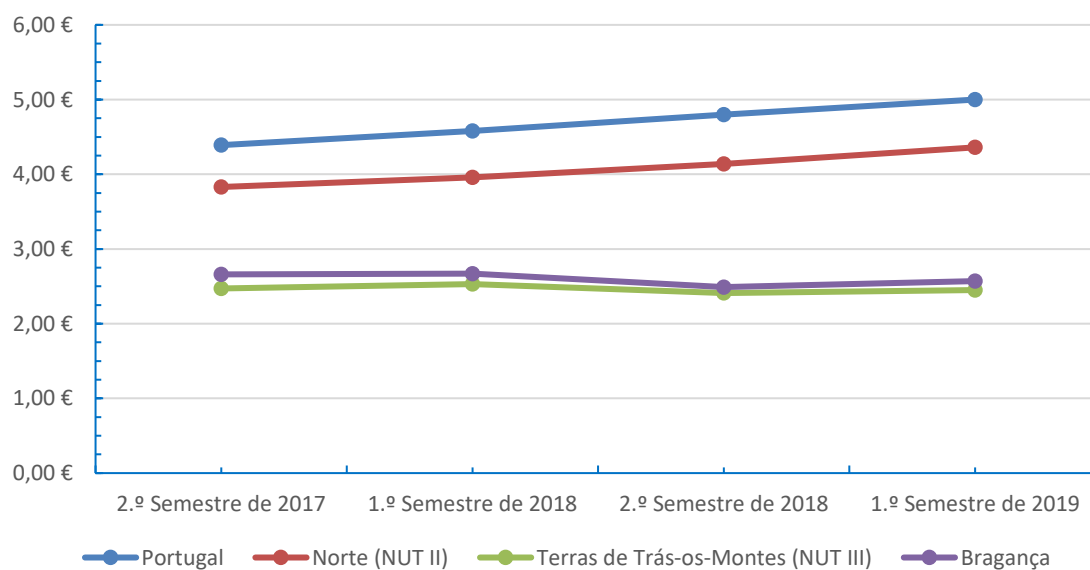


Figura 21. Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no concelho

Fonte: INE, 2020

Quanto ao valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no concelho (Figura 21), os dados disponíveis apontam para uma estabilização do mercado, em valor próximos dos 2,6€/m², a nível concelhio, entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2019. No semestre seguinte não estão disponíveis para o concelho os dados relativos a este indicador, no entanto, ao nível da sub-região é possível registar uma tendencial estabilização dos valores, não acompanhando o aumento verificado na região Norte e a nível nacional. A proximidade do valor mediano da renda por m² no concelho e na sub-região revela alguma discrepância em comparação com as diferenças que se registam entre estes dois níveis de análise relativamente a outros indicadores (e.g. ganho mensal dos trabalhadores por conta de outrem, rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado ou poder de compra), o que poderá traduzir um menor esforço por parte da população concelhia a aceder ao mercado de arrendamento.

Síntese temática

- Bragança, entre os dois últimos Censos, registou um crescimento do número de edifícios e de alojamentos familiares, acima do verificado para a sub-região de Terras de Trás-os-Montes, e apresenta dinâmicas construtivas com sinais de crescimento, de acordo com os últimos dados do INE (2018);
- Presença de focos de envelhecimento ao nível do parque edificado e de edifícios com sinais de degradação e necessidade de grandes reparações ou sem acesso a infraestruturas básicas (eletricidade, instalações sanitárias, água canalizada, instalações de banho ou duche), aumentando os encargos sobre os proprietários, o que, na impossibilidade financeira de as realizarem, pode levar à progressiva degradação dos edifícios e possível abandono;
- Número considerável de alojamentos familiares vagos e devolutos, reforçando a importância que o arrendamento e a reabilitação urbana deverão assumir num contexto de resposta às necessidades habitacionais identificadas e de novas lógicas de oferta habitacional. Esta situação reforça a pertinência da possibilidade de aplicação de mecanismos legais que onerem os donos de imóveis vagos e sem uso que não estejam no mercado de habitação;
- Elevada representatividade da residência secundária, associada, sobretudo aos movimentos migratórios, podendo contribuir para a falta de manutenção do edificado e consequente aceleração dos processos de degradação;
- Forte preponderância/afirmação de um regime de ocupação voltado para a habitação própria, em detrimento do arrendamento;
- Oferta insuficiente de alojamentos em residências de estudantes para os alunos do ensino superior deslocados, levando a uma diminuição do número de alojamentos disponíveis no

mercado de arrendamento para a população residente no concelho;

- Elevada expressão do recurso ao crédito à habitação no concelho, conduzindo a situações de endividamento e, potencialmente, de encargos difíceis de suportar por parte das famílias;
- Tendencial crescimento, em Bragança, do valor mediano das vendas de alojamentos (por m²) e estabilização do valor das rendas (por m²) no concelho e na sub-região, contrariando as tendências registadas a nível regional e nacional.

3.4. Programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação

Reabilitação urbana

Ao longo dos últimos anos, o Município de Bragança tem vindo a desenvolver um conjunto de iniciativas ao nível da reabilitação urbana, com destaque para cidade de Bragança, abrangendo ações ao nível do edificado, das atividades económicas, dos equipamentos, dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e das infraestruturas urbanas. Estas iniciativas encontram-se em consonância com as orientações comunitárias e políticas nacionais que, na última década, têm vindo a atribuir uma crescente importância à reabilitação urbana, destacando-se, neste âmbito, a recente reforma do quadro legal da política de solos, ordenamento do território e urbanismo.

Neste sentido, destaca-se a delimitação das 3 ARU do concelho:

- ARU do Centro Tradicional de Bragança, aprovada em Assembleia Municipal na sessão ordinária do dia 27 de abril de 2018 e publicada em Diário da República de 25 de maio de 2018, segundo o Aviso n.º 7115/2018;
- ARU de S. João de Deus, aprovada em Assembleia Municipal na sessão ordinária do dia 24 de setembro de 2018 e publicada em Diário da República de 16 de outubro de 2018, segundo o Aviso n.º 14857/2018;
- ARU das Cantarias, aprovada em Assembleia Municipal na sessão ordinária do dia 24 de setembro de 2018 e publicada em Diário da República de 16 de outubro de 2018, segundo o Aviso n.º 14856/2018.

No momento das delimitações definiu-se que a elaboração das Operações de Reabilitação Urbana seria executada posteriormente.

A ARU do Centro Tradicional de Bragança está centrada no seu núcleo histórico, integrando as áreas adjacentes que com ele possuem fortes relações físicas e funcionais, e ainda outras que por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, podem contribuir para o processo de reabilitação do centro tradicional da cidade. Abrangendo uma área total de 64 ha, trata-se de um território onde se concentram os principais valores patrimoniais e culturais da cidade.

A ARU de S. João de Deus abrange uma área com cerca de 139 ha e situa-se na união de freguesias da Sé, Santa Maria e Meixedo. Integra, para além do Forte de que tomou o nome, o grande polo de equipamentos da cidade de Bragança, onde se localizam o Hospital, a Câmara Municipal, o Mercado, uma ampla zona desportiva entre outros equipamentos, áreas comerciais e zonas residenciais compostas por diversos bairros (Santa Isabel, Novo da Providência, do Estádio Municipal, do Campo Redondo, da Coxa, do Fundo de Fomento e do Pinhal).

A ARU das Cantarias inclui uma área com cerca de 225 ha e abrange 4 freguesias: união de freguesias da Sé, Santa Maria e Meixedo; freguesia de Samil; freguesia de Nogueira e freguesia de Gostei. Este território integra a área empresarial e de negócios da cidade de Bragança e um conjunto de espaços habitacionais compostos pelos bairros dos Formarigos, da Misericórdia e das Cantarias.

Para estas áreas específicas da cidade de Bragança, e dando resposta ao convite dirigido aos municípios de acordo com o Aviso EIDT-99-2015-03 - Portugal 2020 para a mobilização e promoção das prioridades de investimento associadas ao “Eixo 5 - Sistema Urbano” do POR do Norte (NORTE 2020), o Município desenvolveu o PEDU de Bragança. O PEDU mobiliza três prioridades de investimento previstas no Acordo de Parceria – Portugal 2020²¹, nas quais se suportam três planos de ação distintos, entre os quais o PARU.

²¹ O PEDU mobiliza as prioridades de investimento PI4.5 (Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação; PI6.5 (Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído) e PI9.8 (Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais). As três PI suportam três planos de

Alinhado com o Eixo 2 de intervenção do PEDU (Promover a qualidade do ambiente urbano e a dinamização sociocultural e económica da cidade), o PARU tem como objetivo geral fomentar uma melhoria efetiva do ambiente urbano através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, assente nos seguintes objetivos estratégicos:

- Dinamizar a economia e atrair funções urbanas diferenciadas;
- Facilitar a coesão e a integração de toda a cidade;
- Promover a identidade e a atratividade turística;
- Assegurar a sustentabilidade ambiental.

As ações propostas no domínio da reabilitação urbana, apresentadas no âmbito do PARU, assumem diferentes tipologias de intervenção, incidindo sobre a reabilitação de espaços públicos, a reabilitação e refuncionalização de edifícios, a melhoria da gestão urbana e o reforço da dinamização socioeconómica e cultural da cidade:

Ações do PARU

- 2.1 Reabilitação dos antigos silos da EPAC para Museu Língua Portuguesa
- 2.2 Residência de Estudantes
- 2.3 Escadarias / Av. Sá Carneiro / Av. João da Cruz / Praça do Teatro
- 2.4 Requalificação do Polidesportivo do Bairro da Coxa
- 2.5 Centro de Inovação Jurídica
- 2.6 Salão de Exposições
- 2.7 Convento de S. Francisco
- 2.8 Espaço do Artesão
- 2.9 Centro Comercial ao ar livre
- 2.10 Reabilitação de dois edifícios na Rua dos Combatentes da Grande Guerra

Comunidades Urbanas Desfavorecidas

Para além do PARU, o PEDU integrou também o PAICD de Bragança, com o objetivo de identificar os problemas e desenhar uma estratégia coerente e adequada que promova a coesão e inclusão social nas comunidades mais vulneráveis. Este plano está alinhado com o Eixo 3 de intervenção do PEDU (Regeneração física e social das comunidades desfavorecidas) e enquadra a regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas de uma

ação distintos, que integram o PEDU: para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), para a Regeneração Urbana (PARU) e para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

forma integrada, nomeadamente ao nível da reabilitação do edificado e do espaço público. Neste sentido, foram identificados os seguintes bairros e núcleos urbanos como áreas de intervenção:

- Bairro da Coxa;
- Bairro Novo da Previdência, privilegiando as zonas de Batocos, de Moreirinhas e de Além Rio;
- Núcleo do Fervença;
- Bairro dos Formarigos.

O Bairro da Coxa e o Bairro Novo da Previdência localizam-se na ARU de São João de Deus; o Bairro dos Formarigos localiza-se na ARU das Cantarias; e, por fim, o Núcleo do Fervença localiza-se na ARU do Centro Tradicional de Bragança. O modo como se desenvolveu o processo de urbanização da cidade de Bragança permite que, atualmente, estas áreas e comunidades estejam parcialmente inseridas na malha urbana, salvo uma exceção para o Bairro dos Formarigos, compreendido entre um espaço de terrenos abandonados e a Av. Sá Carneiro.

O núcleo do Bairro da Coxa é tipificado como Bairro Social no âmbito do PAICD, por constituir um conjunto urbano destinado ao arrendamento em regime de renda apoiada. É constituído por 268 edifícios (dos quais 216 são exclusivamente residenciais), abrangendo 289 alojamentos privados e 140 da Câmara Municipal de Bragança, em regime de renda apoiada, confirmando a relevância e a dimensão do bairro social nesta comunidade. Neste bairro residem 488 famílias, num total de 1213 indivíduos.

O Bairro Novo da Previdência é representado como Bairro Social no âmbito do PAICD, por constituir um conjunto urbano destinado ao arrendamento em regime de renda apoiada. É constituído por 58 edifícios (dos quais 34 são a residência habitual da respetiva população), abrangendo 496 alojamentos residenciais. Neste bairro residem 246 famílias, num total de 530 indivíduos.

O Núcleo do Fervença é caracterizado como Área Urbana Antiga no âmbito do PAICD, por constituir um conjunto urbano construído há mais de 30 anos. É composto por 208 edifícios (dos quais 200 são exclusivamente residenciais) e por 245 alojamentos (dos quais apenas 94 constituem residência habitual da respetiva população). Neste território residem 95 famílias, num total de 190 indivíduos.

O Bairro dos Formarigos é especificado como uma Área Urbana Consolidada, por constituir uma área urbana não incluídas noutras tipificações incluídas no PAICD, mas onde estão presentes necessidades de intervenção ao nível da inclusão social. Integra construções precárias, abarracadas, inacabadas e sem condições de habitabilidade. É constituído por 185 edifícios (dos quais 182 são edifícios habitacionais) e por 235 alojamentos. Neste bairro residem 130 famílias, num total de 379 indivíduos.

Tendo por base a caracterização dos territórios e das situações críticas associadas às áreas de intervenção, a estratégia de intervenção preconizada no PAICD assenta na definição de dois Eixos Estratégicos, de onde decorre um conjunto de Objetivos Estratégicos:

- O Eixo Estratégico 1. Regeneração do edificado, espaço público e equipamentos tem como objetivo a reabilitação do edificado, do espaço público e dos equipamentos sociais nas áreas urbanas carenciadas, e está estruturado nos seguintes objetivos:
 - 1.1. Beneficiação as condições de habitabilidade dos bairros sociais;
 - 1.2. Requalificação do espaço público;
 - 1.3. Requalificação e criação de equipamentos sociais.

- O Eixo Estratégico 2. Desenvolvimento de processos de inclusão socioeducativa e económica estrutura-se nos seguintes objetivos, alinhados com as problemáticas identificadas:
 - 2.1. Promoção de percursos educativos e formativos inclusivos e emancipatórios;
 - 2.2. Valorização do capital humano e do potencial empreendedor e proactivo;
 - 2.3. Promoção de estruturas e ações inclusivas de grupos vulneráveis;
 - 2.4. Promoção do envelhecimento ativo e saudável.

O PAICD contempla as seguintes intervenções:

Ações do PAICD
3.1 Beneficiação do edificado do Bairro da Coxa
3.2 Reabilitação do espaço público do Bairro da Coxa
3.3 Beneficiação do edificado do Bairro Novo da Previdência
3.4 Reabilitação do espaço público do Bairro Novo da Previdência
3.5 Refuncionalização do Centro-Base de Atendimento ao Apoio Social
3.6 Requalificação e refuncionalização de edifício para implementação do Centro de Respostas Integradas
3.7 Reabilitação do espaço público do Bairro dos Formarigos

Rede social

A Rede Social, criada pela Resolução n.º 197/97, de 18 de novembro, constitui-se como “um fórum de articulação e congregação de esforços que se baseia na adesão livre por parte das autarquias e das entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos que nela queiram participar” com vista à erradicação da pobreza e da exclusão social.

A Rede Social de Bragança constituiu-se em 2005, através da criação do Conselho Local de Ação Social de Bragança (CLAS-Bragança). Este Conselho é um órgão dinamizador da Rede Social, que se materializa como uma plataforma de congregação, participação, representação e articulação das várias entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos que a todo o momento a ele queiram aderir, desde que respeitem os princípios orientadores da Rede Social. O Núcleo Executivo²² (NE) é o órgão operativo da Rede Social e é constituído pela Câmara Municipal, pelo Centro Distrital de Bragança do Instituto da Segurança Social, I.P. e por nove entidades efetivas²³, nomeadas pelo Conselho Local de Ação Social, que representam as diversas áreas de intervenção social no concelho. O CLAS-Bragança é atualmente constituído por mais de 60 entidades parceiras.

O Município tem vindo a atualizar, periodicamente, o Diagnóstico Social²⁴ e o Plano de Desenvolvimento Social²⁵ (PDS) que, na sua essência, apresenta o plano estratégico no qual se definem as estratégias de intervenção, bem como os objetivos a alcançar a nível social. É um instrumento de definição conjunta e contratualizada de objetivos prioritários, servindo de enquadramento às intervenções para a promoção do desenvolvimento social local.

²² O Núcleo Executivo do CLAS-Bragança é atualmente constituído por 7 entidades parceiras, mais 4 entidades participantes.

²³ Núcleo Distrital de Bragança da EAPN; Santa Casa da Misericórdia de Bragança; Centro de Saúde de Bragança; Centro Social e Paroquial de Santo António (Coelhoso); Centro Social e Paroquial de Santo Condestável (Bragança); Fundação Betânia – Centro Apostólico de Acolhimento e Formação; ASMAB – Associação de Socorros Mútuos dos Artistas de Bragança; Núcleo Local de Inserção; e Associação Reaprender a Viver.

²⁴ De que é exemplo a versão consultada (Atualização 2015 - Proposta aprovada na 28.ª Sessão Plenária do CLAS-Bragança), correspondente a uma atualização de dados quantitativos e qualitativos relativos a diferentes indicadores considerados fundamentais para a definição de prioridades de intervenção no concelho de Bragança.

²⁵ De que é exemplo a versão consultada (Atualização 2015-2017 - Proposta aprovada na 28.ª Sessão Plenária do CLAS-Bragança), que visa o enquadramento nas prioridades apuradas nas Jornadas da Rede Social, integrando uma nova filosofia e estratégia na definição de novos eixos de intervenção e de novos objetivos que não estavam plasmados nas edições anteriores do PDS.

Complementarmente, o Município elaborou a Carta Social do Concelho de Bragança²⁶, no âmbito da operacionalização do PDS do Concelho de Bragança, tendo com objetivos oferecer visibilidade e reconhecimento aos principais equipamentos e respostas sociais da rede solidária (IPSS) e da rede não solidária. No âmbito da operacionalização do PDS, foi igualmente elaborado pelo Município o Guia de Boas Práticas de Intervenção Social no Concelho de Bragança²⁷, tendo com objetivos oferecer notoriedade, visibilidade e reconhecimento às principais atividades e projetos de intervenção social de excelência das IPSS – Instituições Particulares de Solidariedade Social ou outras entidades.

Instrumentos e medidas de apoio à habitação do Município de Bragança

Independentemente dos esforços desenvolvidos pelo Governo Central para a revisão e definição de novas políticas de habitação, as autarquias tem desempenhado um papel importante e de proximidade para das respostas a carências sociais no que à habitação diz respeito. O Município de Bragança, que não é exceção, tem vindo a promover e a desenvolver esforços no sentido de responder às necessidades habitacionais da população carenciada através de um conjunto de medidas integradas no orçamento municipal. Neste âmbito, destacam-se os seguintes mecanismos:

- Código Regulamentar do Município de Bragança;
- Regulamento para a Atribuição de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos.

O Código Regulamentar do Município de Bragança visa a criação de um documento único (Código) que sistematize todos os regulamentos municipais em vigor com eficácia externa, com exclusão dos instrumentos de gestão territorial municipais, organizado por grandes áreas temáticas: Urbanismo; Ambiente; Gestão do espaço público; Intervenção sobre o exercício de atividades económicas; Apoios municipais; Disposição de recursos e equipamentos municipais; Taxas e outras receitas municipais; Fiscalização e sancionamento de infrações.

Ao nível dos apoios municipais, constitui objeto de participação do Município na prestação de serviços e outros apoios no âmbito da ação social, de preferência em cooperação com

²⁶ Documento que identifica a vocação e atuação de cada instituição no concelho de Bragança e que permite, ao público em geral, o acesso a informação privilegiada sobre a rede solidária e não solidária de equipamentos e respostas sociais, na sua respetiva distribuição geográfica.

²⁷ Documento que descreve detalhadamente cada atividade e/ou projeto que se demarca e que constitui um exemplo a seguir na área social e que permite, ao público em geral, o acesso a informação privilegiada sobre as melhores práticas desenvolvidas pelas IPSS e o seu impacto local.

instituições de solidariedade social e/ou em parceria com as entidades competentes da administração central.

São titulares do direito à atribuição da prestação de serviços e outros apoios os agregados familiares beneficiários do RSI com contrato de inserção no domínio habitacional e, os que o não sendo, se encontrem em situação de vulnerabilidade socioeconómica.

A atribuição da prestação de serviços e outros apoios depende da satisfação das seguintes condições: a) Situação de comprovada carência económica; e, b) Fornecimento de todos os meios legais de prova que lhes sejam solicitados, com vista ao apuramento da sua situação económica e da dos membros do agregado familiar.

Neste contexto, o Município concede as seguintes tipologias de apoio direcionadas para o apoio económico e para a prestação de serviços a estratos sociais desfavorecidos:

APOIOS ECONÓMICOS

- Apoio à melhoria da habitação própria permanente quando tenha comprometidas as condições mínimas de habitabilidade;
- Apoio orientado noutros domínios, em situações excecionais, devidamente caracterizadas e justificadas.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- Isenção de taxas em processos de ligação domiciliária de água, incluindo a ligação de contador, quando a melhoria habitacional passe por dotar a habitação desta infraestrutura;
- Isenção de taxas de restabelecimento do fornecimento de água, bem como do processo de mudança de titularidade do contrato, em situações de comprovada carência económica, devidamente fundamentada, mediante análise e avaliação técnica;
- Isenção de taxas em pedido de prolongamento de conduta, quando a ligação de água exija este tipo de ação;
- Isenção de taxas em pedido de ligação ao saneamento, quando se mostre imprescindível no garante de condições de salubridade mínimas;
- Elaboração de projetos de obras pelos serviços competentes;
- Isenção de taxas em processos de obras, cujos projetos tenham sido elaborados pelos serviços do Município e tenham por objetivo facilitar a autoconstrução e/ou melhorias habitacionais a famílias economicamente carenciadas;
- Acompanhamento técnico para a elaboração de projetos de melhoria/beneficiação habitacionais para credibilização dos pedidos apresentados e ainda para acompanhamento/vistoria nos processos respetivos;
- Isenção de taxas em pedido de mudança de titularidade no contrato de fornecimento de água.

Complementarmente, o Município estabeleceu a regulamentação relativa à sua participação na prestação de serviços e outros apoios no âmbito da ação social, através do Regulamento para a Atribuição de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos.

São titulares do direito à atribuição da prestação de serviços e outros apoios os agregados familiares beneficiários do rendimento mínimo garantido, com programa de inserção no domínio habitacional e, os que o não sendo, se encontrem em situação económica considerada precária. A atribuição da prestação de serviços e outros apoios depende da satisfação das seguintes condições: a) Residência na área do município há pelo menos dois anos; b) Situação de comprovada carência económica; e c) Fornecimento de todos os meios legais de prova que lhes sejam solicitados, com vista ao apuramento da sua situação económica e da dos membros do agregado familiar.

Ao abrigo do Regulamento para a Atribuição de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos, o Município concede as seguintes tipologias de apoio direcionadas para o apoio económico e para a prestação de serviços:

APOIOS ECONÓMICOS

- Apoio a arrendamento de habitação até ao limite de seis meses, quando, pela degradação ou precariedade da situação habitacional, não seja possível garantir resposta imediata de realojamento em habitação social, por parte da Câmara Municipal;
- Apoio à melhoria do alojamento, através de materiais para obras de beneficiação e pequenas reparações, quando as habitações tenham comprometidas as condições mínimas de habitabilidade;
- Apoio orientado noutros domínios, em situações excecionais, devidamente caracterizadas e justificadas.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- Isenção de taxas em processos de ligação domiciliária de água, incluindo a ligação de contador, quando a melhoria habitacional passe por dotar a habitação desta infra-estrutura;
- Isenção de taxas em pedido de prolongamento de conduta, quando a ligação de água exija este tipo de ação;
- Isenção de taxas em pedido de ligação ao saneamento, quando se mostre imprescindível no garante de condições de salubridade mínimas;
- Elaboração de projetos de obras pelos serviços competentes;
- Isenção de taxas em processos de obras, cujos projetos tenham sido elaborados pelos serviços da CM e tenham por objetivo facilitar a autoconstrução e ou melhorias habitacionais a famílias economicamente carenciadas;
- Acompanhamento técnico, para elaboração de projetos de melhoria/beneficiação habitacionais para credibilização dos pedidos apresentados e ainda para acompanhamento/vistoria nos processos respetivos.

No domínio dos apoios que promovem a beneficiação das condições das habitações nas freguesias rurais e urbanas²⁸, apoiando os agregados familiares mais necessitados e com comprovada carência económica, em 2018, o Município concretizou obras de intervenção prioritária em 12 imóveis, significando um apoio total de 50.000€, nas seguintes freguesias: Sé, Santa Maria e Meixedo; Izeda, Paradinha Nova e Calvelhe; Parâmio; Salsas; Grijó de Parada; Coelho e Sortes.

A dotação anual municipal, no ano de 2020, para o apoio a obras de reabilitação/beneficiação de habitação própria de agregados com carências financeiras, aumentou para o valor de 70.000 €²⁹.

Síntese temática

- Presença de programas e medidas de âmbito municipal no sentido da colmatação das necessidades da população mais carenciada, nomeadamente ao nível da ausência de condições de habitabilidade;
- Presença de iniciativas ao nível da reabilitação urbana, sobretudo na cidade de Bragança, com a delimitação de ARU e desenvolvimento do PARU, garantindo o acesso a financiamento comunitário neste domínio;
- Existência da Rede Social, ativa desde 2005, garantindo a disponibilização de uma estratégia social e a articulação entre as entidades públicas e privadas presentes, com várias iniciativas ao nível da erradicação da pobreza e da exclusão social no concelho;
- Plano de Desenvolvimento Social, servindo de enquadramento às intervenções para a promoção do desenvolvimento social local;
- Presença de uma rede de serviços e equipamentos sociais abrangente.

3.5. Carências e recursos habitacionais

Agregados habitacionais em condições indignas

Os diplomas legais que enquadram o programa 1.º Direito estabelecem que a ELH, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, deve suportar-se num diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

²⁸ De acordo com o Relatório e Contas de 2018.

²⁹ Valor financiado pelo Município, mas implantado pelas Juntas de Freguesia.

existentes no concelho. Este diagnóstico deverá contabilizar e caracterizar as pessoas e agregados que vivem cumulativamente em condições habitacionais indignas e em situação de carência económica.

Assim, tendo como contextualização genérica a análise apresentada nos pontos anteriores assente nos dados produzidos por fontes estatísticas oficiais, foi efetuado um levantamento das situações habitacionais indignas presentes no concelho de Bragança, as quais constituem situações críticas de carência habitacional e financeira. Este levantamento teve por base duas fontes distintas:

- A informação fornecida pela Câmara Municipal, constante da lista de pedidos de habitação social do Município de Bragança (2015-2019), os pedidos de melhoria habitacional em zona rural e urbana (2015-2019) e os dados do projeto PIICIE - Plano Integrado e Inovador de Combate ao Insucesso Escolar (2018-2019);
- As situações identificadas localmente, com o apoio da Equipa de Intervenção Direta da Associação Reaprender a Viver, do ISS, IP - Centro Distrital de Bragança e da RLIS - Rede Local de Intervenção Social.

Para efeitos deste levantamento foram consideradas as situações de carência habitacional consideradas como indignas. A saber:

- Situação de precariedade: engloba as situações de pessoas sem-abrigo bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados³⁰, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- Situação de insalubridade e insegurança: engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

³⁰ O agregado unititulado é definido como o agregado habitacional constituído por um único adulto não dependente e um ou mais dependentes.

- Situação de sobrelotação: engloba os casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE;
- Situação de inadequação: engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Este levantamento sistematizou, para cada um dos agregados habitacionais sinalizados, um conjunto de elementos de caracterização das próprias famílias e das condições de habitabilidade que justificam a sua consideração nesta análise, designadamente:

- Local de residência (freguesia/lugar/rua);
- Dimensão do agregado habitacional;
- Composição do agregado habitacional;
- Nº de menores, de idosos e de pessoas com deficiência no agregado habitacional;
- Principal fonte de rendimento do agregado habitacional;
- Rendimento anual bruto do agregado habitacional;
- Residência em núcleo precário ou em núcleo degradado;
- Tipologia de condição indigna (precaridade; insalubridade e insegurança; sobrelotação; e inadequação);
- Regime de ocupação da atual habitação;
- Tipo de apoio pretendido.

Procurou-se que este levantamento fosse o mais completo possível, sendo, todavia, de salientar que a escala populacional do concelho dificulta a identificação de situações críticas que não configurem pedidos aos serviços sociais presentes no concelho, designadamente de

proprietários de habitações que residam em situação de indignidade ou fenómenos de “pobreza envergonhada”, cuja situação é difícil de detetar e caracterizar.

O levantamento realizado, para além do recenseamento das situações de carência habitacional mais críticas, pretendeu tipificar e caracterizar o universo de carências habitacionais presentes no concelho, definindo perfis de população com carências habitacionais.

De acordo com o levantamento efetuado pelo Município, com o envolvimento dos parceiros locais, verifica-se a presença de 207 agregados habitacionais e de 566 pessoas em situação de carência habitacional e financeira, em 14 das 39 freguesias/UF do concelho (Tabela 21).

Este universo populacional em situação de carência habitacional e financeira representa 1,6% da população residente no concelho de Bragança (2011).

Tabela 21. Agregados habitacionais em situação de carência habitacional por freguesia/UF

Fonte: CM Bragança, 2020

Situação de carência habitacional, por freguesia / UF	Agregados habitacionais		Pessoas nos agregados habitacionais	
	N.º	%	N.º	%
Carragosa	3	1,4	9	1,6
Coelhoso	2	1,0	3	0,5
Donai	4	1,9	11	1,9
Nogueira	2	1,0	9	1,6
Rebordãos	8	3,9	30	5,3
Samil	2	1,0	4	0,7
Santa Comba de Rossas	12	5,8	42	7,4
Sortes	7	3,4	21	3,7
União de Freguesias de Aveleda e Rio de Onor	1	0,5	2	0,4
União de Freguesias de Castrelos e Carrazedo	1	0,5	1	0,2
União de Freguesias de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	3	1,4	14	2,5
União de Freguesias de Parada e Faílde	3	1,4	5	0,9
União de Freguesias de Sé, Santa Maria e Meixedo	157	75,8	411	72,6
Zoio	2	1,0	4	0,7
Total	207	100	566	100

Tendo como referência este universo, nas 14 freguesias/UF do concelho foram sinalizadas as situações de pessoas e agregados que vivem em condições indignas³¹, perfazendo um total de

³¹ Vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de: Precariedade; Insalubridade e insegurança; Sobrelotação; e

157 agregados familiares, que integram 427 pessoas a viver em condição indigna e em situação de carência financeira, para as quais existe a urgência de uma resposta habitacional condigna e adaptada às suas necessidades (Tabela 22).

Tabela 22. Agregados habitacionais em condição indigna por freguesia/UF

Fonte: CM Bragança, 2020

Situação de condição indigna, por freguesia	Agregados habitacionais		Pessoas nos agregados habitacionais	
	N.º	%	N.º	%
Não	50	24,2	139	24,6
União de Freguesias de Sé, Santa Maria e Meixedo	50	24,2	139	24,6
Sim	157	75,8	427	75,4
Carragosa	3	1,4	9	1,6
Coelhoso	2	1,0	3	0,5
Donai	4	1,9	11	1,9
Nogueira	2	1,0	9	1,6
Rebordãos	8	3,9	30	5,3
Samil	2	1,0	4	0,7
Santa Comba de Rossas	12	5,8	42	7,4
Sortes	7	3,4	21	3,7
União de Freguesias de Aveleda e Rio de Onor	1	0,5	2	0,4
União de Freguesias de Castrelos e Carrazedo	1	0,5	1	0,2
União de Freguesias de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	3	1,4	14	2,5
União de Freguesias de Parada e Fãilde	3	1,4	5	0,9
União de Freguesias de Sé, Santa Maria e Meixedo	107	51,7	272	48,1
Zoio	2	1,0	4	0,7
Total	207	100	566	100

A UF de Sé, Santa Maria e Meixedo, que integra a cidade de Bragança, apresenta o maior número de situações de agregados habitacionais que vivem em condição indigna e em situação de carência financeira, concentrando mais de metade das famílias (cerca de 68%) e do total de pessoas referenciadas neste contexto (cerca de 64%).

De salientar, pela concentração de diferentes acampamentos ciganos no concelho (que representam cerca de 17% das famílias e cerca de 21% das pessoas referenciadas em contexto de condição indigna e carência financeira), as situações detetadas nas freguesias de Donai, Santa Comba de Rossas e Rebordãos.

Inadequação (Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação).

Tabela 23. Situações de condição indigna por dimensão do agregado habitacional por freguesia

Fonte: CM Bragança, 2020

Freguesia/UF	N.º de pessoas e agregados por dimensão das famílias					
	1	2	3 a 4	5 ou mais	Total	
Carragosa	0	1	2	0	3	
Coelhoso	1	1	0	0	2	
Donai	1	1	2	0	4	
Nogueira	0	1	0	1	2	
Rebordãos	1	1	4	2	8	
Samil	1	0	1	0	2	
Santa Comba de Rossas	1	0	11	0	12	
Sortes	2	2	1	2	7	
União de Freguesias de Aveleda e Rio de Onor	0	1	0	0	1	
União de Freguesias de Castrelos e Carrazedo	1	0	0	0	1	
União de Freguesias de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	0	0	1	2	3	
União de Freguesias de Parada e Faílde	1	2	0	0	3	
União de Freguesias de Sé, Santa Maria e Meixedo	35	30	31	11	107	
Zoio	1	0	1	0	2	
Concelho	N.º	45	40	54	18	157
	%	28,7	25,5	34,4	11,5	100

As famílias com 3 ou 4 pessoas representam 34,4% das situações identificadas (54 agregados habitacionais), enquanto os agregados de 1 pessoa são a segunda categoria mais frequente, representando 28,7% das situações (45 agregados habitacionais), seguidas pelas famílias compostas por 2 pessoas (40 situações). Já as famílias numerosas (5 ou mais elementos) representam 11,5% das situações de condição indigna e carência financeira identificadas (18 agregados habitacionais).

No que se refere à composição dos agregados habitacionais, verifica-se que as pessoas que residem sós são a categoria mais frequente (28,7%). As situações de agregados habitacionais constituídos por uma única pessoa correspondem a casos de vulnerabilidade acrescida, pelo maior isolamento das pessoas e, em determinados casos, pelas suas características – 6 destas pessoas são idosos e 2 pessoas são portadoras de deficiência.

Tabela 24. Situações de condição indigna por composição do agregado habitacional

Fonte: CM Bragança, 2020

Composição da família	Situações de condição indigna no concelho	
	N.º	%
Casal com filhos	40	25,5
Casal sem filhos	18	11,5
Monoparental	39	24,8
Pessoa isolada (só)	45	28,7
Outras situações	15	9,6
Total	157	100

Os casais com filhos correspondem à segunda tipologia de composição de família mais frequente (25,5%), respetivamente com 40 situações, seguidas pelas situações de monoparentalidade (24,8% e 39 famílias) e de casal sem filhos (11,5% e 18 famílias).

O levantamento efetuado procurou igualmente identificar os agregados habitacionais que integram menores, idosos ou pessoas com deficiência, por configurarem situações habitacionais em condição indigna que, potencialmente, traduzem uma maior vulnerabilidade e dependência. Estas situações encontram-se sistematizadas na Tabela 25, que quantifica o número de famílias com pessoas de cada um destes grupos, assim como o total de indivíduos que configura os mesmos.

Tabela 25. Situações habitacionais em condição indigna com menores, idosos e pessoas com deficiência

Fonte: CM Bragança, 2020

		Situações habitacionais em condição indigna no concelho	
		N.º	%
Menores	Agregados	74	47,1
	Indivíduos	133	31,1
Idosos	Agregados	21	13,4
	Indivíduos	27	6,3
Pessoas com deficiência	Agregados	10	6,4
	Indivíduos	14	3,3
Total	Agregados	157	100
	Indivíduos	427	100

De salientar o elevado número de crianças e jovens integrados em agregados habitacionais que vivem em condições indignas (133 menores pertencentes a 74 agregados, que representam 47,1% das situações sinalizadas). De notar, ainda, que cerca de 13% dos agregados habitacionais integram idosos e que 6% integram pessoas com deficiência.

A análise da principal fonte de rendimento dos agregados demonstra igualmente o elevado nível de dependência destas famílias, na medida em que 68,2% dos casos sinalizados tem numa prestação social (RSI - a categoria mais frequente, reforma ou pensão, outro subsídio, prestação de Inclusão, subsídio de desemprego ou seguro de acidentes) a principal fonte de rendimento, enquanto os rendimentos da atividade profissional assumem este papel em apenas 35 das famílias identificadas (22,3%). De destacar a existência de 2 agregados que não têm qualquer fonte de rendimento e que vivem a cargo da família (1,3%).

Tabela 26. Situações habitacionais em condição indigna segundo a principal fonte de rendimento do agregado

Fonte: CM Bragança, 2020

Principal fonte de rendimento da família	Situações habitacionais em condição indigna no concelho	
	N.º	%
A cargo da família	2	1,3
Outro subsídio	22	14,0
Prestação Social Inclusão	3	1,9
Reforma ou pensão	28	17,8
RSI	50	31,8
Seguro de acidentes	1	0,6
Sem informação	13	8,3
Subsídio de desemprego	3	1,9
Trabalho	32	20,4
Trabalho e pensão	1	0,6
Trabalho e RSI	1	0,6
Trabalho e Subsídio de desemprego	1	0,6
Total	157	100

Neste momento, apenas não foi possível identificar o valor aproximado de rendimento anual bruto de 33 dos 157 agregados agora referenciados. Estes rendimentos deixam antever uma realidade pautada por situações de extrema carência financeira, na medida em que, entre as famílias para as quais foi possível recolher informação, 66 possuem rendimentos anuais até 5 mil euros (53,2% das famílias), 50 possuem rendimentos entre 5 mil euros e 10 mil euros anuais (40,3 % das famílias) e 8 possuem rendimentos anuais entre 10 mil euros e 17 mil e 624 euros³² (6,5% das famílias).

Relativamente à tipologia de condições indignas associadas à habitação, verifica-se a prevalência de situações de insalubridade e insegurança, presentes em cerca de 73% dos casos identificados (114 famílias), sendo que, em 64 das situações, esta condição conjuga-se com outra(s) condição(ões) indigna(s). Esta conjugação de mais do que uma condição habitacional indigna, está presente em quase metade dos casos de agregados em situação de carência habitacional (73 famílias, correspondendo a cerca de 47% dos casos).

³² Valor máximo identificado no rendimento anual bruto das famílias em situação habitacional em condição indigna.

Tabela 27. Condição indigna das famílias em situações de carência habitacional, por freguesia

Fonte: CM Bragança, 2020

Freguesia / UF	Inadequação	Insalubridade / insegurança	Insalubridade/ insegurança e inadequação	Insalubridade/ insegurança e sobrelotação	Insalubridade/ insegurança, sobrelotação e inadequação	Precariedade	Precariedade e inadequação	Precariedade e insalubridade/ insegurança	Precariedade e sobrelotação	Precariedade, insalubridade/ insegurança e inadequação	Precariedade, insalubridade/ insegurança, sobrelotação e inadequação	Sobrelotação	Total	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Carragosa	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	
Coelhoso	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Donai	0	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	4	
Nogueira	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Rebordãos	1	4	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	8	
Samil	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Santa Comba de Rossas	0	0	0	0	11	0	0	1	0	0	0	0	12	
Sortes	0	4	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	7	
UF de Aveleda e Rio de Onor	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
UFde Castrelos e Carrazedo	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
UF de Parada e Failde	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	20	26	5	2	14	3	5	4	3	11	4	10	107	
Zoio	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Concelho	N.º	21	50	10	3	29	3	5	6	4	11	5	10	157
	%	13,4	31,8	6,4	1,9	18,5	1,9	3,2	3,8	2,5	7,0	3,2	6,4	100

A situação mais comum, presente em 50 dos agregados, é efetivamente a manifesta ausência das condições mínimas de habitabilidade, salubridade, segurança estrutural, estanquicidade e higiene. Esta condição de insalubridade e insegurança, quando associada à condição de inadequação, de sobrelotação e de precariedade, integra 114 agregados (73% do total de famílias referenciadas).

A segunda situação mais comum, presente em 21 dos agregados, é a manifesta incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas das pessoas

residentes, designadamente nos casos de pessoas com incapacidade ou portadoras de deficiência. Esta condição de inadequação, quando relacionada com as situações de insalubridade e insegurança, de sobrelotação e de precariedade, afeta cerca de 52% das famílias referenciadas (81 agregados).

A terceira situação mais comum, presente em 10 dos agregados, é a inexistência de espaço de habitação suficiente (por falta de 2 ou mais divisões) para acomodar a composição do agregado familiar. Esta condição de sobrelotação, quando associada às situações de insalubridade e insegurança, de inadequação e de precariedade, abrange cerca de 33% das famílias referenciadas (51 agregados).

Foram ainda detetados 34 casos de precariedade que abrangem cerca de 22% das famílias referenciadas, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente³³:

- (i) 20 famílias em situação de pessoas sem abrigo sem casa (incluindo 10 pessoas isoladas) por se encontrarem em alojamento temporário destinado para o efeito;
- (ii) 8 pessoas isoladas sem abrigo sem teto por se encontrarem a viver no espaço público, em abrigos de emergência ou com paradeiro em local precário;
- (iii) 2 situações de violência doméstica (2 famílias monoparentais);
- (iv) 4 situações de não renovação do contrato de arrendamento em agregados unititulados (3 famílias monoparentais e 1 pessoa isolada).

Em termos do regime de ocupação das habitações, a maior parte dos agregados habitacionais identificados encontra-se em outra situação (51 casos), onde se incluem, entre outras, as situações de ocupação de casa de familiares / amigos com os próprios (8 casos), de cedência/comodato (6 casos), de ocupação ilegal de casas devolutas ou de terrenos (5 casos) ou de alojamento temporário (3 casos). Segue-se o regime em que a família é proprietária da habitação onde reside habitualmente (42 casos), não possuindo, na sua maioria (33 casos), capacidade económica para assegurar padrões mínimos de conforto, salubridade e segurança. Destas situações de ausência de condições de habitabilidade, 8 estão combinadas com a inadequação às condições de mobilidade reduzida dos seus ocupantes (7 casos) e com a

³³ Tal como definido na alínea a) do Artigo 5.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho (1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação).

sobrelotação (3 casos). Observa-se apenas 1 caso de inadequação às condições de mobilidade dos proprietários da habitação.

Os residentes em regime de arrendamento assumem alguma expressão (37 famílias), registando, maioritariamente, condições de inadequação e insalubridade nas habitações. De destacar os residentes no bairro ilegal em terrenos da Junta de Freguesia de Santa Comba de Rossas (acampamento cigano), que representam 5,1% das situações, cruzando condições de extrema insalubridade e insegurança com situações de sobrelotação e inadequação associadas aos alojamentos precários e improvisados que compõem este conjunto (e que justificam a sua classificação como núcleo precário).

De referir, ainda, que dentro do universo da habitação social foram identificadas 6 famílias a residir em condições indignas, 4 das quais em condições de sobrelotação e 2 em condições de precariedade, de insalubridade e insegurança e de inadequação (2 pessoas isoladas em situação de habitação de emergência por serem sem abrigo sem teto).

Os restantes agregados distribuem-se por um conjunto de situações diversificadas no que diz respeito ao regime de ocupação da habitação, entre os quais sobressaem a sobrelotação e a combinação desta com a condição de precariedade.

Tabela 28. Condição indigna das famílias em carência habitacional, por regime de ocupação das habitações

Fonte: CM Bragança, 2020

Regime de ocupação das habitações	Inadequação	Insalubridade / insegurança	Insalubridade / insegurança e inadequação	Insalubridade / insegurança e sobrelotação	Insalubridade / insegurança, sobrelotação e inadequação	Precariedade	Precariedade e inadequação	Precariedade e insalubridade / insegurança	Precariedade e sobrelotação	Precariedade, insalubridade / insegurança e inadequação	Precariedade, insalubridade / insegurança, sobrelotação e inadequação	Sobrelotação	Total		
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	%	
Arrendamento (mercado livre)	17	11	3	0	1	1	1	0	0	0	0	3	37	23,6	
Bairro ilegal em terrenos da junta de freguesia	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	5,1	
Casa de familiares (c/ os próprios)	0	1	0	0	0	0	1	0	4	0	0	1	7	4,5	
Casa própria	1	33	5	1	2	0	0	0	0	0	0	0	42	26,8	
Cedência/Comodato	0	2	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	6	3,8	
Habitação social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	4	6	3,8	
Outra situação	3	3	2	0	18	2	3	4	0	9	5	2	51	32,5	
Concelho	N.º	21	50	10	3	29	3	5	6	4	11	5	10	157	100
	%	13,4	31,8	6,4	1,9	18,5	1,9	3,2	3,8	2,5	7,0	3,2	6,4	100	-

Em termos de pedidos de apoio relacionados com a colmatação de carências habitacionais, verifica-se que na maioria das situações estes se prendem com pedidos de realojamento em habitação municipal, representando cerca de 59% do total de situações identificadas (92 famílias).

Os pedidos de apoio a obras de reabilitação/beneficiação ascendem a 43 dos casos, o que representa mais de ¼ das situações (27,4%), seguido dos pedidos de habitação de emergência (15 famílias). Os pedidos de habitação de emergência, prendem-se, maioritariamente, com as famílias residentes nos núcleos precários do Bairro Fonte da Urze (Freguesia de Santa Comba de Rossas) e no Bairro dos Formarigos (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo) e que integram as comunidades ciganas.

As famílias sem apoio solicitado correspondem às situações de pessoas isoladas em situação de sem abrigo sem teto ou institucionalizadas em Centro de Atendimento a Toxicodependentes (CAT).

Os pedidos de apoio ao Município concentram-se maioritariamente na UF de Sé, Santa Maria e Meixedo (que integra a cidade de Bragança), representando cerca de 68% dos pedidos de apoio na área da habitação (107 famílias).

Tabela 29. Pedidos de apoio ao Município de Bragança na área da habitação (Nº)

Fonte: CM Bragança, 2020

Freguesia / UF	Habitação de emergência	Obras de adequação	Obras de reabilitação/beneficiação	Realojamento em habitação municipal	Sem apoio solicitado	Total	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Carragosa	0	0	2	1	0	3	
Coelhoso	0	0	2	0	0	2	
Donai	0	1	0	3	0	4	
Nogueira	0	0	2	0	0	2	
Rebordãos	0	0	7	1	0	8	
Samil	0	0	1	1	0	2	
Santa Comba de Rossas	8	0	0	4	0	12	
Sortes	0	0	7	0	0	7	
UF de Aveleda e Rio de Onor	0	0	1	0	0	1	
UF de Castrelos e Carrazedo	0	0	1	0	0	1	
UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova	0	0	3	0	0	3	
UF de Parada e Faílde	0	0	2	1	0	3	
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	7	0	13	81	6	107	
Zoio	0	0	2	0	0	2	
Concelho	N.º	15	1	43	92	6	157
	%	9,6	0,6	27,4	58,6	3,8	100

Situações específicas – Núcleos precários

Uma análise da ocupação territorial do concelho permite identificar diversos núcleos precários que configuram situações específicas enquadráveis nos critérios definidos no programa 1.º Direito, sendo, por isso, passíveis de soluções habitacionais específicas e de acesso a condições especiais de financiamento.

Entende-se por núcleo precário, tal como definido no art.º 11, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, as construções habitadas “não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento».

O relatório final do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”, do IHRU, datado de fevereiro de 2018, identifica 5 núcleos com necessidades habitacionais e

34 famílias a realojar no concelho de Bragança. Os dados de 2020 evidenciam a manutenção destes 5 núcleos precários e um crescimento do número de famílias a realojar no território.

De acordo com a informação recolhida, identificam-se 37 famílias (117 pessoas) que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado (cerca de 24% dos agregados habitacionais referenciados em condições indignas).

Os 5 núcleos de alojamentos precários ou improvisados localizam-se na estrada de Donai (freguesia de Donai e UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro Fonte da Urze (freguesia de Santa Comba de Rossas), no Bairro dos Formarigos (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro da Mãe D'Água (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo) e no Bairro de Santo António / Sarzeda (freguesia de Rebordãos).

O núcleo precário da estrada de Donai é composto por um conjunto de barracas que albergam 7 famílias da comunidade cigana (14 pessoas, incluindo 3 menores e 1 pessoa portadora de deficiência), localizado nos terrenos da antiga lixeira municipal (Figura 22). Integra uma população jovem (não reside aqui nenhum idoso), composta por 2 casais com filhos (7 pessoas), por 1 casal sem filhos, por 1 família monoparental (2 pessoas) e por 3 pessoas isoladas, cuja principal fonte de rendimento é o RSI.



Figura 22. Núcleo precário – Estrada de Donai

Fonte: SPI / Google Earth

O núcleo precário do Bairro da Fonte da Urze é composto por um conjunto de caravanas/roulotes que albergam 11 famílias de etnia cigana (41 pessoas, incluindo 20

menores), localizado nos terrenos da junta de freguesia (Figura 23). Integra, igualmente, uma pessoa só (isolada) que vive num anexo de uma vacaria (sem abrigo/sem casa). É uma população jovem (sem nenhum idoso), composta por 10 casais com filhos (38 pessoas), por 1 família monoparental (3 pessoas) e por 1 pessoa isolada, cuja principal fonte de rendimento é o RSI.



Figura 23. Núcleo precário – Bairro Fonte da Urze

Fonte: SPI / Google Earth

O núcleo precário do Bairro dos Formarigos integra um conjunto de caravanas/*roulotes* que albergam 7 famílias (26 pessoas, incluindo 11 menores e 3 idosos), localizado nos terrenos junto à Capela e na envolvente da zona industrial das Cantarias (Figura 24). Deste universo, 5 famílias são de etnia cigana (19 pessoas, incluindo 7 menores e 3 idosos). É uma população composta por 4 casais com filhos (20 pessoas), por 1 casal sem filhos, por 1 família monoparental (3 pessoas) e por uma pessoa isolada, cujas principais fontes de rendimento são o RSI e a reforma ou pensão.



Figura 24. Núcleo precário – Bairro dos Formarigos

Fonte: SPI / Google Earth

O núcleo precário do Bairro da Mãe D'Água é composto por um conjunto de construções improvisadas associadas à ocupação ilegal de casas devolutas que alojam 7 famílias (21 pessoas, incluindo 8 menores e 1 pessoa portadora de deficiência), localizado nas ruas dos Olmos e Abade Cicouro (Figura 25). Do conjunto de famílias, 4 pertencem à comunidade cigana (14 pessoas, incluindo 6 menores). É uma população jovem (sem nenhum idoso), composta por 2 casais com filhos (11 pessoas), por 1 casal sem filhos, por 2 famílias monoparentais (6 pessoas) e por 2 pessoas isoladas, cuja principal fonte de rendimento é o RSI.



Figura 25. Núcleo precário – Bairro da Mãe D'Água

Fonte: SPI / Google Earth

O núcleo precário do Bairro de Santo António integra um conjunto de construções ilegais e de imóveis precários que albergam 3 famílias (11 pessoas, incluindo 6 menores), localizado em Sarzeda, na proximidade do IP4 / A4 (Figura 26). É uma população jovem (não reside aqui nenhum idoso), composta por 1 casal com filhos (7 pessoas), por 1 agregado familiar em outra situação (3 pessoas) e por 1 pessoa isolada, cuja principal fonte de rendimento é o RSI.



Figura 26. Núcleo precário – Bairro de Santo António (Sarzeda)

Fonte: SPI / Google Earth

Para além destes agregados residentes nestes 5 núcleos precários, existe um casal com filhos (3 pessoas, incluindo 1 menor) que vive numa barraca localizada nos antigos terrenos do

núcleo já desativado da Carreira de Tiro - Avenida Abade Baçal (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo).

Recursos habitacionais

Face ao enquadramento das necessidades de habitação identificadas, importa apresentar os recursos que podem constituir uma resposta às mesmas. Neste sentido, procedeu-se ao levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e potenciais que poderão ser equacionados pelo Município, no sentido de promover soluções adequadas de acesso à habitação.

O Município de Bragança gere 270 fogos de habitação social, distribuídos por três bairros sociais (Coxa, Mãe d'Água e Previdência), maioritariamente de tipologias T2 e T3 (218 frações) e de tipologia T4 (52 frações). Presentemente, o Município não possui qualquer fogo de habitação social disponível para realojamento da população.

Além dos fogos de habitação social foi possível identificar outros recursos municipais que, potencialmente, poderão reforçar a oferta habitacional social existente. Neste contexto, foram identificados outros 21 fogos de propriedade municipal, e a necessitar de obras profundas, localizados na Cidadela (9 fogos), no Bairro Social da Coxa (6 fogos), no Bairro Social da Mãe d'Água (4 fogos) e no Bairro Social da Previdência (2 fogos).

A tabela seguinte apresenta uma síntese dos recursos mobilizáveis antes identificados, sendo de salientar que, presentemente, nenhuma destas soluções se traduz em fogos disponíveis, sendo necessário proceder-se à reabilitação dos imóveis.

Tabela 30. Recursos da CMB que poderão vir a constituir soluções habitacionais

Fonte: CM Bragança, 2020

Freguesia/U.F.	Lugar	Estado de ocupação	Intervenção necessária	N. fogos potenciais	Tipologia
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Mãe d'Água	Livre	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Mãe d'Água	Livre	Obras profundas	1	T2
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Mãe d'Água	Livre	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Mãe d'Água	Livre	Obras profundas	1	T4
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Coxa	Livre	Obras profundas	1	T4
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Coxa	Livre	Obras profundas	1	T2
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Coxa	Livre	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Coxa	Livre	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Coxa	Livre	Obras profundas	1	T4
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Coxa	Livre	Obras profundas	1	T2

Freguesia/U.F.	Lugar	Estado de ocupação	Intervenção necessária	N. fogos potenciais	Tipologia
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Previdência	Livre	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Bairro Social da Previdência	Livre	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua Duque D. João II, n.º 51 (Cidadela)	Livre	Obras profundas	1	T1
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua de S. Francisco, n.º 74 (Cidadela)	Ocupado	Obras profundas	1	T3
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua D. Fernão O Bravo, n.º 1/3 (Cidadela)	Ocupado	Obras profundas	S/I	S/I
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua Duque D. João I, n.º 147 (Cidadela)	Ocupado	Obras profundas	1	T1
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua D. Manuel II, n.º 113 (Cidadela)	Livre	Obras profundas	S/I	S/I
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua Duque D. João I, n.º 149 (Cidadela)	Ocupado	Obras profundas	1	T1
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua D. João II, n.º 41 (Cidadela)	Livre	Obras profundas	S/I	S/I
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Rua D. Maria II (Cidadela)	Livre	Obras profundas	S/I	S/I
UF de Sé, Santa Maria e Meixedo	Posto de Turismo (Cidadela)	Livre	Obras profundas	S/I	S/I

S/I – Sem informação

Complementarmente, foi ainda possível identificar, com o apoio dos parceiros da Rede Social, um conjunto de 14 imóveis que, atualmente, não fazem parte da oferta habitacional existente, mas que podem ser avaliados para vir a integrar a oferta de habitação apoiada no concelho, se for considerada indicada a sua reconversão funcional e/ou reabilitação. Esta listagem resulta da sinalização efetuada pela Santa Casa da Misericórdia de Bragança (10 imóveis), pelo Centro Social e Paroquial de Izeda (2 imóveis) e pela Obra Social Padre Miguel (2 imóveis).

Tabela 31. Edifícios que poderão vir a integrar a oferta de habitação

Fonte: Rede Social, 2020

Proprietário	Localização	Regime de ocupação	Área (m ²)	Tipologia	Necessidade de obras
Santa Casa da Misericórdia de Bragança	Rua do Loreto n.º 94 (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Ocupado	S/I	S/I	Obras ligeiras
	Rua Alexandre Herculano n.º 138 (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Livre	S/I	S/I	Obras profundas
	Rua do Saco n.º 60 (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Livre	S/I	S/I	Obras profundas
	Rua Marquês de Pombal (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Livre	S/I	S/I	Obras profundas
	Beatas - Bairro Santa Isabel - Moradia n.º 22 R/C (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Ocupado	S/I	S/I	Obras profundas
	Beatas - Bairro Santa Isabel - Moradia n.º 22, 1º (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Ocupado	S/I	S/I	Obras profundas
	Beatas - Bairro de Santa Isabel - Moradia n.º 24 R/C (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Ocupado	S/I	S/I	Obras profundas
	Beatas - Bairro de Santa Isabel - Moradia n.º 24, 1º (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Ocupado	S/I	S/I	Obras profundas
	Rua Emídio Garcia nº 14 (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Ocupado	S/I	S/I	Obras profundas

Proprietário	Localização	Regime de ocupação	Área (m ²)	Tipologia	Necessidade de obras
	Rua Emídio Garcia nº 20 (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	Livre	S/I	S/I	Obras profundas
Centro Social e Paroquial de Izeda	Calvelhe (UF de Izeda, Calvelhe e Paradinha Nova)	Livre	100	T3	Obras profundas
	Largo da Igreja (Freguesia de Macedo do Mato)	Livre	120	T3	Obras profundas
Obra Social Padre Miguel	Rua Eng. José Beça, n.º 29/31 (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	S/I	148	S/I	Obras profundas
	Largo das Amendoeiras (Antiga Sede da OSPM) (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo)	S/I	257	S/I	S/I

S/I – Sem informação

Síntese temática

- Identificação de 157 agregados familiares, que integram 427 pessoas a viver em condição indigna e em situação de carência financeira (1,2% da população do concelho), que não possuem capacidade de resolução das suas dificuldades habitacionais e para os quais existe a urgência de uma resposta habitacional condigna e adaptada às suas necessidades;
- Prevalência das situações de insalubridade e insegurança, presentes na esmagadora maioria das situações referenciadas, em parte dos casos, associada a outra condição indigna;
- Forte expressão das situações de precaridade, associadas à situação de insalubridade e insegurança, de inadequação e de sobrelotação, abrangendo cerca de 22% das famílias referenciadas;
- Refletindo a tendência identificada para o total da população do concelho, existência de uma percentagem relevante de agregados habitacionais que são proprietários da habitação onde residem, superior às situações de arrendamento;
- A existência de 5 núcleos de alojamentos precários ou improvisados, onde residem 37 famílias, maioritariamente associados à comunidade cigana, em condições extremas de insalubridade e insegurança, de sobrelotação e de inadequação e com fortes carências a nível social (e.g. dependência do RSI; situações de deficiência);
- Insuficiência de habitação municipal para fazer face às carências habitacionais identificadas, indiciando a necessidade de uma intervenção municipal ativa no domínio da habitação.

3.6. Balanço entre as carências e os recursos habitacionais

O diagnóstico relativo ao contexto social e habitacional e o levantamento das necessidades habitacionais, evidenciam a conjugação de algumas tendências desfavoráveis, algumas com forte expressão e que se traduzem na emergência de necessidades sociais e habitacionais. Desde logo tornam-se evidentes os importantes desafios que o concelho de Bragança enfrenta relacionados com a interioridade e a baixa densidade de povoamento. O declínio demográfico verificado a partir de 2011 (em 2018 a taxa de variação de populacional era de - 4,9%) e o marcado envelhecimento da população (em 2018 o índice de envelhecimento era de 217,9) constituem questões incontornáveis, que traduzem implicações de natureza e impacto relevantes, sobre as quais importa refletir e atuar.

O decréscimo populacional e o envelhecimento da população resultam, com diferentes níveis consoante as particularidades de cada lugar e freguesia, do cruzamento da baixa natalidade, do aumento da esperança média de vida, da manutenção da prevalência de fluxos emigratórios e da reduzida atratividade residencial no exterior, não obstante, neste último caso, os importantes investimentos do Município no concelho e na cidade de Bragança, com resultados positivos, tanto ao nível da requalificação urbana como da dinamização socioeconómica, incluindo parceiros institucionais importantes, como o Politécnico de Bragança, que acolhe anualmente muitos estudantes e investigadores vindos de fora, que se fixam no concelho, mesmo que temporariamente, e que contribuem, à sua medida, para o seu desenvolvimento.

A cidade de Bragança, principal centro residencial, económico e político-administrativo do concelho, detém e inclusivamente reforça o seu estatuto polarizador, debatendo-se, contudo, com constrangimentos diversos, entre os quais a escassez de população em idade ativa e uma forte pressão sobre as respostas sociais existentes, face ao aumento dos níveis de envelhecimento e dependência da população e também às problemáticas de exclusão social e de pobreza persistente.

O contexto demográfico tem repercussões ao nível da dimensão e composição das famílias – maior importância das famílias de menor dimensão, das pessoas que residem sós, das situações de dependência, quer de idosos, quer de pessoas com deficiência, das famílias monoparentais, etc. Desta forma, tem igualmente repercussões sobre as necessidades habitacionais, as características dos alojamentos e o modo de habitar, não podendo estes aspetos ser descurados quando se intervém no domínio da habitação.

Do ponto de vista socioeconómico, a população residente apresenta um perfil de escolaridade ainda reduzido, o que dificulta a inserção profissional e se reflete em baixos níveis de rendimento

das famílias. Não obstante, as dinâmicas positivas na estrutura de emprego local, que amortecem o desemprego, a evolução em matéria das habilitações, promovendo um perfil de mão de obra progressivamente mais qualificado, e o aumento dos rendimentos da população empregada por conta de outrem, concorrem para que o poder de compra *per capita*, no concelho de Bragança (2017), seja superior ao da sub-região das Terras de Trás-os-Montes e da região Norte.

Todavia, existe ainda um grande número de pessoas em situação de dependência financeira das prestações sociais do Estado e um grande número de população em situação de carência económica, entre os quais muitos idosos, com reformas reduzidas, que por vezes se cruzam com situações de isolamento social e perda de autonomia. Em baixo sistematizam-se alguns números e percentagens que sintetizam as dinâmicas sociais mais relevantes.

<p>Declínio demográfico (2018) 33.586 habitantes em 2018 (-4,9% do que em 2011) 28,6 habitantes/km²</p>	<p>Estrutura etária envelhecida (2018) 218 idosos por cada 100 jovens (2018) 24,9% da população residente (+65 anos)</p>
<p>Significativo número famílias unipessoais (2011) – 3.172 famílias (22,9%) 13.835 famílias (Concelho) Dimensão média: 2,5 Famílias unipessoais +65: 11,3%</p>	<p>Baixa escolaridade (2011) Taxa de analfabetismo: 7,9% (2011) + 40% da população com 1º CEB ou menos</p>
<p>28,9% da população é beneficiária de prestações sociais (2018) Setor terciário como principal empregador (2011) - 10.943 hab. 936 desempregados inscritos (2019)</p>	<p>Alto Poder de Compra (2017) Poder de compra per capita: 96,5 Valor médio das prestações sociais: 3.707 €/ano (309 €/mês) Rendimento médio mensal (pop. conta de outrem): 951 €</p>

Estas diferentes expressões das problemáticas sociais detetadas (desemprego, inatividade, deficiência, sobre-endividamento das famílias ou outras de situações de exclusão social mais ou menos marcada e persistentes) têm implicações diretas no rendimento disponível, traduzindo dificuldades tanto no que se refere à capacidade de aquisição ou arrendamento de habitação, como à capacidade de manutenção e/ou beneficiação das habitações próprias, e consequente garantia de condições de habitabilidade adequadas.

Estas situações críticas, tal como as dificuldades de acesso a habitação por parte das famílias mais jovens e da classe média, são aspetos que não podem deixar de ser tidos em consideração na avaliação das necessidades habitacionais. Num contexto genérico de desfasamento dos preços do mercado imobiliário face aos níveis de rendimento das famílias, é

significativa a taxa de esforço financeiro das famílias com a habitação, o que se traduz num alargamento da faixa de população com dificuldades no acesso à habitação, que não se restringe apenas às famílias mais carenciadas. Esta situação é também muito penalizadora para os mais jovens, o que tem implicações preocupantes se atendermos ao forte envelhecimento populacional do concelho e, conseqüentemente, à extrema relevância que a atração e fixação desta população representa.

Em termos urbanísticos e habitacionais, verifica-se a presença de focos de envelhecimento e degradação no parque edificado do concelho, sendo relevante a proporção de edifícios com necessidades de reparação (cerca de 11% do edificado). Além destas necessidades de intervenção, é também significativa a necessidade de adaptação das edificações à população com mobilidade reduzida (cerca de 11 % da população residente), assim como a presença de algumas habitações que, em 2011, não dispunham de água canalizada, sistema de esgotos ou instalações de banho ou duche (1,4 % dos alojamentos).

Verifica-se a existência de uma elevada proporção de alojamentos familiares de residência secundária e alojamentos vagos (38% e 6,4%, respetivamente), grande parte destes fora do mercado imobiliário (para venda ou arrendamento), o que poderá indiciar o seu abandono. O mercado de arrendamento possui uma fraca relevância (em 2011, apenas 24,7% dos alojamentos vagos estavam para arrendamento), verificando-se um peso muito significativo da opção pela construção e/ou aquisição de casa própria. Em baixo sistematizam-se alguns números e percentagens que sintetizam as dinâmicas habitacionais mais relevantes.

<p style="text-align: center;">Parque Edificado Envelhecido 11% dos edifícios a necessitar de reparações profundas 34 anos em média</p>	<p style="text-align: center;">Dinâmica construtiva reduzida, mas crescente 72 edifícios concluídos em 2018 47 edifícios de habitação construídos em 2018</p>
<p style="text-align: center;">Necessidade de adaptação dos edifícios habitacionais (2011) 3.577 habitantes com dificuldades locomotoras (11% dos residentes)</p>	<p style="text-align: center;">25.197 Alojamentos clássicos em 2018 (+1,8% que 2011) 27 alojamentos não clássicos (2011)</p>
<p style="text-align: center;">Preponderância da Habitação Própria (2011) 81% dos alojamentos habitados pelo proprietário 14% dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento</p>	<p style="text-align: center;">6,4% de alojamentos vagos (2011) 3,1% alojamentos sobrelotados (2011) 1,4% alojamentos sem acesso a infraestruturas básicas (2011) 9.393 residência secundária (38%)</p>

Já no que respeita ao levantamento detalhado das necessidades habitacionais efetuado, merece destaque a existência de **5 núcleos precários, maioritariamente associados a**

acampamentos da comunidade cigana, que acolhem atualmente 37 famílias (117 pessoas), onde é extrema a falta de condições de salubridade, conforto e segurança das habitações. Os 5 núcleos de alojamentos precários ou improvisados localizam-se na estrada de Donai (freguesia de Donai e UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro Fonte da Urze (freguesia de Santa Comba de Rossas), no Bairro dos Formarigos (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro da Mãe D'Água (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo) e no Bairro de Santo António / Sarzeda (freguesia de Rebordãos).

Para além das pessoas e famílias que se encontram nesta situação específica (núcleo precário), foram identificados **mais 120 agregados familiares em condição habitacional indigna e em carência financeira**, 40 dos quais proprietários e os restantes 80 a residir em condições diversas, alguns dos quais em habitação social.

Tendo presente esta realidade, destacam-se, ao nível da resposta do Município, os programas municipais de apoio à população carenciada, que também evidenciam a existência de problemas socioeconómicos com efeitos graves e diretos em termos de condições de habitação. O Código Regulamentar do Município de Bragança e o Regulamento para a Atribuição de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos visam minorar as dificuldades habitacionais destas franjas da população, prestando um apoio fundamental a estas famílias. Em 2020, o Município aumentou o nível de apoio a obras de reabilitação/beneficiação de habitação própria de agregados com carências financeiras, ainda assim, um valor insuficiente para a resolução efetiva dos problemas de base.

De resto, o esforço do Município na resposta às necessidades habitacionais é considerável, gerindo atualmente um **parque de habitacional social de 270 fogos, distribuídos por três bairros sociais (Coxa, Mãe d'Água e Previdência) e totalmente ocupado**, o que impossibilita presentemente o realojamento de população carenciada.

Em termos de outros recursos habitacionais que poderão ser mobilizados para o reforço da oferta habitacional social existente, foi possível identificar **21 fogos de propriedade municipal, a necessitar de obras profundas, localizados na Cidadela (9 fogos), no Bairro Social da Coxa (6 fogos), no Bairro Social da Mãe d'Água (4 fogos) e no Bairro Social da Previdência (2 fogos)**, que constituem recursos municipais.

Complementarmente a estes, foi ainda possível identificar **mais um conjunto de 14 imóveis da propriedade de alguns parceiros que integram a Rede Social**, que atualmente não fazem parte da oferta habitacional existente, mas que podem ser avaliados para vir a integrar a oferta de habitação apoiada no concelho, se for considerada indicada a sua reconversão

funcional e/ou reabilitação. Esta listagem resulta da sinalização efetuada pela Santa Casa da Misericórdia de Bragança (10 imóveis), pelo Centro Social e Paroquial de Izeda (2 imóveis) e pela Obra Social Padre Miguel (2 imóveis).

Por último, é importante destacar as unidades residenciais para pessoas idosas existentes no concelho, que, apesar de assegurarem, em conjunto, uma oferta expressiva (mais de 760 de lugares em estruturas residenciais e cerca de 300 lugares em equipamentos lucrativos³⁴), são ainda assim insuficientes para responder ao volume e à diversidade da procura existente.

A análise cruzada entre o contexto atual e as necessidades identificadas e os recursos disponíveis encontra-se sintetizada na tabela seguinte (Tabela 32).

³⁴ Dados do Diagnóstico Social - Atualização 2015 e Plano de Desenvolvimento Social – Atualização (2015-2017). Proposta aprovada na 28.ª Sessão Plenária do CLAS-Bragança.

Tabela 32. Correlação entre as situações de carência habitacional e os recursos existentes

Carências habitacionais			Recursos e apoios existentes	Balanço
Tipificação	Contexto	Levantamento		
Pessoas e agregados habitacionais em Núcleos Precários	<ul style="list-style-type: none"> INE, Censos 2011: 27 alojamentos familiares não clássicos; Levantamento IHRU (2018): 5 núcleos, 34 famílias. 	<p>TOTAL: 37 agregados - 5 núcleos precários (117 pessoas, incluindo 49 menores, 3 idosos e 2 pessoas portadoras de deficiência).</p> <p>Sem casa: 6 ag. Proprietários: 2 ag.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 270 fogos de habitação social municipal (todos ocupados); 21 outros fogos de propriedade municipal (a necessitar de obras profundas, estando apenas 17 desocupados); Cerca de 760 de lugares em estruturas residenciais e cerca de 300 lugares em equipamentos lucrativos (Rede social); 14 imóveis identificados pela Rede Social, que podem ser avaliados para vir a integrar a oferta de habitação apoiada no concelho (identificados pela Santa Casa da Misericórdia de Bragança, pelo Centro Social e Paroquial de Izeda e pela Obra Social Padre Miguel); Regulamentos municipais de apoio a estratos sociais desfavorecidos; Benefícios fiscais decorrentes da delimitação das ARU do concelho. 	<p>Resposta atualmente insuficiente</p>
Pessoas e agregados habitacionais a viver em condição indigna em casa própria (proprietários)	<ul style="list-style-type: none"> INE, ISS: 9.691 beneficiários de pensões, em 2018 INE, ISS: 550 beneficiários do RSI, em 2018; INE, Censos 2011: 11% edifícios com necessidade de reparações médias e grandes ou muito degradados; INE, Censos 2011: 787 alojamentos familiares sobrelotados; INE, Censos 2011: 3.577 habitantes com dificuldade em andar ou subir escadas. 	<p>TOTAL: 42 agregados</p> <p>Insalubridade/insegurança: 33 ag. Insalubridade/insegurança e inadequação: 5 ag. Insalubridade / insegurança, sobrelotação e inadequação: 2 ag. Insalubridade/insegurança e sobrelotação: 1 ag. Inadequação: 1 ag. Núcleo precário: 2 ag.</p>		
Pessoas e agregados habitacionais a viver em condição indigna (não proprietários)	<ul style="list-style-type: none"> INE, ISS: 9.691 beneficiários de pensões, em 2018 INE, ISS: 550 beneficiários do RSI, em 2018; INE, Censos 2011: 11% edifícios com necessidade de reparações médias e grandes ou muito degradados; INE, Censos 2011: 787 alojamentos familiares sobrelotados; INE, Censos 2011: 3.577 habitantes com dificuldade em andar ou subir escadas. 	<p>TOTAL: 115 agregados</p> <p>Sem casa: 20 ag. Sem teto: 8 ag. Não renovação do contrato de arrendamento: 4 ag. Violência doméstica: 2 ag. Núcleo precário: 35 ag.</p>		
Outras pessoas e agregados habitacionais com necessidades habitacionais (não elegíveis pelo programa 1º Direito)	<ul style="list-style-type: none"> INE, estimativas da população (2018): 33.586 residentes; dos quais 8.372 com 65 e + anos; Diagnóstico Social: 936 desempregados inscritos no IEFP (2019); INE, retratos territoriais: valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares: 674 €/m² (2019); Poder de compra <i>per capita</i> (2017): 96,5 	<p>TOTAL: 50 agregados* (139 pessoas, incluindo 48 menores, 1 idoso e 1 pessoa portadora de deficiência)</p> <p>* Sinalizados à data e identificados no Levantamento de Necessidades Habitacionais efetuada pelo Serviço de Educação e Ação Social (2020).</p>		

O balanço dos dados de levantamento das carências e dos recursos habitacionais disponíveis, expresso na análise antecedente, permite concluir que a oferta existente é presentemente insuficiente, pelo que a resposta às carências habitacionais terá de passar por novas soluções de habitação adaptadas às situações e necessidades identificadas.

Por esse motivo, importa ter presente as soluções habitacionais estabelecidas no programa 1.º Direito³⁵, que podem ser mobilizadas na resposta às carências identificadas, designadamente:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Tendo em conta os objetivos e instrumentos decorrentes das novas políticas de habitação e instrumentos, com especial realce para o programa 1.º Direito e para as soluções e apoios nele previstos, e considerando o diagnóstico global das carências habitacionais existentes no concelho, a ELH de Bragança deve focar as suas prioridades e medidas/soluções na resposta aos seguintes desafios:

- A erradicação dos núcleos precários existentes no concelho;
- A requalificação e alargamento do parque habitacional social, garantindo as condições de habitabilidade adequação aos seus ocupantes, assim como o realojamento de pessoas que vivem em situação de carência habitacional;
- A melhoria das condições de habitabilidade e adaptabilidade dos alojamentos à mobilidade reduzida e a outras condições específicas, especialmente da população

³⁵ Artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018, de 4 de junho.

idosa, intervindo na supressão de obstáculos ao nível da acessibilidade aos edifícios e na circulação no interior da habitação;

- A resposta à população que, não se encontrando institucionalizada, apresenta condicionamentos em manter uma total autonomia residencial;
- O incentivo à dinamização do mercado de arrendamento acessível, sustentado na promoção dos programas existentes e na aplicação dos mecanismos legais que levem os proprietários de imóveis em mau estado de conservação ou devolutos/vagos a integrarem os mesmos no referido mercado;
- O reforço do incentivo à reabilitação urbana e do edificado das áreas urbanas mais antigas das localidades do concelho, onde se concentram os principais focos de degradação habitacional, tendo por base operações integradas de reabilitação urbana;
- O envolvimento e articulação com as várias entidades do setor social que disponibilizam respostas habitacionais no concelho, de forma a conjugar esforços na resposta às necessidades da população mais vulnerável.



ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

04.

4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A ELH de Bragança é um instrumento estratégico e orientador, focado na atuação do Município e das demais entidades com um papel ativo na criação de soluções habitacionais no território concelhio, prevendo um horizonte temporal de implementação de seis anos. A ELH é concebida tendo por base os seguintes níveis de definição estratégica e pressupostos que enquadram a sua operacionalização:

- > A **visão**, que explicita o futuro desejado com a implementação da estratégia, num quadro de aproveitamento das oportunidades conferidas para a promoção de um concelho mais coeso socialmente e com ambiente urbano mais valorizado;
- > As **prioridades de intervenção**, centradas na resposta aos principais desafios identificados no diagnóstico do território ao nível das carências sociais e habitacionais;
- > Os **objetivos estratégicos** que justificam e são justificados pelas prioridades assumidas e que orientam as intervenções de forma a se alcançar com sucesso a implementação da estratégia e os resultados almejados;
- > As **medidas e soluções habitacionais**, que formam o plano de ação dos vários atores envolvidos na implementação da estratégia e que são orientadas para respostas concretas aos desafios e necessidades identificadas.

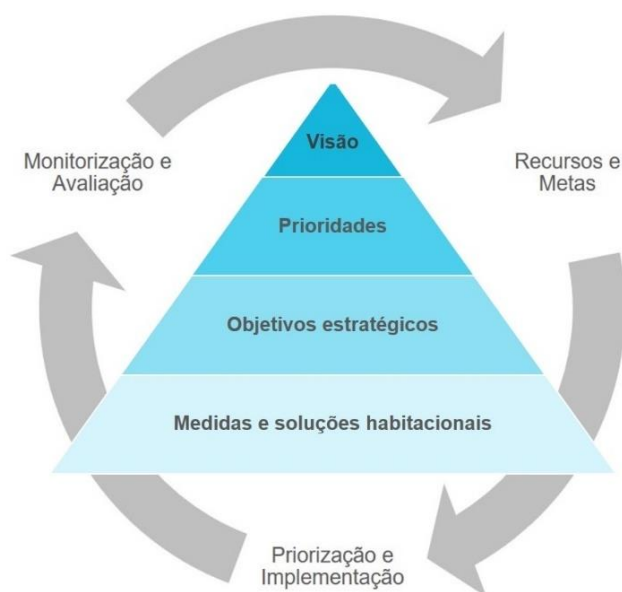


Figura 27. Níveis de definição estratégica e de operacionalização

4.1. Visão estratégica

O concelho de Bragança insere-se num contexto sociodemográfico desfavorável, partilhado com outros territórios do interior, marcado por uma retração e envelhecimento populacional crescente, que induz alterações na composição das famílias, nas características dos seus elementos e, conseqüentemente, nas necessidades ao nível da habitação, quer ao nível da natureza das respostas quer também ao nível dos padrões e exigências de funcionalidade e conforto hoje considerados adequados para uma habitação condigna.

A emergência de diferentes problemáticas sociais associadas à privação de recursos financeiros e outras formas de pobreza e de exclusão social, resultantes dos níveis de rendimento reduzidos e das características socioeconómicas da população, geram significativos constrangimentos, não apenas no acesso à habitação, mas também na capacidade de manutenção das habitações e de assegurar os níveis adequados de salubridade, conforto e segurança estrutural, criando contextos de forte vulnerabilidade social e habitacional, como os identificados no diagnóstico realizado.

Este quadro de análise de contexto demográfico e socioeconómico e o balanço entre as carências e os recursos habitacionais existentes no concelho de Bragança (evidenciado no capítulo anterior), retratam, em traços gerais, o diagnóstico do concelho ao nível da habitação e evidenciam um conjunto de situações problemáticas, referenciadas pelos serviços de ação social, que afetam as famílias mais desfavorecidas residentes no concelho (Tabela 33).

Tabela 33. Síntese dos agregados familiares de acordo com o regime de ocupação e situação locativa

Fonte: CM Bragança, 2020

Agregados familiares em condição habitacional indigna e em carência financeira	
Regime de ocupação e situação locativa	N.º
Famílias proprietárias	40
Famílias proprietárias a residir em núcleo precário (Sarzeda, Rebordãos)	2
Famílias não proprietárias a residir em alojamentos ilegais em núcleo precário (terrenos da junta de freguesia de Santa Comba de Rossas)	8
Famílias não proprietárias a residir em alojamentos improvisados em núcleo precário	27
Famílias não proprietárias a residir em habitação social em condição de sobrelotação	4
Famílias não proprietárias a residir em habitação social em condição de habitação de emergência e em situação de precariedade, insalubridade e inadequação	2
Famílias não proprietárias	74
Agregados familiares em condição habitacional indigna e em carência financeira	157

Aproveitando as oportunidades conferidas pelas novas políticas e instrumentos de apoio à habitação e à reabilitação urbana e tendo presente as linhas estratégicas de desenvolvimento

do concelho que têm vindo a ser concretizadas pelo Município, a Estratégia de Intervenção a adotar tem, necessariamente, de refletir com objetividade a posição do Município em matéria de habitação, da valorização do *habitat* e de qualidade de vida da sua população, tendo presente a especificidade do território e das necessidades presentes, bem como a capacidade de investimento existente para a resolução dessas mesmas necessidades.

Bragança é um concelho onde o peso do parque habitacional de cariz social tem uma expressão reduzida (cerca de 1,1% dos alojamentos clássicos do concelho³⁶), existindo uma desadequação das necessidades da população residente, sobretudo da mais carenciada socioeconomicamente, face à oferta habitacional existente. Existem ainda no concelho situações urbanísticas críticas, em que pessoas e agregados familiares residem em situação habitacional precária e de indignidade. Por seu turno, também se identificam dificuldades de acesso de famílias com rendimentos intermédios a habitações adequadas às suas necessidades e a custos razoáveis face à sua capacidade financeira. Esta última situação tem sido agravada com a afetação de parte dos alojamentos disponíveis para arrendamento à população estudantil.

Com este enquadramento, importa definir uma estratégia que potencie os elementos distintivos de Bragança e que suporte a criação das condições necessárias que permitam ultrapassar os problemas identificados em matéria de habitação. Para o efeito, é fundamental criar um instrumento operativo que enquadre as ações com possibilidade de acesso a financiamento do programa 1º Direito e que agilize o acesso por parte da população carenciada a uma habitação condigna. Simultaneamente, este instrumento deve também incluir um conjunto de medidas que promovam a valorização do *habitat* e do parque habitacional no seu conjunto, tendo por base, na esteira da estratégia que o Município tem vindo a prosseguir, os processos de reabilitação urbana e de revitalização habitacional e económica das áreas urbanas, com vista à promoção de um território globalmente mais coeso e atrativo.

É importante que esta estratégia seja sensível às orientações da NGPH, assentes numa abordagem integrada entre pessoas, territórios e habitações, que deve ser vertida para o âmbito local, onde o nível operativo assume preponderância. Dos objetivos expressos na NGPH destacam-se o aumento, a nível nacional, do peso da habitação pública no contexto dos alojamentos disponíveis de 2 para 5% (Bragança tem um peso de 1,1%), bem como o alargamento dessa oferta a outros estratos de população, com rendimentos intermédios, que apresentam dificuldades de acesso a uma habitação adequada pela via do mercado. Como antes referido, os dados do diagnóstico revelam uma necessidade de acréscimo da oferta

³⁶ De acordo com o INE, em 2011, o Município de Bragança detinha 264 fogos de habitação social. No mesmo período, no concelho identificavam-se 24.755 alojamentos familiares clássicos.

pública de habitação, quer para os estratos mais socioeconomicamente mais desfavorecidos, quer também para estratos de rendimentos intermédios, demonstrando a necessidade de alguma regulação do mercado de arrendamento, através de uma oferta orientada para essas necessidades e que reduza o esforço das famílias com as despesas de habitação.

Por conseguinte, a definição estratégica, fundamental para a determinação da visão de futuro, baseia-se em **três domínios de intervenção** determinados por um conhecimento prévio das características de ocupação e evolução sociocultural e habitacional deste território (Figura 28). Estes domínios refletem as necessidades de intervenção mais prementes no território, mantendo o foco na resolução das necessidades de habitação do concelho.



Figura 28. Domínios de intervenção de suporte à definição estratégica

O **reforço da habitação pública** é fundamental para a garantia de apoio às famílias no acesso à habitação digna, enquanto estrutura fundamental para a qualidade de vida da população, sendo também considerada indispensável a maior diversidade de soluções habitacionais, para garantir uma resposta abrangente, capaz de promover o acesso democrático à habitação. A atuação deverá ser orientada para as famílias sinalizadas e, simultaneamente e em casos concretos, assumir uma abordagem territorializada, não deixando de estar focada nas famílias em situação de carência habitacional. Deste modo, o Município procura dar suporte à **resolução de situações urbanísticas críticas**, intermediando e suportando o processo urbanístico para a beneficiação dos núcleos precários existentes no concelho. A concretização dessas intervenções passa e culmina na **melhoria do habitat**, garantindo um parque habitacional e um espaço público mais qualificados, e soluções habitacionais melhor integradas num ambiente urbano mais propício à intensificação das vivências urbanas, constituindo, nesta

medida, um importante contributo para o objetivo maior de reforço da coesão territorial e da inclusão social.

Como resultado da reflexão estratégica apresentada, a **visão de futuro** que se preconiza para este território, no horizonte temporal de implementação da ELH de Bragança, é a seguinte:

Bragança | um território com uma oferta habitacional mais diversificada e inclusiva, suportada num *habitat* urbano mais qualificado e atrativo.

Em 2026, Bragança apresenta uma oferta habitacional mais diversificada e inclusiva, adaptada às necessidades da população residente e às especificidades locais, que erradicou as situações habitacionais críticas, e que, simultaneamente, promoveu um *habitat* urbano mais qualificado e atrativo.

Esta visão expressa a ambição e vontade do Município, assim como dos agentes locais, em contribuir para o desenvolvimento do território, apostando na resolução dos problemas locais de habitação, em primeira linha das situações mais graves de carência habitacional identificadas entre as famílias que vivem em más condições e que não dispõem de recursos para, isoladamente, solucionar as suas necessidades habitacionais. A resolução destas necessidades habitacionais prementes passa também por intervenções urbanísticas nas situações habitacionais críticas (núcleos precários), que, a par com medidas mais gerais, são fundamentais para a promoção de um *habitat* urbano mais qualificado e inclusivo.

Em síntese, pretende-se que Bragança, com o contributo de todos os parceiros interessados, pugne por respostas habitacionais adequadas para todos os grupos-alvo identificados, num território/*habitat* que se pretende valorizado, em prol do desenvolvimento e de uma maior coesão socioterritorial.

4.2. Prioridades, objetivos estratégicos e metas

Prioridades e objetivos estratégicos

Considerando a definição estratégica apresentada, ancorada no diagnóstico das carências habitacionais elaborado para o concelho e na visão para o futuro preconizada pela ELH de Bragança, definem-se **três prioridades estratégicas**, complementares entre si, que vão estruturar o conjunto de medidas através das quais se pretende dar uma resposta integrada, a curto-médio prazo, às distintas necessidades habitacionais (Figura 29).



Figura 29. Prioridades estratégicas de intervenção da ELH de Bragança

Seguidamente descrevem-se estas prioridades estratégicas, os aspetos que as justificam e os objetivos que sustentam a sua implementação.

PE1. APOIAR | Programa de apoio à habitação de Bragança

Esta prioridade visa promover a coesão social e defender o direito básico à habitação das famílias que vivem em condições de habitabilidade deficitárias e que não dispõem de recursos para, sem apoio, conseguir solucionar estas dificuldades. Pelo seu impacto no reforço, qualificação e diversificação da oferta habitação social, esta é uma prioridade que assume uma importância central na estratégia de mitigação das necessidades identificadas entre as famílias em situação de grave carência socio-habitacional.

Tal como já evidenciado, o parque de habitação social existente no Município, quer de habitação municipal, quer de habitação pertencente a outras entidades públicas ou do 3º setor, não obstante a especificidade do território e das necessidades, assume um peso aquém da média nacional e mais ainda das metas estabelecidas pela NGPH para a habitação pública. Encontra-se em plena ocupação e com algumas necessidades de beneficiação, sendo manifestamente insuficiente para garantir uma resposta ao consideravelmente superior volume de famílias que o levantamento das carências habitacionais identificou como necessitando de uma habitação em regime de renda apoiada.

Entre as famílias referenciadas encontram-se algumas situações para as quais, pela sua maior vulnerabilidade e dependência, a atribuição de uma habitação será insuficiente para garantir uma

resposta adequada e estável. Encontram-se igualmente agregados familiares, proprietários ou não, que residem em habitações que carecem de intervenções de beneficiação.

Face ao exposto, e à atual escassez de recursos para dar resposta a estas situações, assim como à grande diversidade de situações encontradas, as soluções habitacionais são diversificadas. Estas devem passar pelo reforço da oferta de habitação social, pela reabilitação do parque de habitação social e privado e pela criação de unidades residenciais em frações ou prédios habitacionais. Estas intervenções promovem o desenvolvimento de comunidades locais mais coesas e sociedades mais justas.

A presente prioridade estratégica contempla os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE1. Garantir uma resposta habitacional digna para as famílias em situação mais extrema de carência.

Objetivos específicos:

Oe1. Alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão.

Oe2. Criar uma oferta excepcional complementar ao parque de habitação municipal para a população mais desfavorecida em situação de urgência social.

Oe3. Diversificar as respostas habitacionais existentes, através da criação de uma nova tipologia habitacional vocacionada para as pessoas em situação intermédia de dependência.

Oe4. Garantir a existência de um parque de habitação social com condições de dignidade habitacional e que potencie a inclusão social da população mais desfavorecida.

Oe5. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas.

Grupos-alvo:

- Pessoas e agregados habitacionais em situação grave de indignidade em risco de exclusão e/ou com necessidade de habitação social;

- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade e carência socioeconómica sem necessidade de realojamento (proprietários);
- Outra população em situação de vulnerabilidade e carência socioeconómica, particularmente em estado intermédio de dependência ou em condição de precariedade, designadamente pessoas idosas, com deficiência, isoladas e sem filhos.

Principais números:

- 270 habitações sociais existentes no concelho, atualmente todas ocupadas ou atribuídas;
- 92 agregados familiares com pedido de atribuição de habitação social;
- 6 famílias residentes em habitações sociais em condições indignas;
- 42 famílias a viver em condição indigna em casa própria (proprietários);
- 45 agregados familiares constituídos por uma única pessoa.

PE2. INTEGRAR | Programa para a erradicação dos núcleos críticos e valorização do *habitat*

O diagnóstico elaborado permitiu identificar um conjunto, não só alargado como também diversificado, de núcleos enquadráveis como situações específicas (núcleos precários). Incluem-se aqui os 5 núcleos precários localizados na estrada de Donai (freguesia de Donai e UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro Fonte da Urze (freguesia de Santa Comba de Rossas), no Bairro dos Formarigos (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo), no Bairro da Mãe D'Água (UF de Sé, Santa Maria e Meixedo) e no Bairro de Santo António / Sarzeda (freguesia de Rebordãos).

Estes vários núcleos representam situações que, do ponto de vista urbanístico, carecem de uma intervenção destinada a erradicar as construções não licenciadas, os acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, que servem maioritariamente para o alojamento da comunidade cigana residente no concelho. Concentram um número expressivo de agregados familiares que se encontram em situação habitacional indigna e, que face à sua situação de vulnerabilidade económica, não possuem outras alternativas habitacionais. São famílias em situação de grande vulnerabilidade económica e social, sendo intenção do Município criar as condições de base necessárias para, em conjunto, trabalhar a integração e inclusão social através de soluções individuais, ou de grupos muito restritos, através de um compromisso entre as partes.

Pretende-se, assim, estimular a criação de novas soluções habitacionais para as famílias residentes nestes núcleos e, simultaneamente, resolver os problemas urbanísticos que estão associados às diversas situações críticas e qualificar o *habitat*. Como estabelece a Lei de Bases da Habitação, é fundamental garantir o direito à habitação, que compreende a existência de um *habitat* que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva.

Esta prioridade estratégica foca-se, por isso, na valorização do *habitat* – contexto territorial e social exterior à habitação em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e dos recursos naturais envolventes. O conjunto de medidas daqui decorrentes pretende promover a prossecução da política de reabilitação urbana e garantir a valorização do *habitat* do concelho de Bragança, consolidando a afirmação de um contexto territorial e social progressivamente mais qualificado e dinâmico.

Neste sentido, importa promover a definição de operações de reabilitação urbana, que se estendam para lá das definidas para a cidade de Bragança, nomeadamente a outros núcleos habitacionais que apresentem um *habitat* desqualificado. Com estes novos instrumentos operativos será possível enquadrar os processos de qualificação do ambiente urbano e que, simultaneamente, possam contribuir para um apoio à gestão urbanística e à análise de soluções regulamentares que fomentem o acesso a habitações a custos acessíveis, contribuindo para uma maior regulação do mercado habitacional de forma a salvaguardar o acesso à habitação a custos compatíveis com os rendimentos familiares e o direito à escolha do lugar de residência.

O presente eixo estratégico contempla os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE2. Eliminar os núcleos de concentração de situações habitacionais críticas, fomentar dinâmicas gerais de reabilitação e promover a criação de um melhor *habitat*.

Objetivos específicos:

Oe6. Garantir uma habitação adequada aos residentes nos núcleos precários.

Oe7. Garantir instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no concelho.

Oe8. Criar as condições regulamentares necessárias para o aumento de fogos em arrendamento acessível.

Grupos-alvo:

- Pessoas e agregados habitacionais em situação de indignidade e carência socioeconómica residentes em núcleos precários;
- Agregados em situação carência habitacional e financeira, presentemente não elegíveis ao Programa 1º Direito.

Principais números:

- 37 famílias residentes em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado;
- 50 famílias com necessidades habitacionais, presentemente não elegíveis pelo programa 1º Direito;
- 11% do edificado apresentava em 2011 um estado de degradação elevado e necessitava de reparações médias e grandes;
- Idade média do parque edificado de 34 anos;
- 3 ARU delimitadas na cidade de Bragança.

PE3. HABITAR | Gabinete de apoio à habitação

O sucesso da implementação da ELH depende da mobilização dos parceiros e atores locais, de uma divulgação eficaz da mesma e dos programas municipais e nacionais de apoio junto da população em geral, bem como de um apoio técnico, sempre que justificado, especialmente aos indivíduos/agregados que não tenham condições ou possuam limitações para formular os seus pedidos e, se for caso disso, formalizar as suas candidaturas como beneficiários diretos.

Para tal, tendo por base o modelo de governação e de implementação, monitorização e avaliação da ELH, é fundamental criar uma estrutura próxima dos cidadãos e os instrumentos necessários para que os objetivos e as metas estabelecidas possam ser atingidos com sucesso. Nesta medida, a presente prioridade integra a constituição de uma equipa municipal especializada nesta matéria e a criação de um conjunto de ferramentas de apoio para favorecer a comunicação com a comunidade local e potenciais novos residentes sobre as

medidas que integram a presente estratégia e, em particular, os apoios disponíveis de acesso à habitação. Com competências técnicas para apoiar o processo, a equipa deverá ser responsável pela captação, apoio e acompanhamento da população neste domínio, procurando encontrar soluções habitacionais adequadas às suas necessidades, assim como incentivar a reabilitação do edificado existente, através da informação sobre os apoios disponíveis. Deve também, com o apoio dos atores locais, promover a monitorização e a avaliação periódica da execução da ELH, identificando os aspetos que justifiquem ser corrigidos/adaptados.

Esta equipa municipal deverá ser assistida por uma plataforma colaborativa que fomente o envolvimento e a cooperação entre as entidades e atores que atuem neste domínio, que pode ser articulada com a Rede Social, de forma a otimizar recursos. O objetivo é reforçar em permanência a necessidade e a relevância dos vários contributos, bem como a promoção de encontros periódicos que afirmem o ponto de situação da implementação das soluções e que analisem a possibilidade de estabelecer recomendações e correções, numa realidade que se prevê dinâmica e mutável face às carências e recursos inicialmente identificados.

A presente prioridade estratégica encerra os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE3. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH e potenciar dinâmicas complementares de reabilitação e arrendamento que favoreçam a sua implementação.

Objetivos específicos:

Oe9. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Bragança.

Oe10. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Bragança.

Oe11. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.

Grupos-alvo:

- População em geral.

Metas

Aponta-se de seguida o conjunto de indicadores escolhidos para aferir as metas a atingir com a implementação da presente estratégia, assim como o grau de contributo das diferentes prioridades estratégicas no seu alcance (Tabela 34).

Tabela 34. Indicadores para as metas e contribuição das prioridades estratégicas para o seu alcance

Indicadores para as metas	Prioridades estratégicas		
	PE1. APOIAR	PE2. INTEGRAR	PE4. HABITAR
Número de fogos do Município de habitação social	+++	+++	+++
Número de fogos arrendados para subarrendamento social	+++	+	+++
Número de agregados familiares realojados em unidades residenciais	+++	+	++
Número de candidaturas apresentadas ao 1º Direito (beneficiários diretos)	+++	+++	+++
Número de fogos disponibilizados na bolsa do Programa de Arrendamento Acessível	+	+++	+++

Legenda: Contributo elevado: +++; Contributo médio: ++; Contributo reduzido: +

4.3. Soluções habitacionais e medidas complementares

A concretização dos objetivos estratégicos identificados para cada eixo está associada à implementação do conjunto de medidas/soluções habitacionais que devem proporcionar o acesso a habitação adequada para pessoas que vivem em condições indignas, tal como indicado no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho. Por esse motivo, importa ter presente as soluções habitacionais estabelecidas no Programa 1.º Direito³⁷, que podem ser mobilizadas na resposta às carências identificadas, designadamente:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Importa igualmente ter presente o cruzamento do acesso das diferentes tipologias de beneficiários às soluções habitacionais, esquematizada na figura seguinte.

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos		✓	✓	✓*2
Entidades Beneficiárias				
Municípios	✓	✓	✓	✓
Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
3º Setor *1		✓	✓	✓
Moradores		✓	✓	✓
Proprietários	✓	✓		

*1 Podem substituir as Regiões Autónomas ou os municípios em qualquer solução

*2 Apenas em casos excecionais

Figura 30. Tipologias de beneficiários e acesso a soluções habitacionais

Fonte: IHRU,2018

³⁷ Artigo 27.º do D.L n.º 37/2018, de 4 de junho.

A Tabela 35 identifica o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da ELH de Bragança. Quando essas medidas correspondem a uma solução habitacional associada ao Programa 1.º Direito, identifica-se o seu enquadramento no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, bem como a natureza do promotor da solução, conforme artigos os 25.º e 26.º do mesmo diploma (beneficiário direto³⁸ ou entidade beneficiária³⁹), com implicações na candidatura ao Programa 1.º Direito e nas soluções habitacionais a que se pode aceder.

Identifica ainda um conjunto de soluções complementares, isto é, medidas de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais, com estas diretamente relacionadas ou atuando em contextos complementares, como seja a reabilitação urbana ou o estímulo à dinamização do mercado de arrendamento. Nestes casos, sempre que possível, foi identificada a legislação/programas de apoio, nacionais e/ou municipais, que lhes serve de enquadramento.

³⁸ “Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente DL, as pessoas que preenchem os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado”. (artigo 25.º).

³⁹ “Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades: a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas; b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, nos termos da lei; d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º” (artigo 26.º).

Tabela 35. Plano de Ação: medidas e soluções habitacionais a implementar no âmbito da ELH

Prioridades estratégicas	Objetivo específico	Medidas	Solução habitacional	Enquadramento
PE1. APOIAR Programa de apoio à habitação de Bragança <i>Garantir uma resposta habitacional digna para as famílias em situação mais extrema de carência</i>	Oe1. Alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão.	1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado	Município <ul style="list-style-type: none"> Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional 	Programa 1.º Direito Alíneas d) e f) do artigo 27.º do D.L n.º 37/2018).
	Oe2. Criar uma oferta excepcional complementar ao parque de habitação municipal para a população mais desfavorecida em situação de urgência social.	1.2. Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1º Direito	Município <ul style="list-style-type: none"> Arrendamento de frações ou de prédios habitacionais 	Programa 1.º Direito Alínea a) do artigo 27.º do D.L n.º 37/2018);
	Oe3. Diversificar as respostas habitacionais existentes, através da criação de uma nova tipologia habitacional vocacionada para as pessoas em situação intermédia de dependência.	1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência	3º Setor <ul style="list-style-type: none"> Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais 	Programa 1º Direito Alínea c) do artigo 27.º do D.L n.º 37/2018);
	Oe4. Garantir a existência de um parque de habitação social com condições de dignidade habitacional e que potencie a inclusão social da população mais desfavorecida.	1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente	Município <ul style="list-style-type: none"> Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais 	Programa 1º Direito Alínea c) do artigo 27.º do D.L n.º 37/2018)
	Oe5. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas.	1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Proprietários (Beneficiários diretos) <ul style="list-style-type: none"> Reabilitação de frações (de que sejam titulares) 	Programa 1º Direito Alínea c) do artigo 27.º do D.L n.º 37/2018)
PE2. INTEGRAR Programa para a erradicação dos núcleos críticos e valorização do habitat <i>Eliminar os núcleos de concentração de situações habitacionais críticas, fomentar dinâmicas gerais de reabilitação e promover a criação de um melhor habitat</i>	Oe6. Garantir uma habitação adequada aos residentes nos núcleos precários.	2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários I	Município <ul style="list-style-type: none"> Aquisição de frações ou de prédios para destinar a habitação Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos Aquisição de terrenos e reabilitação de prédios nele existentes 	Programa 1.º Direito Alínea e) do artigo 27.º e alíneas a) e c) do artigo 28.º, DL37/2018)
	Oe7. Garantir instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no concelho.	2.2. Delimitação de ARU em territórios do concelho onde se vier a verificar necessário e elaboração das respetivas ORU	Município <ul style="list-style-type: none"> Solução complementar 	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana D.L n.º 307/2009, na atual redação
	Oe8. Criar as condições regulamentares necessárias para o aumento de fogos em arrendamento acessível.	2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	Município <ul style="list-style-type: none"> Solução complementar 	Programa Arrendamento Acessível Programa Reabilitar para Arrendar Programa Porta 65 Jovem IFRRU
PE3. HABITAR Gabinete de apoio à habitação <i>Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH e potenciar dinâmicas complementares de reabilitação e arrendamento que favoreçam a sua implementação</i>	Oe9. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Bragança.	3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)	Município <ul style="list-style-type: none"> Solução complementar 	Não aplicável
	Oe10. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Bragança.	3.2. Criação das ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	Município <ul style="list-style-type: none"> Solução complementar 	Não aplicável
	Oe11. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário	3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	Município <ul style="list-style-type: none"> Solução complementar 	Não aplicável

Seguidamente apresentam-se as fichas das medidas que integram o Plano de Ação da ELH de Bragança. Cada ficha contempla o enquadramento da solução com as linhas gerais de atuação e enquadramento nos objetivos estratégicos definidos, assim como a descrição da solução, os potenciais promotores, a sua priorização e período de execução, a estimativa e natureza de investimento associadas e ainda, as potenciais fontes de financiamento.

Na Tabela 36 apresenta-se a correlação entre as situações de carência habitacional, os recursos necessários e as medidas habitacionais a implementar e, na Tabela 37, a síntese das medidas, das tipologias dos fogos e das soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH.

PE1. APOIAR | Programa de apoio à habitação de Bragança*OE1. Garantir uma resposta habitacional digna para as famílias em situação mais extrema de carência.***M1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado****Objetivo específico:****Oe1.** Alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão.**Descrição:**

Presentemente o parque de habitação municipal é constituído por 270 fogos, em plena ocupação. No levantamento das necessidades são identificadas 92 famílias que se encontram em situação de carência habitacional e financeira e que solicitaram ao Município o realojamento em habitação municipal. Atualmente não existe capacidade de resposta para as necessidades destas famílias.

Esta medida pretende aumentar o parque de habitação social do Município em 48 fogos, através da construção de prédios ou empreendimentos em regime de custos controlados, para arrendamento apoiado. Estes 48 novos fogos visam responder a metade dos pedidos de habitação social identificados pelos serviços de ação social. Visa, igualmente, criar novas tipologias habitacionais de acordo com o quadro de necessidades identificado, particularmente fogos de tipologia T1 e T2.

A estimativa de investimento tem em consideração um valor para a aquisição e infraestruturação de terrenos destinados à construção.

Tipo de solução: Construção; Aquisição de terrenos	Metas indicativas: 48 novos fogos municipais
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 5.897.000 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M1.2. Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1.º Direito

Objetivo específico:

Oe2. Criar uma oferta excecional complementar ao parque de habitação municipal para a população mais desfavorecida em situação de urgência social.

Descrição:

Entre as famílias referenciadas encontram-se situações que se revestem de especial gravidade. São sobretudo agregados habitacionais que vivem em situação de precariedade, correspondendo a casos de pessoas sem abrigo (sem casa), vítimas de violência doméstica, assim como situações de pessoas que têm de desocupar as suas habitações sem possuir uma alternativa de alojamento por motivo de não renovação do contrato de arrendamento (agregado unititulado).

Encontrando-se o parque de habitação social plenamente ocupado e não existindo habitações de emergência no concelho, e dado que as restantes medidas propostas carecem de algum tempo para se traduzirem em fogos disponíveis (pelo menos o tempo necessário para desenvolver o projeto e construir/reabilitar), o Município não tem forma de responder a estas situações mais críticas, num curto espaço de tempo.

Esta medida visa dar uma resposta, com carácter de urgência, às situações de maior vulnerabilidade social. Visa criar uma oferta excecional temporária, de 13 fogos, por via do arrendamento para subarrendamento, complementar ao parque de habitação municipal, para a população mais desfavorecida e com necessidade de resposta mais imediata.

Os contratos de arrendamento deverão ter um prazo de 5 anos (cumprindo a exigência do Programa 1.º Direito), período após o qual estas famílias estarão em condições de, idealmente, por si, responderem à garantia de habitação, ou, se necessário, ser alojadas no parque de habitação social, então já reforçado em resultado da implementação das medidas M1.1 ou M1.4.

Tipo de solução: Arrendamento	Metas indicativas: 13 fogos arrendados para subarrendamento
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU; Proprietários
Estimativa de investimento: 181.000 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência

Objetivo específico:

Oe3. Diversificar as respostas habitacionais existentes, através da criação de uma nova tipologia habitacional vocacionada para as pessoas em situação intermédia de dependência.

Descrição:

Esta medida consiste na criação de unidades residenciais em frações ou prédios dotados de espaços complementares de utilização comum afetos à sociabilização e assistência aos residentes, com o objetivo de promover o alojamento de pessoas em situação intermédia de dependência.

Entre as famílias identificadas em situação de carência habitacional, encontram-se 31 famílias constituídas por pessoas isoladas e por casais sem filhos e que vivem em situação de intermédia dependência, em resultado da condição de precariedade ou de serem pessoas idosas ou portadoras de deficiência. Estas pessoas ainda possuem alguma autonomia o que desaconselha uma institucionalização. A atribuição de uma habitação social também não é uma solução adequada, uma vez que carecem de algum acompanhamento e apoio não continuado.

Esta medida mobiliza os parceiros da rede social para, através de um projeto conjunto, gerirem estas unidades de residências assistidas. Assim, com o apoio dos parceiros da Rede Social e através dos 8 imóveis desocupados inseridos na comunidade e identificados como potenciais reforços da oferta habitacional existente, pretende-se proceder à sua reabilitação e criar unidades residenciais com capacidade para as 31 famílias identificadas, integrando espaços e serviços comuns (e.g. refeições, limpeza semanal, eventualmente, cuidados básicos de saúde com caráter de acompanhamento e prevenção).

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 8 imóveis reabilitados para unidades residenciais, com capacidade para 31 famílias
Promotor: 3º Setor (Santa Casa da Misericórdia de Bragança; Centro Social e Paroquial de Izeda; e Obra Social Padre Miguel)	Entidades a envolver: Município; IHRU
Estimativa de investimento: 1.363.000 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente

Objetivo específico:

Oe4. Garantir a existência de um parque de habitação social com condições de dignidade habitacional e que potencie a inclusão social da população mais desfavorecida.

Descrição:

O levantamento das famílias em situação de indignidade habitacional identifica 6 famílias residentes em prédios e frações de habitação social em regime de arrendamento apoiado sem as condições de habitabilidade adequadas. Destas, 4 encontram-se em situação de sobrelotação e 2 em situação de precariedade, insalubridade e inadequação (a necessitar de obras).

Complementarmente, foi possível identificar outros recursos municipais que, potencialmente, poderão reforçar a oferta habitacional social existente. Neste contexto, foram identificados outros 17 fogos de propriedade municipal, sem ocupação e a necessitar de obras profundas, localizados na Cidadela (5 fogos), no Bairro Social da Coxa (6 fogos), no Bairro Social da Mãe d'Água (4 fogos) e no Bairro Social da Previdência (2 fogos).

A presente ação enquadra, conforme antes indicado, a reabilitação de um total de 19 fogos municipais, constituindo um reforço do número de fogos de habitação social e garantindo, aos atuais e futuros ocupantes, as condições de habitabilidade adequadas.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 19 fogos de habitação social municipal reabilitados
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 629.000 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade

Objetivo específico:

Oe5. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas.

Descrição:

Entre as famílias mais carenciadas residentes no concelho encontram-se algumas que, apesar de proprietárias da habitação que lhes serve de morada, não possuem os rendimentos necessários para realizar as obras de reabilitação/beneficiação necessárias para assegurar as condições de habitabilidade adequadas. São 42 famílias, a maioria a residirem em situação de insalubridade e insegurança. Destas, 10 encontrarão uma resposta habitacional nas unidades residenciais (M1.3). Assim, esta medida contempla as intervenções destinadas a melhorar as condições de habitabilidade de 32 habitações. Enquadram-se aqui as obras de reabilitação da habitação de que sejam titulares, incluindo obras de ampliação, nos casos de sobrelotação.

A concretização desta medida implica a candidatura como beneficiários diretos, exigindo, da parte da autarquia, a análise das situações em questão, no sentido de identificar o enquadramento na presente ELH, assim como o acompanhamento no processo de candidatura. Este apoio, prestado através do HABITA - Gabinete de apoio à habitação (M3.1), é fundamental para a divulgação dos apoios existentes e informação sobre as condições de acesso necessárias, assim como no apoio técnico no cumprimento das exigências associadas, incluindo na preparação das respetivas candidaturas.

Salienta-se ainda que o valor de comparticipação dos proprietários nunca poderá comprometer a manutenção pelos agregados de um valor mínimo de rendimento médio mensal (RMM) equivalente ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS), com o valor de 438,81€, em 2020, ficando os agregados cujo rendimento é igual ou inferior a este valor com acesso integral a financiamento não reembolsável.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 32 candidaturas
Promotor: Proprietários (Beneficiários diretos)	Entidades a envolver: Município; IHRU
Estimativa de investimento: 3.554.000 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

PE2. INTEGRAR | Programa para a erradicação dos núcleos críticos e valorização do *habitat*

OE2. Eliminar os núcleos de concentração de situações habitacionais críticas, fomentar dinâmicas gerais de reabilitação e promover a criação de um melhor habitat.

M2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários**Objetivo específico:**

Oe6. Garantir uma habitação adequada aos residentes nos núcleos precários.

Descrição:

O diagnóstico de necessidades habitacionais identifica 37 famílias (117 pessoas) que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado (cerca de 24% das famílias referenciadas em condição indigna). Destas, 27 fazem parte da comunidade cigana residente no concelho, em que 8 residem em alojamentos ilegais localizados nos terrenos da junta de freguesia de Santa Comba de Rossas.

A medida visa contribuir para a erradicação dos núcleos de alojamentos precários ou improvisados associados à população cigana, através do realojamento de todas as famílias. Esta medida, conjuntamente outras medidas propostas (M1.2, M1.3 e M1.5), permitirá eliminar os 5 núcleos precários da Estrada de Donai, do Bairro Fonte da Urze, do Bairro dos Formarigos, do Bairro da Mãe D'Água e do Bairro de Santo António / Sarzeda.

De forma a assegurar a integração social através de soluções individuais (ou de grupos muito restritos), que deverão ter por base um compromisso entre as partes, esta medida será formalizada por via da aquisição de imóveis, prontos a habitar ou a necessitar de obras de reabilitação, preferencialmente vagos e localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas (pelos poderes acrescidos de intervenção que confere ao Município), a atribuir em regime de arrendamento apoiado.

Tipo de solução: Aquisição de habitação; Reabilitação	Metas indicativas: 27 fogos adquiridos ou reabilitados a atribuir em regime de arrendamento apoiado
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU; Proprietários
Estimativa de investimento: 1.655.000 euros	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M2.2. Delimitação de ARU em territórios do concelho onde se vier a verificar necessário e elaboração das respetivas ORU

Objetivo específico:

Oe7. Garantir instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no concelho.

Descrição:

Bragança possui 3 ARU aprovadas – Centro Tradicional de Bragança, S. João de Deus e das Cantarias – estando a definir as respetivas ORU.

Esta medida visa estender o processo de reabilitação urbana a outros territórios do concelho e a onde se vier a verificar necessário, através da delimitação de ARU e definição das respetivas ORU, estimulando a reabilitação do edificado por parte dos seus proprietários. Em alguns casos as ORU poderão ser sistemáticas, sempre que se justifique uma intervenção integrada de reabilitação por parte do Município, em planos como o espaço público, os equipamentos e espaços verdes, as atividades económicas, entre outros.

De notar que a opção pela ORU sistemática concede ao Município a possibilidade de acesso reforçado a um conjunto de instrumentos de execução de reabilitação urbana a aplicar nestas áreas, designadamente a imposição da obrigação de reabilitação e obras coercivas, a empreitada única, a demolição de edifícios que não garantam condições mínimas de segurança e salubridade, e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável, o direito de preferência ou o arrendamento forçado.

A aprovação das ARU/ORU coloca igualmente à disposição dos privados um conjunto de apoios e incentivos à reabilitação urbana, que integram benefícios fiscais ou outros incentivos de âmbito municipal.

Tipo de solução: Solução complementar ao 1º Direito	Metas indicativas: Não aplicável
Promotor: Município	Entidades a envolver: Proprietários; Comunidades residentes e atores locais; IHRU
Estimativa de investimento: Não determinado	Fonte de Financiamento: Orçamento municipal
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível

Objetivo específico:

Oe8. Criar as condições regulamentares necessárias para o aumento de fogos em arrendamento acessível.

Descrição:

O número significativo de alojamentos vagos e devolutos presentes no concelho, reforça a importância que o arrendamento e a reabilitação urbana devem assumir na resposta às necessidades habitacionais. Em 2011, apenas 46% dos alojamentos vagos se encontrava integrado no mercado de venda ou arrendamento. Por outro lado, o aumento dos custos da habitação, sobretudo para arrendamento, decorrente da escassez de alojamentos face à procura registada (os estudantes vindos do exterior têm aqui um importante impacto), levanta dificuldades crescentes das famílias no acesso à habitação. Esta medida visa promover a criação de uma bolsa de arrendamento acessível, destinada a famílias sem enquadramento no Programa 1.º Direito, mas cuja taxa de esforço com os custos com a habitação é elevada, comprometendo a sua qualidade de vida. Neste contexto de necessidade habitacional, identificam-se 50 famílias.

Não havendo condições para o Município promover uma solução própria de habitação para arrendamento acessível, a operacionalização desta medida poderá observar três vias. Uma primeira, diretamente articulada com a Medida 3.3, focada na sensibilização dos proprietários e promotores para a colocação no mercado dos imóveis devolutos e em mau estado de conservação, com a divulgação dos apoios disponíveis para a reabilitação e para o arrendamento acessível, especialmente o Programa Arrendamento Acessível. Uma segunda, focada na sensibilização dos proprietários e promotores para os novos conceitos de habitação, como o de *co-living*, um novo segmento orientado para os trabalhadores expatriados, jovens profissionais ou estudantes, que em Bragança pode ter sucesso face à presença do Politécnico e de um número considerável de estudantes, professores e investigadores vindos do exterior. Esta opção poderá mitigar o atual impacto desta procura no mercado tradicional de arrendamento. Uma terceira, que consiste em refletir a estratégia local de habitação na próxima revisão do PDM e, nesse contexto, ponderar introduzir alguns mecanismos que possam favorecer a regulação do mercado de habitação, como, por exemplo, a reserva de uma percentagem de habitação para arrendamento acessível nos novos empreendimentos habitacionais, garantindo, deste modo, o reforço da bolsa de alojamentos para este fim.

Tipo de solução: Solução complementar ao 1º Direito	Metas indicativas: 50 fogos disponibilizados na bolsa do Programa de Arrendamento Acessível
Promotor: Município	Entidades a envolver: Proprietários; Setor da construção e imobiliário; IHRU
Estimativa de investimento: Não determinado	Fonte de Financiamento: Orçamento municipal; Programa Arrendamento Acessível; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa Porta 65 Jovem; IFRRU 2020
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

PE3. HABITAR | Gabinete de apoio à habitação

Oe10. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH e potenciar dinâmicas complementares de reabilitação e arrendamento que favoreçam a sua implementação.

M3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)

Objetivo específico:

Oe9. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Bragança.

Descrição:

A implementação da ELH de Bragança, tarefa que envolve a divulgação dos apoios à habitação, a dinamização das medidas previstas e a monitorização dos impactos, justifica a constituição de um grupo de trabalho local, que agregue competências dos serviços municipais relacionados com a habitação, destacando-se, neste caso, os técnicos municipais das áreas de urbanismo e a ação social. Este grupo de trabalho será responsável pela operacionalização da estratégia local, pela mobilização dos parceiros e envolvimento da comunidade em geral.

Nesta medida, é importante abrir um espaço de atendimento ao público, que poderá ser formalizado num gabinete físico (HABITA - Gabinete de apoio à habitação), para fomentar uma relação de proximidade com a população, promovendo o contacto entre residentes, proprietários e potenciais interessados em residir no concelho. Pretende-se, por isso, que esta estrutura centralize e acompanhe, de forma personalizada, os pedidos de apoio habitacional e a identificação e gestão de carências habitacionais, fazendo a monitorização constante da implementação da estratégia.

As principais responsabilidades da equipa técnica encontram-se descritas no capítulo 4, destacando-se aqui o seu papel no desenvolvimento das ferramentas necessárias à implementação e avaliação da ELH (M3.2), assim como a divulgação e envolvimento da população para a ELH, nas medidas previstas e programas de apoio à habitação existentes (M3.3). O grupo de trabalho deverá planejar e dinamizar as atividades previstas na ELH, em articulação com as diversas entidades envolvidas. Este Gabinete terá um forte contributo na concretização da estratégia, nomeadamente na mobilização dos proprietários privados de habitações e da articulação da atividade das diversas entidades parceiras envolvidas.

Tipo de solução: Solução complementar ao 1º Direito	Metas indicativas: Não aplicável
Promotor: Município	Entidades a envolver: Não aplicável
Estimativa de investimento: Não determinado	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito; Orçamento Municipal
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M3.2. Criação das ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH**Objetivo específico:**

Oe10. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Bragança.

Descrição:

Esta medida visa a criação e o desenvolvimento dos instrumentos necessários à implementação e avaliação da ELH, capacitando o grupo de trabalho municipal (M3.1) das ferramentas necessárias para a operacionalização da ELH de Bragança. Assim, deverá ser reforçado o papel preponderante deste grupo na elaboração das candidaturas municipais ao Programa 1.º Direito, que, de igual modo, irá apoiar e acompanhar a elaboração das candidaturas, por parte das entidades parceiras e dos beneficiários diretos, aos programas de financiamento.

Tendo em consideração as atividades de divulgação e envolvimento da população previstas (M3.3), a equipa técnica deverá ter presente a necessidade de prestar esclarecimentos à população, indicando as soluções habitacionais e os programas de apoio à habitação disponíveis a nível local e nacional. Desta forma, deverá ser equacionada a abertura de um posto/horário de atendimento ao público para o esclarecimento destas questões.

Por fim, destaca-se também a responsabilidade da equipa técnica na elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação da implementação da ELH que, por sua vez, permitirão atualizar as metas e objetivos propostos, de acordo com os dados recolhidos e com os resultados obtidos e segundo as orientações do executivo municipal. Deverá proceder-se, nesse sentido, à criação de uma base de dados com toda a informação relativa ao estado de maturação e concretização das medidas previstas na ELH e também com a informação atualizada das situações de carência habitacional identificadas em território concelhio e da oferta habitacional disponível. Esta base de dados deverá ser regularmente atualizada, permitindo o acompanhamento e monitorização destas dinâmicas, assim como a realização de relatórios periódicos que apoiem na tomada de decisões relativas à atualização e afinação das medidas presentes na ELH.

Tipo de solução: Solução complementar ao 1º Direito	Metas indicativas: Não aplicável
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU; Entidades parceiras
Estimativa de investimento: 50.000 €	Fonte de Financiamento: Orçamento municipal; Portugal 2020 – POCI - PI 11.1.
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

M3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação

Objetivo específico:

Oe11. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.

Descrição:

A presente medida visa a criação de campanhas de divulgação e envolvimento da comunidade para a ELH, informando sobre as medidas previstas e os programas de apoio à habitação existentes. Estas ferramentas abrangem as iniciativas de divulgação, sensibilização e informação da população sobre o âmbito da ELH e sobre os apoios à habitação disponíveis.

Neste sentido, destaca-se como prioritária a criação de uma subpágina *on-line*, associada com o *website* institucional do Município, com toda a informação relevante sobre a ELH, incluindo a visão estratégica, os objetivos estratégicos, medidas a implementar e metas previstas, assim como a informação relevante sobre os apoios disponíveis e os principais programas de apoio à habitação (identificação do programa, objetivos, beneficiários, apoios disponibilizados e processos de candidatura).

Deverá ser igualmente prevista a realização de campanhas de divulgação, centradas na mobilização dos proprietários privados de imóveis para a existência de oportunidades de apoio para a reabilitação de habitações e na sensibilização da população em situação de carência habitacional para as medidas de apoio à habitação e soluções existentes. A campanha deverá ainda focar-se noutras entidades que possam beneficiar dos apoios existentes e contribuir para a mitigação das carências habitacionais existentes no território concelhio. As ações de divulgação deverão contar com sessões de esclarecimento e com a produção e distribuição de material informativo e promocional. Deste modo, será desenvolvida uma campanha de divulgação e informação dos apoios à habitação, por parte do Gabinete “HABITA” (M3.1).

A campanha materializa-se na realização de ações de sensibilização junto da comunidade assim como na elaboração de material informativo e promocional que facilite a transmissão da mensagem ao público. A presente medida relaciona-se diretamente com a M3.2., uma vez que a página *online* da ELH irá concentrar toda a informação relativa ao acesso à habitação, os apoios existentes ao arrendamento e à reabilitação urbana, assim como outros incentivos e benefícios disponibilizados à escala local.

Tipo de solução: Solução complementar ao 1º Direito	Metas indicativas: Não aplicável
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU; Entidades parceiras
Estimativa de investimento: 20.000 €	Fonte de Financiamento: Orçamento municipal; Portugal 2020 – POCI - PI 11.1.
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

Tabela 36. Correlação entre as situações de carência habitacional, os recursos necessários e as medidas habitacionais da ELH

Agregados familiares em condição habitacional indigna e em carência financeira				Pedidos de apoio					Quadro de necessidades (Tipologia)					Prioridades estratégicas											
Nº	Regime de ocupação e situação locativa	Nº	Composição	Habituação de emergência	Obras de adequação	Obras de reabilitação/beneficiação	Realojamento em habitação municipal	Sem apoio solicitado	Total	T1	T2	T3	T4	Total	PE1. APOIAR					PE2. INTEGRAR					
				N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	M1.1	M1.2	M1.3	M1.4	M1.5	M2.1	
40	Famílias proprietárias	11	Casal com filhos			11			11		8	3		11									X		
		1	Casal com filhos, com idoso e pessoa com deficiência			1			1			1			1									X	
		2	Casal sem filhos			2			2		2				2									X	
		4	Casal idoso, sem filhos			4			4		4				4										
		1	Casal com deficiência, sem filhos			1			1		1				1					X					
		1	Monoparental				1		1		1				1									X	
		1	Monoparental, com idoso			1			1		1				1									X	
		1	Monoparental, com pessoa com deficiência			1			1			1				1								X	
		7	Pessoa isolada (só)			6	1		7		7				7									X	
		5	Pessoa idosa isolada (só)			5			5		5				5					X					
		4	Outras situações			4			4		2	1		1	4									X	
		2	Outras situações, com idoso e pessoa com deficiência			2			2				1	1	2									X	
		2	Famílias proprietárias a residir em núcleo precário (Sarzeda, Rebordãos)	1	Casal com filhos			1			1				1	1								X	
				1	Pessoa isolada (só)			1			1		1			1	1								X
8	Famílias não proprietárias a residir em alojamentos ilegais em núcleo precário (terrenos da junta de freguesia de Santa Comba de Rossas)	7	Casal com filhos (comunidade cigana)	7					7		7			7									X		
		1	Monoparental (comunidade cigana)	1					1		1			1	1									X	
27	Famílias não proprietárias a residir em alojamentos improvisados em núcleo precário	10	Casal com filhos (comunidade cigana)	2		8			10		6	4		10										X	
		2	Casal com filhos			2			2		2			2		X									
		1	Casal idoso, sem filhos (comunidade cigana)	1					1		1			1	1									X	
		1	Casal com deficiência, sem filhos (comunidade cigana)			1			1		1			1	1									X	
		(a) 1	Casal com deficiência, sem filhos			1			1		1			1	1					X					
		2	Monoparental (comunidade cigana)			2			2		2			2	2									X	
		(a) 2	Monoparental			2			2			2		2	2				X						
		4	Pessoa isolada (só) (comunidade cigana)			4			4		4				4										X
		(a) 2	Pessoa isolada (só)			2			2		2			2	2					X					
		1	Pessoa idosa isolada (só) (comunidade cigana)	1					1		1				1										X
4	Famílias não proprietárias a residir em habitação social em condição de sobrelotação	(a) 1	Outras situações			1			1		1		1	1								X			
		1	Casal com filhos			1			1		1			1	1							X			
		3	Outras situações			3			3		2	1	2	5									X		

Agregados familiares em condição habitacional indigna e em carência financeira				Pedidos de apoio						Quadro de necessidades (Tipologia)					Prioridades estratégicas						
Nº	Regime de ocupação e situação locativa	Nº	Composição	Habitación de emergência	Obras de adequação	Obras de reabilitação/beneficição	Realojamento em habitação municipal	Sem apoio solicitado	Total	T1	T2	T3	T4	Total	PE1. APOIAR					PE2. INTEGRAR	
Nº		Nº		N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	M1.1	M1.2	M1.3	M1.4	M1.5	M2.1	
2	Famílias não proprietárias a residir em habitação social em condição de habitação de emergência e em situação de precariedade, insalubridade e inadequação	(b) 2	Pessoa isolada (só)	1				1	2	2				2				X			
74	Famílias não proprietárias	6	Casal com filhos				6		6		5	1		6	X						
		1	Casal com filhos, com idoso				1		1		1			1	X						
		5	Casal sem filhos				5		5	5				5	X						
		(a) 1	Casal sem filhos			1			1	1				1			X				
		1	Casal idoso, sem filhos				1		1	1				1			X				
		1	Casal com deficiência, sem filhos				1		1	1				1			X				
		20	Monoparental				20		20	10	8	2		20	X						
		(c) 2	Monoparental				2		2	2				2		X					
		(a) 5	Monoparental				5		5	2	3			5		X					
		(d) 3	Monoparental				3		3		3			3		X					
		1	Monoparental, com idoso				1		1	1				1	X						
		8	Pessoa isolada (só)			2	6		8	8				8	X						
		(b) 6	Pessoa isolada (só)	2				4	6	6				6			X				
		(a) 6	Pessoa isolada (só)				5	1	6	6				6			X				
		(d) 1	Pessoa isolada (só)				1		1	1				1			X				
		(a) 2	Pessoa com deficiência isolada (só)				2		2	2				2			X				
		2	Outras situações				2		2	1	1			2	X						
		3	Outras situações, com idoso		1		2		3		2	1		3	X						
TOTAL 157 agregados familiares				15	1	43	92	6	157	85	56	13	5	159							

- (a) - Precariedade associada à situação de sem abrigo (sem casa)
- (b) - Precariedade associada à situação de sem abrigo (sem teto)
- (c) - Precariedade associada à situação de violência doméstica
- (d) - Precariedade associada à situação de não renovação do contrato de arrendamento (agregado unititulado)

Tabela 37. Síntese das medidas, das tipologias dos fogos e das soluções habitacionais da ELH

Prioridades estratégicas	Medidas	Quadro de necessidades (Tipologia)					Solução habitacional
		T1	T2	T3	T4	Total	
		N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
PE1. APOIAR	M1.1.	25	19	4	0	48	Construção; Aquisição e infraestruturização de terrenos
	M1.2.	4	9	0	0	13	Arrendamento
	M1.3.	0	0	3	6	9	Reabilitação
	M1.4.	4	6	6	3	19	Reabilitação de habitações sociais existentes
	M1.5.	14	11	4	3	32	Reabilitação
PE2. INTEGRAR	M2.1.	9	14	4	0	27	Aquisição de habitações
	M2.2.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Solução complementar
	M2.3.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Solução complementar
PE2. HABITAR	M3.1.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Solução complementar
	M3.2.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Solução complementar
	M3.3.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Solução complementar

N/A – Não aplicável

4.4. Priorização, calendarização e programação anual das soluções habitacionais

A ELH integra uma proposta de calendarização, assim como a priorização das medidas e a programação anual das respetivas soluções habitacionais, no horizonte temporal estabelecido, definindo estimativas de investimento e metas relativas ao resultado.

Conforme anteriormente enunciado, a ELH encontra-se estruturada segundo diferentes prioridades e objetivos estratégicos, que evidenciam os aspetos mais prioritários a abordar no concelho, no curto-médio prazo, ao nível da habitação e reabilitação urbana, tendo presente que estes são dois domínios indissociáveis nesta estratégia.

Enquadrado nas referidas prioridades estratégicas, resulta um conjunto de medidas, descritas nas fichas individualizadas, a executar faseadamente num horizonte temporal de 6 anos (com término em 2026) e apresentando, algumas dessas medidas, uma forte inter-relação.

No que se refere à priorização, consideram-se os seguintes graus:

- ● ● Grau de prioridade máximo
- ● ● Grau de prioridade elevado
- ● ● Grau de prioridade moderado

A presente calendarização tem subjacente as tarefas inerentes à concretização de cada medida, em função da sua maior ou menor complexidade e, também, do nível de dependência face a outras medidas, pressupondo igualmente uma priorização ao nível da implementação das soluções. Algumas dessas medidas, pela sua natureza, dimensão e complexidade, serão concretizadas faseadamente ao longo dos 6 anos da execução da ELH, podendo, desta forma ser estruturadas em mais do que uma candidatura, nos casos em que se tratem de soluções habitacionais a apoiar pelo Programa 1.º Direito.

Tabela 38. Priorização e calendarização das soluções habitacionais

Prioridades estratégicas	Medidas	Grau de prioridade	Calendarização (anos)					
			1	2	3	4	5	6
PE1. APOIAR	1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado	● ● ●						
	1.2. Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1º Direito	● ● ●						
	1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência	● ● ●						
	1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente	● ● ●						
	1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	● ● ●						
PE2. INTEGRAR	2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários	● ● ●						
	2.2. Delimitação de ARU em territórios do concelho onde se vier a verificar necessário e elaboração das respetivas ORU	● ● ●						
	2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	● ● ●						
PE3. HABITAR	3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)	● ● ●						
	3.2. Criação de ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	● ● ●						
	3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	● ● ●						

De acordo com o número de fogos e a calendarização das medidas da ELH de Bragança, estabelece-se a seguinte programação anual (Tabela 39):

Tabela 39. Programação anual da ELH de Bragança

Medidas	Solução habitacional	Promotor	Programação anual (n.º de fogos)						Total
			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado	Construção; Aquisição de terrenos	Município	0	0	12	12	12	12	48
1.2 Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1º Direito	Arrendamento	Município	4	3	3	3			13
1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência	Reabilitação	3º Setor	0	3	3	3			9
1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente	Reabilitação	Município	2	4	4	3	3	3	19
1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Reabilitação	Proprietários (Beneficiários diretos)	5	5	5	5	6	6	32
2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários	Aquisição de habitação; Reabilitação	Município	4	4	4	5	5	5	27
2.2. Delimitação de ARU em territórios do concelho onde se vier a verificar necessário e elaboração das respetivas ORU	Solução complementar	Município	-	-	-				N/A
2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	Solução complementar	Município	-	-	-	-	-	-	N/A
3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)	Solução complementar	Município	-						N/A
3.2. Criação de ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	Solução complementar	Município	-						N/A
3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	Solução complementar	Município	-	-	-	-	-	-	N/A

4.5. Estimativa de investimento e fontes de financiamento

Os valores de investimento, indicativamente apontados nas fichas das medidas e soluções habitacionais anteriormente apresentadas, tiveram em conta um conjunto de pressupostos para o seu cálculo, estabelecidos em função da natureza de cada medida, são eles:

- Análise comparativa de projetos semelhantes (análise *benchmarking*);
- Valores de referência constantes nos programas de financiamento, nomeadamente do Programa 1.º Direito.

Os valores de referência estabelecidos no Programa 1.º Direito para as diferentes soluções habitacionais, que determinam os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, são os apresentados na tabela seguinte.

Tabela 40. Critérios e valores de referência de acordo com as soluções habitacionais

Fonte: IHRU, INE, Programa 1º Direito

Solução habitacional	Critério de referência	Valor de referência	Fonte
Arrendamento	Valor mediano das rendas por m ² de alojamentos familiares no concelho (INE)	2,63 €/m ²	INE (2º semestre de 2019)
Reabilitação	Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados	1107 €/m ² *	Decreto-Lei n.º 81/2020
Construção	Limites do Regime de Habitação a Custos Controlados	1107 €/m ² *	Portaria n.º 65/2019
Aquisição de habitações	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares por concelho (INE)	674 €/m ²	INE (3º trimestre de 2019)
Aquisição e infraestruturização de terrenos	20% do valor considerado para financiamento da construção	-	Estimativa
Reabilitação de habitações sociais existentes	Valor mediano de intervenção para obras interiores	150 €/m ²	Portaria n.º 303/2019

* - Valor médio considerando o coeficiente de localização máximo e mínimo para o Concelho, de acordo com a fórmula de cálculo do Custo de Promoção (CP) por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados (com certificação ambiental).

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via do arrendamento, construção e reabilitação, não foram considerados os custos referentes à segurança da obra, demolições e atos notariais e de registo, elegíveis para efeitos de financiamento através do Programa 1.º Direito. Por seu turno, considerou-se um acréscimo de 10% ao custo das operações de construção e reabilitação, para refletir custos referentes a projetos e fiscalização. De

igual forma, para refletir os custos referentes à aquisição e infraestruturação de terrenos, quando aplicável, considerou-se 20% do valor atribuído à construção.

No cálculo relativo às soluções de aquisição, construção e reabilitação considerou-se à área do fogo padrão, conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro (habitações de custos controlados). A definição do fogo padrão decorre da dimensão do agregado familiar constante do levantamento do quadro de necessidades habitacionais elaborado pelos serviços de ação social e evidenciado na Tabela 36 e na Tabela 37.

O montante global do investimento estimado para as medidas previstas na ELH corresponde a cerca de 13,4 milhões de euros (Tabela 41). O investimento público, que tem como promotor a Câmara Municipal de Bragança, ascende a cerca de 8,4 milhões de euros e o investimento afeto aos proprietários (beneficiários diretos) atinge cerca de 3,6 milhões de euros. O investimento associado ao 3º Setor atinge cerca de 1,4 milhões euros.

Tabela 41. Natureza do investimento

Natureza do investimento	Investimento total (€)
Município	8.432.000 €
3º Setor	1.363.000 €
Proprietários (Beneficiários diretos)	3.554.000€
TOTAL	13.349.000 €

Para a concretização do investimento estimado está disponível um conjunto de fontes de financiamento, decorrentes dos programas, nacionais e municipais, destinados a apoiar financeiramente a concretização de soluções habitacionais e de reabilitação urbana e do edificado, que seguidamente se identificam (Tabela 42) e que se encontram descritas com mais detalhes em anexo (Anexo I).

Tabela 42. Fontes de financiamento

Fontes de Financiamento	
Financiamento Comunitário	Portugal 2020 - Programa Operacional Temático Competitividade e Internacionalização (POCI)
	Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE)
	Programa Operacional Regional - Norte 2020
Financiamento Nacional	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível
	Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
	Programa de Arrendamento Acessível

Fontes de Financiamento	
	Regime do Arrendamento Apoiado
	Programa Porta 65 Jovem
	Casa Eficiente 2020
	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)
Financiamento Municipal	Orçamento municipal

São apresentadas, de seguida, as estimativas de investimento para cada medida, sistematizando o enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais, nomeadamente no que se refere a potenciais fontes de financiamento a ter em consideração para a implementação da ELH de Bragança (Tabela 43).

Tabela 43. Estimativa de investimento e fontes de financiamento

Prioridades estratégicas	Medidas	Grau de prioridade	Estimativa de investimento	Fonte de financiamento
PE1. APOIAR	1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado	●●●	5.897.000 €	Programa 1.º Direito
	1.2 Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1º Direito	●●●	181.000 €	Programa 1.º Direito
	1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência	●●●	1.363.000 €	Programa 1.º Direito
	1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente	●●●	629.000 €	Programa 1.º Direito
	1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	●●●	3.554.000 €	Programa 1.º Direito
PE2. INTEGRAR	2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários	●●●	1.655.000 €	Programa 1.º Direito
	2.2. Delimitação de ARU em territórios do concelho onde se vier a verificar necessário e elaboração das respetivas ORU	●●●	não determinado	Orçamento municipal
	2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	●●●	não determinado	Orçamento municipal; Programa Arrendamento Acessível; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa Porta 65 Jovem; IFRRU 2020
PE3. HABITAR	3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)	●●●	não determinado	Programa 1.º Direito; Orçamento Municipal
	3.2. Criação de ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	●●●	50.000 €	Orçamento municipal; Portugal 2020 – POCI - PI 11.1.
	3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	●●●	20.000 €	Orçamento municipal; Portugal 2020 – POCI - PI 11.1.



MODELO DE GOVERNAÇÃO,
ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

05.

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

5.1. Modelo de governação

Os municípios, suportados nas suas equipas técnicas e operativas, são os principais agentes na implementação das políticas de habitação, beneficiando do conhecimento territorial dos problemas e da proximidade aos atores locais. Deste modo, desempenham um papel fundamental no desenho e implementação de estratégias que contribuam para a resolução das necessidades habitacionais, para a valorização do *habitat* e para a melhoria da qualidade de vida da população, numa sociedade mais inclusiva.

A concretização da ELH promovida pelo Município de Bragança pressupõe, por isso, a adoção de um modelo de governação capaz de enquadrar e agilizar o contexto operacional e de garantir, ao longo de todo o processo de implementação, uma articulação institucional e funcional adequada e que permita tirar o melhor partido das valências e potencialidades de cada entidade envolvida no processo.

Como tal, torna-se imprescindível que o modelo organizacional promova interação e comunicação ativa entre os diferentes atores institucionais, bem como uma alocação adequada de recursos humanos, logísticos e financeiros nas diferentes fases dos processos de implementação, monitorização e avaliação da ELH.

Tendo presente os desafios e os objetivos que revestem a ELH, procurando a eficácia e o sucesso da implementação da estratégia, o Município, enquanto entidade coordenadora do processo de implementação, monitorização e avaliação da ELH, estabelece uma estrutura de governação, baseada numa distribuição de responsabilidades, que se entende equilibrada e objetiva, e numa gestão partilhada, articulando as suas funções com os parceiros sociais do concelho (Figura 31).

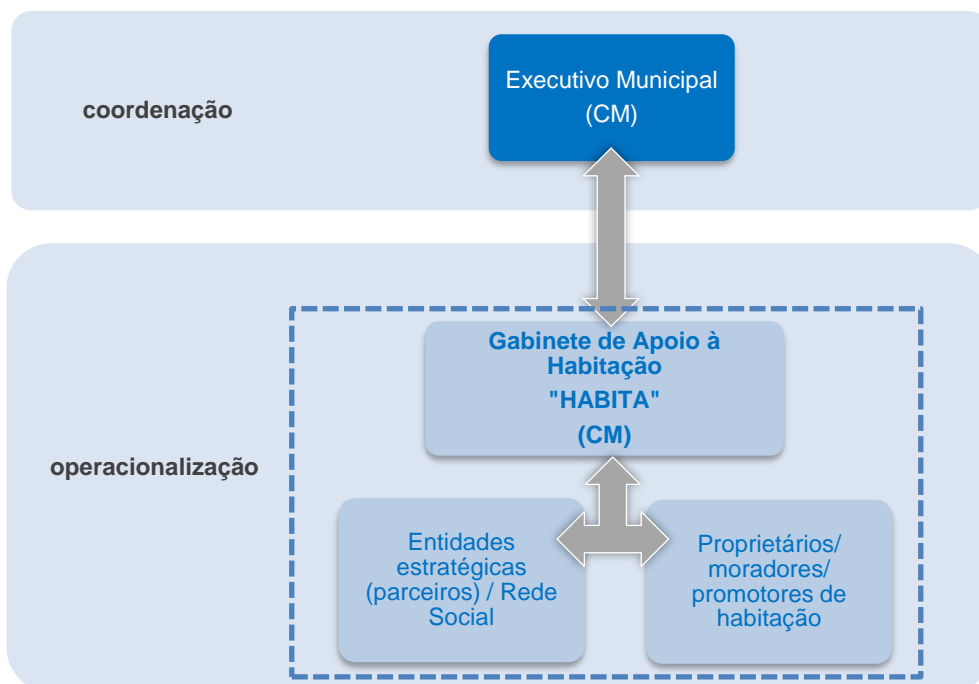


Figura 31. Modelo de Governação da ELH de Bragança

Ao executivo municipal é atribuída a responsabilidade de coordenação da implementação, contando para tal com o apoio de um gabinete especializado em matéria de habitação. É este Gabinete que irá assegurar a operacionalização da ELH, em articulação próxima com as entidades estratégicas (Tabela 44), possuidoras de um papel ativo no apoio aos grupos de população mais vulneráveis, e do envolvimento de proprietários e promotores de habitação.

Tabela 44. Entidades parceiras da ELH de Bragança

Nível geográfico	Entidades parceiras
Parceiros Locais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ UF / Juntas de Freguesia ▪ Santa Casa da Misericórdia de Bragança ▪ Centro Social e Paroquial de Izeda ▪ Obra Social Padre Miguel ▪ Rede Social
Parceiros regionais/nacionais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituto da Segurança Social – Serviço Local de atendimento ▪ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Neste sentido, os múltiplos agentes identificados devem manter um diálogo contínuo, perspetivando sempre a criação de sinergias, que têm como foco a garantia da adequação da oferta habitacional ao perfil da procura e a melhoria do ambiente urbano.

Caberá também a este Gabinete promover, junto da população em geral (proprietários, moradores, promotores), a ELH e o conjunto de medidas proposto, e os apoios disponíveis. Para além da responsabilidade no desenvolvimento das candidaturas municipais ao Programa 1.º Direito, esta estrutura técnica deverá garantir suporte técnico aos munícipes na formalização dos seus processos, o que engloba projetos de obras e candidaturas.

Na tabela seguinte apresentam-se as responsabilidades partilhadas, associadas a cada uma das partes referenciadas, necessárias para a eficiente implementação da estratégia.

Tabela 45. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Bragança

Função	Constituição	Responsabilidades
Coordenação	Executivo municipal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboração e aprovação da ELH; ▪ Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas; ▪ Articulação com entidades cofinanciadoras dos diversos programas de apoio; ▪ Avaliação dos resultados da implementação e aferição de medidas de melhoria e/ou adaptação da ELH.
Operacionalização	Gabinete de apoio à habitação “HABITA” (CM)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planeamento e implementação das medidas; ▪ Elaboração das candidaturas do Município ao Programa 1º Direito, assim como a outros programas de financiamento; ▪ Divulgação das ações decorrentes da ELH, através dos canais de comunicação do Município; ▪ Informação, orientação e acompanhamento dos agregados que procuram habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao Programa 1º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação; ▪ Articulação direta com outras entidades estratégicas e proprietários de imóveis de habitação para a concretização das medidas da ELH; ▪ Promoção de reuniões e momentos de trabalho colaborativo com as entidades parceiras; ▪ Monitorização anual da implementação da ELH e elaboração de relatórios de monitorização.

Função	Constituição	Responsabilidades
	Entidades estratégicas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apoio na implementação das medidas definidas na ELH; ▪ Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo com o Gabinete Habita, no âmbito das iniciativas de apoio à habitação; ▪ Elaboração e/ou colaboração na elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas; ▪ Apoio à monitorização anual da implementação da ELH, através da disponibilização de informação relevante;
	Proprietários de imóveis de habitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apresentação de candidaturas ao abrigo do Programa 1.º Direito e/ou colaboração na sua elaboração; ▪ Implementação das medidas previstas na ELH; ▪ Apoio à monitorização anual da implementação da ELH, através da disponibilização de informação relevante.

Durante o período de implementação da ELH de Bragança, está previsto o envolvimento regular dos diferentes parceiros atores locais, através de reuniões de trabalho que permitirão a colaboração e partilha no processo. Assim, estão previstos os seguintes momentos de trabalho:

- **Reuniões de coordenação da ELH, com periodicidade semestral**, envolvendo o executivo municipal e o responsável da Equipa do Gabinete “HABITA”, tendo como objetivo planear e garantir a execução das medidas e avaliar metas de resultado alcançadas. Pretende-se nestas reuniões, para além da avaliação da implementação das medidas, discutir pontos críticos e encontrar respostas para eventuais necessidades de introduzir melhorias ou retificação da trajetória de implementação da ELH.

Sempre que necessário, o Gabinete fará o reporte dos novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de agilizar o processo de candidatura ao IHRU.

- **Reuniões de operacionalização da ELH, com periodicidade anual**, com a presença de entidades parceiras envolvidas, sempre que se justificar, tendo em vista estabelecer um ponto de situação das medidas implementadas (com principal enfoque para as medidas complementares) e a articulação da atuação entre estas e as equipas do Município. Pretende-se que, nestas reuniões, se efetue, em conjunto, uma identificação

dos pontos críticos e necessidades de melhoria para reportar ao executivo municipal (responsável pela coordenação da ELH).

Tendo presente as responsabilidades da Equipa da Habitação “HABITA”, estrutura de ligação com os parceiros e proprietários privados/comunidade local, prevê-se a formalização de um posto/horário de atendimento público que garanta uma proximidade permanente com o público, o desenvolvimento de ferramentas de apoio e a concretização de uma campanha de sensibilização e informação sobre os apoios à habitação.

Prevê-se momentos de sensibilização e partilha com os proprietários, através da **realização de sessões de informação** sobre a ELH, com periodicidade anual, abertas à comunidade, com o objetivo de divulgar a ELH e o conjunto de medidas e apoios disponível, assim como mobilizar proprietários de imóveis de habitação (beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias locais) para a reabilitação e para a inclusão de imóveis no mercado de arrendamento, tirando partido dos instrumentos existentes.

Além destes momentos de trabalho, está também planeada a elaboração de um relatório de monitorização e avaliação da ELH, com uma periodicidade anual, a realizar pela equipa “HABITA” com informação relevante sobre a implementação da ELH e os resultados obtidos.

5.2. Mecanismos de monitorização e avaliação

Como abordado anteriormente, para além das responsabilidades ao nível da coordenação e dinamização da implementação da ELH, o Município deverá promover a monitorização regular e a avaliação da implementação desta estratégia, apoiando-se no contributo, também ele programado, dos restantes parceiros.

O acompanhamento próximo e regular da implementação da ELH permite aferir a sua pertinência e eficácia, identificar aspetos críticos e desvios, e possibilitar, se necessário, a introdução de ajustamentos atempados aos projetos. A rápida identificação de desvios à programação e/ou aos resultados esperados poderá permitir a sua correção, garantindo o cumprimento das metas estabelecidas, assim como uma maior economia de recursos e maximização de resultados.

A fim de garantir a existência de informação regular sobre as necessidades de habitação do concelho, assim como sobre os resultados alcançados com a implementação da ELH, será necessário definir um conjunto de indicadores para a monitorização, assim como para as metas a atingir no âmbito da ELH.

Na tabela seguinte são apresentados os indicadores propostos para a monitorização e avaliação da ELH.

Tabela 46. Indicadores propostos para a monitorização e avaliação da ELH de Bragança

Indicadores a aferir	Situação de partida	Meta (2026)	Meio de aferição
Número de fogos do Município de habitação social	270	362	Município
Número de fogos arrendados para subarrendamento social	0	13	Município
Número de agregados familiares realojados em unidades residenciais	0	31	Município; Entidades
Número de candidaturas apresentadas ao 1º Direito (beneficiários diretos)	0	32	Município
Número de fogos disponibilizados na bolsa do Programa de Arrendamento Acessível	0	50	Município



ANEXOS

Anexo I. Programas de Financiamento

Fontes de financiamento para soluções habitacionais:

- Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.
- Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)
Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível
Programa que contempla um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.
- Programa de Arrendamento Acessível (PAA)
Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida

com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

- Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Dá resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

- Programa Porta 65 Jovem

Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.

- Programa Casa Eficiente 2020

Concede empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

- Regime do arrendamento apoiado

Regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias

locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. Este regime aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

Fontes de financiamento para soluções complementares:

- Portugal 2020 - Programa Operacional Temático Competitividade e Internacionalização (POCI) - Capacitação da Administração Pública / PI 11.1.
Apoio do FSE para operações com vista à (1) melhoria da eficiência interna e da capacidade institucional da Administração Pública, enquanto elementos de suporte à implementação de melhores respostas às necessidades de cidadãos; (2) ações de formação dos trabalhadores em funções públicas associadas a projetos de modernização administrativa e à implementação de reformas governamentais em áreas-chave.
- Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE)
Programa Operacional Inclusão Social e Emprego – Apoio do FSE a entidades privadas, entidades da economia social e entidades com competência de política pública na área temática das iniciativas de inovação e empreendedorismo social (IIES) de elevado potencial de impacto. Tem como objetivos: estimular uma maior experimentação e diversificação na prestação de serviços públicos, através da validação de novas intervenções ou a implementação em escala de intervenções existentes em domínios de políticas públicas; desenvolver um maior conhecimento sobre os custos dos problemas sociais e promover a cultura de prestação de serviços públicos orientada para os resultados e para a melhoria contínua do seu desempenho.
- Portugal 2020 – Norte 2020 – Eixo Prioritário 9 – Capacitação institucional e TIC
Tem como objetivo aumentar o acesso e o uso dos serviços públicos digitais de natureza local e regional e melhorar a eficiência interna da administração pública através de TIC.

Anexo II. Pressupostos para a elaboração da estimativa de investimento (por medida)

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento	Apuramento
PE1. APOIAR	1.1. Alargar a oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado	5.897.000 €	<p><u>Estimativa para a criação de 48 fogos, incluindo a aquisição e infraestruturização de terreno</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construção (Regime de Habitação a Custos Controlados - Portaria n.º 65/2019): Custo de referência – 1107 €/m²; ▪ Tipologias e número de fogos definidos pela dimensão dos agregados familiares abrangidos pela medida e que solicitaram apoio social para realojamento em habitação municipal: 25 T1, 19 T2 e 4 T3; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T1 = 73 m²; T2 = 95 m²; T3 = 117 m²; <p>> Custo da empreitada: 48 fogos ((25 x 73 m²) + (19 x 95 m²) + (4 x 117 m²)) x 1107 €/m² = 4.536.486 €</p> <p>> Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 453.649 €</p> <p>> Custo de aquisição e infraestruturização de terrenos destinados à construção (20% do valor da empreitada) = 907.297 €</p> <p>> Custo total = 4.536.486 € + 453.649 € + 907.297 € = 5.897.432 € (≈ 5.897.000 €)</p>
	1.2 Arrendar habitações para subarrendamento a famílias em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade elegíveis ao abrigo do 1º Direito	181.000 €	<p><u>Estimativa para o arrendamento de 13 fogos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrendamento (Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no concelho (INE)): Custo de referência – 2,63 €/m²; ▪ Tipologias e número de fogos definidos pela dimensão dos agregados familiares em situação de precariedade e em maior vulnerabilidade abrangidos pela medida: 4 T1 e 9 T2; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T1 = 73 m²; T2 = 95 m²; ▪ Duração mínima de 5 anos (= 60 meses) dos contratos de arrendamento de acordo com o n.º 3 do artigo 38.º (Programa 1º Direito); <p>> Custo do arrendamento (mensal): 13 fogos ((4 x 73 m²) + (9 x 95 m²)) x 2.63€/m² = 3.017 €</p> <p>> Custo do arrendamento (total): 3.017 € x 60 meses = 180.997 € (≈ 181.000€)</p>
	1.3. Criar unidades residenciais em fogos reabilitados para pessoas em situação intermédia de dependência.	1.363.000 €	<p><u>Estimativa para a reabilitação de 8 imóveis com capacidade para acolher 31 famílias</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Número de agregados familiares a realojar em unidades residenciais em resultado da situação de intermédia dependência, da condição de precariedade ou de serem pessoas idosas ou portadoras de deficiência: 31 agregados familiares; ▪ Tipologias a promover nos 8 imóveis desocupados da Santa Casa da Misericórdia de Bragança, do Centro Social e Paroquial de Izeda e da Obra Social Padre Miguel, de acordo com as suas áreas brutas de construção: 3 T3 + 6 T4 = 9 frações com 33 quartos; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T3 = 117 m²; T4 = 128 m²; ▪ Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais: Custo de referência – 1107 €/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, Decreto-Lei n.º 81/2020); <p>> Custo da empreitada: 8 imóveis com 9 frações ((3 x 117 m²) + (6 x 128 m²)) x 1107 €/m² = 1.238.733 €</p> <p>> Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 123.873 €</p> <p>> Custo total = 1.238.733 € + 123.873 € = 1.362.606 € (≈ 1.363.000 €)</p>
	1.4. Melhorar as condições do parque habitacional social municipal existente	629.000 €	<p><u>Estimativa para a reabilitação de 19 fogos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Área média do fogo de acordo com o quadro de recursos habitacionais do Município (média das áreas dos fogos em bairros sociais municipais): T2 = 59 m²; T3 = 67 m²; T4 = 87 m²; ▪ Fogos livres a reabilitar em bairros sociais (Bairros sociais da Coxa, da Mãe d'Água e da Providência): 3 T2, 6 T3 e 3 T4; ▪ Fogos em bairros sociais em condição indigna: 2 T2;

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento	Apuramento
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fogos livres a reabilitar na Cidadela: 4 T1 e 1 T2; ▪ Reabilitação de habitações sociais existentes: Custo de referência – 150 €/m² (Valor mediano de intervenção para obras interiores, Portaria n.º 303/2019) ▪ Reabilitação de habitações sociais na Cidadela: Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T1 = 73 m²; T2 = 95 m²; ▪ Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais: Custo de referência – 1107 €/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, Decreto-Lei n.º 81/2020); <p><u>A. Reabilitação de fogos em bairros municipais (14 fogos)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> > Custo da reabilitação: 14 fogos ((5 x 59 m²) + (6 x 67 m²) + (3 x 87 m²)) x 150 €/m² = 143.700 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 14.370 € > Custo total (28 fogos) = 143.700 € + 14.370 € = 158.070 € <p><u>B. Reabilitação de fogos municipais na Cidadela (5 fogos)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> > Custo da reabilitação: 5 fogos ((4 x 73 m²) + (1 x 95 m²)) x 1107 €/m² = 428.409 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 42.840 € > Custo total (5 fogos) = 428.409 € + 42.840 € = 471.249 € > Custo total (A + B): 158.070 € + 471.249 € = 629.319 € (≈ 629.000 €)
	1.5. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	3.554.000 €	<p><u>Estimativa para a reabilitação de 32 fogos do parque habitacional privado</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais: Custo de referência – 1107 €/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, Decreto-Lei n.º 81/2020); ▪ Tipologias e número de fogos definidos pela dimensão dos agregados familiares abrangidos pela medida: 14 T1, 11 T2, 4 T3 e 3 T4; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T1 = 73 m²; T2 = 95 m²; T3 = 117 m²; T4 = 128 m² <ul style="list-style-type: none"> > Custo da empreitada: 32 fogos ((14 x 73 m²) + (11 x 95 m²) + (4 x 117 m²) + (3 x 128 m²)) x 1107 €/m² = 3.231.333 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 323.133 € > Custo total = 3.231.333 € + 323.133 € = 3.554.466 € (≈ 3.554.000 €)
PE2. INTEGRAR	2.1. Realojamento da comunidade cigana a residir em núcleos precários	1.655.000 €	<p><u>Estimativa para a aquisição de 27 fogos a atribuir em regime de arrendamento apoiado</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição de habitações: Custo de referência – 674 €/m² (Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por concelho (INE)); ▪ Tipologias e número de fogos definidos pela dimensão dos agregados familiares abrangidos pela medida: 9 T1, 14 T2 e 4 T3; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T1 = 73 m²; T2 = 95 m²; T3 = 117 m²; <ul style="list-style-type: none"> > Custo de aquisição: 27 fogos ((9 x 73 m²) + (14 x 95 m²) + (4 x 117 m²)) x 674 €/m² = 1.654.670 € (≈ 1.655.000 €)
	2.2. Delimitação de ARU nas restantes sedes de freguesia e elaboração das respetivas ORU	Não determinado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estimativa para aquisição de serviços
	2.3. Incremento da oferta de habitação em regime de renda acessível	Não determinado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alocação de 2 RH internos ao Gabinete de Apoio à habitação (HABITA) pelo período de execução da ELH - 6 anos (cerca de 20% do tempo dos RH)

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento	Apuramento
PE3. HABITAR	3.1. Criação de gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários (HABITA - Gabinete de apoio à habitação)	Não determinado	<ul style="list-style-type: none"> Alocação de 2 RH internos ao Gabinete pelo período de execução da ELH - 6 anos (cerca de 20% do tempo dos RH)
	3.2. Criação das ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH.	50.000 €	<ul style="list-style-type: none"> Estimativa para aquisição de serviços
	3.3. Campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Bragança e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	20.000 €	<ul style="list-style-type: none"> Estimativa para aquisição de serviços

Anexo III. Carta de compromisso ELH

CARTA DE COMPROMISSO ELH (Implementação da Estratégia Local de Habitação de Bragança)

No dia ___ de _____ de ____, reunidos na Câmara Municipal de Bragança, os abaixo assinados, subscrevem integralmente, na sua forma e conteúdo, o presente documento.

Considerando que:

- A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado, transversal e sensível às dinâmicas verificadas na esfera territorial, demográfica, social e económica;
- A habitação está fortemente relacionada com a qualidade de vida das populações, como causa e efeito da mesma;
- A provisão de respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades e necessidades de cada território e das suas populações, assume-se como fator chave para a coesão social e para a sustentabilidade e competitividade urbana;
- Persistem problemas de natureza estrutural aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente ao nível de:
 - Acesso à habitação por parte da população;
 - Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
 - Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

A presente Carta de Compromisso visa estabelecer as bases da cooperação no domínio da habitação, entre o Município de Bragança e as entidades estratégicas ao nível local e supralocal, através da implementação da monitorização da Estratégia Local de Habitação (ELH), de acordo com o modelo de governação nela aprovado.

Os abaixo assinados, no cumprimento do papel assumido na implementação e execução da ELH, definem as seguintes orientações que, a partir da data de assinatura, se comprometem a observar no contexto das suas responsabilidades, tarefas e atividades:

PONTO 1. Objeto e modalidade

1. A ELH será implementada pelo Município em estreita parceria com as demais entidades signatárias da presente Carta de Compromisso, assim como de outras que venham a identificar-se como essenciais e que poderão posteriormente aderir.
2. Os signatários da presente Carta de Compromisso comprometem-se a assegurar a implementação da ELH, nomeadamente das suas medidas e modelo de governação e monitorização.

PONTO 2. Modelo de Governação

1. Para a implementação da ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, baseado no papel basilar assumido pelo Município de Bragança e na rede de parceiros sociais do concelho.
2. Ao nível da coordenação, a responsabilidade é assumida exclusivamente pelo Município, através do seu executivo.
3. Ao nível operacional, a responsabilidade mantém-se centrada no Município, no gabinete próprio criado para o efeito (HABITA - Gabinete de Apoio à Habitação, uma unidade multidisciplinar com técnicos dos serviços municipais de urbanismo e ação social, entre outros que permanente ou pontualmente trabalhem com/no Gabinete).
4. As responsabilidades dos parceiros são as estabelecidas no documento da ELH.

PONTO 3. Obrigações

1. Os signatários são responsáveis pelo cumprimento e plena execução da ELH, assim como pela disponibilização dos recursos necessários à implementação das medidas.
2. Os signatários comprometem-se a participar nos momentos de trabalho programados no âmbito do Modelo de Governação.
3. As entidades signatárias são responsáveis por assegurar os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários ao desenvolvimento das medidas,

nomeadamente, através da apresentação de candidaturas às fontes de financiamento adequadas, das quais se destaca o Programa 1º Direito.

Bragança, _____ de _____ de _____

Os representantes legais:


Município de Bragança,

(cargo)

Entidade _____

(cargo)



Com o apoio de:
 **IH** Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana