

Estratégia Local de Habitação 2020 – 2030

Município de Portimão



Índice

Ficha técnica.....	9
Tomo 1 : Diagnóstico.....	11
Sumário executivo	12
Abordagem metodológica da ELH 2020 – 2030 do Município de Portimão	15
Introdução síntese	18
A. Análise estatística	22
A.1. População	23
Gráfico 1 – Evolução da população residente entre 2001 e 2011 (n.º de indivíduos)	24
Gráfico 2 – População residente, por freguesia (n.º de indivíduos)	26
Gráfico 3 – Evolução da população residente segundo os grupos etários entre 2001 e 2011 (n.º de indivíduos).....	28
Gráfico 4 - Evolução da população residente segundo o género (n.º de indivíduos)	29
Gráfico 5 – População residente ativa economicamente, 2011 (nº de indivíduos)	30
Imagem 1 – Movimentos pendulares (n.º).....	32
A.2. Preços de transação e produção.....	34
Gráfico 6 – Valor mediano das vendas (€/ m2) de alojamentos familiares.....	35
Gráfico 7 – Valor mediano das rendas (€/ m2) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.....	37
Gráfico 8 – Valor médio dos prédios transacionados (€).....	38
Gráfico 9 –Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos (taxa de variação homóloga - %) - Algarve	40
Gráfico 10 – Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos (€/ m2) –Apartamentos.....	42
Gráfico 11 –Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos (€/ m2) - Moradias	44
Gráfico 12– Contratos de compra e venda de prédios urbanos (€)	46
Gráfico 13 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.	48

Gráfico 14 – Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - n.º)	50
Gráfico 15 – Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional – n.º)	52
Gráfico 16 – Edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar - Moradias (n.º)	54
Gráfico 17– Edifícios concluídos (n.º)	56
Gráfico 18 - Edifícios licenciados (n.º) - Construções novas	58
A.3. Atividade turística	60
Gráfico 19 – Capacidade de alojamento nos estabelecimentos hoteleiros (n.º)	61
Gráfico 20 – Capacidade de alojamento nos estabelecimentos hoteleiros por 1000 habitantes (n.º)	63
A capacidade de alojamento em Portimão tem vindo a aumentar desde 2016 e teve um incremento de alguma importância em 2018.	63
Gráfico 21 – Estabelecimentos hoteleiros (n.º)	64
Gráfico 22 – Dormidas nos estabelecimentos hoteleiros (n.º)	66
Gráfico 23- Taxa líquida de ocupação de cama nos estabelecimentos hoteleiros (%)	67
Gráfico 24- Alojamentos locais	69
A.4. Crédito à habitação e taxas de juros	71
Gráfico 25 - Taxa de crédito à habitação (%)	72
Gráfico 26 - Crédito à habitação por habitante (€)	74
B. Carências habitacionais	76
B.1. Situações de grave carência de alojamento e de degradação do parque habitacional	77
Tabela 1 – Graves carências de alojamento: famílias com pedidos legalmente enquadrados	78
Tabela 2 – Graves carências de alojamento: por necessidade urgente de demolição de fogos sociais existentes	79
Tabela 3 – Graves carências de alojamento: síntese	80
B.2. Núcleos precários	81
Tabela 4 - Núcleos precários	82
Imagem 2- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Mexilhoeira Grande – Esteveira	83
Imagem 3- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Vale da Arrancada	84
Imagem 4- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Mercado/ Cemitério	85
Imagem 5- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – CP	86
Imagem 6- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Parque da Juventude	87
Imagem 7- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Vale de França	88

Imagem 8- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Bom Retiro	89
Imagem 9- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Cedipraia.....	90
Imagem 10- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Fojo.....	91
B.3. Parque de habitação social.....	92
Tabela 5.1 - Parque social do município de Portimão - Arrendamentos sociais concentrados.....	93
Tabela 5.2 - Parque social do município de Portimão – Arrendamentos sociais dispersos.....	96
Tabela 5.3 - Parque social do município de Portimão – Propriedade resolúvel.....	97
C. Análise dos quatro bairros mais problemáticos e enumeração síntese das Obras de conservação a carecer de financiamento	98
C.1. Bairro das Cardosas ou Urbanização Mira Cabo	98
Imagem 11- Planta de localização do Bairro das Cardosas ou Mira-Cabo	102
C.2. Bairro Coca-Maravilhas	103
Imagem 12- Planta de localização do Bairro Coca-Maravilhas.....	106
C.3. Bairro Cruz da Parteira.....	107
Imagem 13- Planta de localização do Bairro Cruz da Parteira	110
C.4. Bairro do Pontal	111
Imagem 14- Planta de localização do Bairro do Pontal.....	116
Tabela 6.1 – Obras a realizar no parque social municipal.....	117
Tabela 6.2 - Obras a realizar no parque social municipal.....	119
Tabela 6.3 - Obras a realizar no parque social municipal - continuação.....	121
Tabela 6.4 - Obras a realizar no parque social municipal - continuação.....	122
Tabela 6.5 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação.....	124
Tabela 6.6 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação.....	126
Tabela 6.7 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação.....	128
Tabela 6.8 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação.....	130

D. Mercado de habitação no concelho	132
Tabela 7 – Procura no mercado de arrendamento (por segmento)	133
Tabela 8 – Procura no mercado de aquisição de habitação (por segmento)	134
Tabela 9 – Oferta de arrendamento.	136
Tabela 10 – Oferta para aquisição de habitação	137
Tabela 11 - O mercado dos terrenos para edificação de habitação.	138
Tabela 12 – Capacidade económica	139
Tabela 13 –Capacidade económica	140
Tabela 14 – Capacidade económica	141
Análise SWOT	142
Tomo 2: Estratégia local de habitação	144
I. Conceito estratégico	145
II. Fundamentação do conceito	145
III. Objetivos estratégicos	147
IV. Prioridades por objetivo	148
<i>Objetivo 1 – Tornar o mercado mais acessível</i>	148
<i>Objetivo 2 – Responder às carências habitacionais graves</i>	149
<i>Objetivo 3 – Reabilitar a requalificar o parque social municipal</i>	149
V. Justificação de prioridades e respetivas medidas	150
Objetivo 1 – Tornar o mercado mais acessível	150
1.A. Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico.....	150
1.B. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio.....	150
1.C. Responder à previsível necessidade no mercado de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030.....	151
1.D. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributarias relacionadas com o IMI.	151
Objetivo 2 - Responder às carências habitacionais graves	152
2.A. - Alojamento 567 agregados em grave carência imediata e mais cerca de 300 agregados a médio prazo.....	152
Quadro 2: Projetos potenciais para aumento do parque habitacional social	155
Quadro 2.1: Projetos potenciais para aumento do parque habitacional social – continuação	156

Quadro 2.2: Projetos potenciais para aumento do parque habitacional social – continuação	157
Objetivo 3 – Reabilitar e requalificar o parque social municipal.....	158
3.A. Restruir a gestão do parque social.....	158
3.B. Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação	158
3.C. Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho.....	159
3.D. Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas	160
3.E. Criar projetos integrados para cada um dos restantes bairros de habitação social a requalificar	160
3.F. Proceder às obras de reabilitação, requalificação e renovação necessárias em cada bairro de habitação social.....	160
Quadro 3: Reabilitação prevista	162
VI. Sínteses.....	163
Quadro 4: Custos envolvidos a curto, médio e longo prazo por objetivo	163
Quadro 5: Todos os custos envolvidos.....	164
VII. Programação de soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, 4 junho)	165
Quadros síntese doutros elementos necessários para financiamento no âmbito do 1º Direito.....	168
Quadro 1 Diagnóstico	168
Quadro 2 Soluções	170
VIII. Entidade executora da presente estratégia.....	171
IX. Alinhamento com os princípios do programa 1º Direito.....	172
X. Monitorização e avaliação.....	174
XI. Processos de participação e auscultação.....	175
XII. Conclusão	176
ANEXOS	178
Anexo 1 - Fichas de medida 1.A. – Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico	178
Ficha de medida 1.A.1- Criar o Promotor Municipal de Habitação	179
Ficha de medida 1.A.2. – Criar Sistema de Apreciação Rápida (SAR).....	180

Anexo 2 - Fichas de medida 1.B. – Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para segmentos baixo e médio	182
Ficha de medida 1.B.1 – Criar programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível	183
Notas: Previsto nos art.º 20º e 23º do DL nº 68/2019, de 22 de Maio. Ao criar-se o programa acima referido, assegura-se aos empreendedores/proprietários benefícios fiscais em sede de IRS ou IRC.....	183
Anexo 3 - Fichas de medida 1.C. – Responder à previsível necessidade no mercado de cerca de 5000 novos alojamentos para segmentos médio e baixo até 2030.....	184
Ficha de medida 1.C.1. – Rever no PDM a disponibilidade de terrenos	185
Ficha de medida 1.C.2. – Utilização de terreno(s) municipais para construção de habitação para jovens casais, em arrendamento ou arrendamento resolúvel.....	186
Ficha de medida 1.C.3. – Utilização de terrenos(s) municipal(ais) para construção de habitação para quadros técnicos que necessitam de habitar em Portimão em virtude de destacamento ou outras obrigações funcionais, para arrendamento.....	187
Ficha de medida 1.C.4. – Estabelecer a utilização de terrenos(s) municipal(ais) para construção destinada à classe média, mediante programas de colaboração e estabelecer caso a caso com empreendedores privados e públicos.....	188
Anexo 4 - Fichas de medida 1.D. – Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias com o IMI	189
Ficha de medida 1.D.1. – Criar um programa externo de monitorização periódica do alojamento local.....	190
Anexo 5 - Fichas de medida 2.A. – Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais cerca de 300 agregados a médio prazo	191
Ficha de medida 2.A.1. – Completar o empreendimento social do bairro das Cardosas.....	192
Ficha de medida 2.A.2. – Completar o empreendimento social do bairro Coca-Maravilhas.....	194
Ficha de medida 2.A.3. – Completar o empreendimento social do bairro Coca-Maravilhas (Lotes privados)	196
Ficha de medida 2.A.4. – Construir o lote camarário na Rua Alho Serra – Coca Maravilhas	198
Ficha de medida 2.A.5. – Criar o empreendimento social de Cabeço de Mocho	200
Ficha de medida 2.A.6. – Aquisição do loteamento 2/2008, em Vale de Lagar	202
Ficha de medida 2.A.7. – Construir os lotes camarários na Aldeia Nova da Boavista.....	204
Ficha de medida 2.A.8. – Construir os lotes camarários em CHE – Figueirense	206
Anexo 6- Fichas de medida 3.A. – Reestruturar a gestão do parque social	208
Ficha de medida 3.A.1. – Externalizar o processamento contencioso dos incumprimentos de contratos de arrendamento social.....	209
Ficha de medida 3.A.2. – Atualização anual das rendas de acordo com o rendimento declarado.....	210
Anexo 7 – Fichas de medida 3.B. – Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação	211
Ficha de medida 3.B.1. – Construção de edifício de realojamento provisório no bairro do Pontal.....	212

Anexo 8 – Fichas de medidas 3.C. – Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho	213
Ficha de medida 3.C.1. – Construção de residência semi-independente	214
Anexo 9 – Fichas de medida 3.D. – Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas.....	215
Ficha de medida 3.D.1. – Proceder à criação da ARU do bairro do Pontal	216
Ficha de medida 3.D.2. - Proceder à criação da ORU do bairro do Pontal.....	217
Ficha de medida 3.D.3. – Realizar projeto de reabilitação urbana e de renovação do bairro do Pontal	218
Anexo 10 – Fichas de medida 3.E. – Criar projetos integrados para cada um dos restantes bairros de habitação social a requalificar	219
Ficha de medida 3.E.1. – Projeto integrado do bairro das Cardosas.....	220
Ficha de medida 3.E.2. – Projeto integrado do bairro Coca-Maravilhas	221
Ficha de medida 3.E.3. – Projeto integrado do bairro Cruz da Parteira.....	222
Ficha de medida 3.E.4. – Projeto integrado do bairro Montes de Alvor.....	223
Ficha de medida 3.E.5. – Projeto integrado no futuro bairro social do Cabeço do Mocho.....	224
Anexo 11 – Fichas de medida 3.F. – Proceder às obras de reabilitação, requalificação e renovação necessárias em cada bairro de habitação social.....	225
Ficha de medida 3.F.1. – Reabilitação urbana do bairro das Cardosas.....	226
Ficha de medida 3.F.2. – Reabilitação urbana do edificado existente no bairro Coca-Maravilhas, requalificação do espaço público e construção de equipamento	227
Ficha de medida 3.F.3. – Reabilitação urbana do bairro Cruz da Parteira	228
Ficha de medida 3.F.4. – Reabilitação urbana parcial bairro do Pontal	229
Ficha de medida 3.F.5. – Reabilitação urbana dos blocos existentes no bairro do Pontal.....	230
Ficha de medida 3.F.6. – Reabilitação urbana do bairro Montes de Alvor	231

Ficha técnica

Prof. Doutor Rogério Gomes – Coordenação, operação no terreno, redação final

Mestre Engenheira Myriam Romero Cobo – Apoio informático, estatística, administração e controlo de produção

Arquiteta Susana Veríssimo Reis Dias – Operação no terreno, apoio gráfico, redação, mapeamentos e gráficos

Paula Cristina Pereira – Chefe de Divisão de Habitação, Desenvolvimento Social e Saúde

Sílvia Bárbara Pinto Silva – Chefe da Unidade de Habitação

Tânia Serrão – Técnica Superior da Unidade Habitação

Patrícia Coutinho – Técnica Superior da Unidade de Habitação

Dora Gomes – Técnica Superior da Unidade de Habitação

Ana Paula Cunha – Assistentes Técnica da Divisão de Habitação, Desenvolvimento Social e Saúde

Maria Rosário Pacheco – Técnica Superior da Unidade Saúde e Cidadania

Arlete Rodrigues – Técnica Superior da Unidade Saúde e Cidadania

Armanda Lígia – Chefe de Divisão de Ação Social

Andreia Nóbrega – Técnica Superior da Unidade Saúde e Cidadania

Carmen Mendes – Técnica Superior da Seção de Património

Osvaldo Salgueiro – Solicitador

Susana Gusmão – Técnica Superior de Divisão Gestão de Informação Geográfica

Agostinho Escudeiro – Diretor de Departamento de Gestão Urbanística e Mobilidade

Helena Pereira – Chefe de Divisão de Assuntos Jurídicos

Tomo 1 : Diagnóstico

Sumário executivo

O concelho de Portimão vive um contexto problemático no domínio da Habitação e esse contexto ameaça já o equilíbrio económico e social do concelho.

O diagnóstico realizado foi amplo em termos de análise estatística, inquérito e contactos com os atores locais, tendo resultado dum extenso trabalho de equipa realizado entre a Urbe e a Divisão de Habitação, Desenvolvimento Social e Saúde da Câmara Municipal de Portimão, acompanhada pela Divisão de Gestão Urbanística e Mobilidade.

Esse longo e profundo trabalho de levantamento e análise da problemática da Habitação no concelho permitiu compreender as dinâmicas estruturantes que determinam a situação atual, em plena evolução. A mais importante é sem dúvida o exaurir do mercado da oferta de arrendamento para os segmentos baixo e médio até à inexistência de oferta habitual, nalguns casos.

A segunda dinâmica, provocada por esta, de cujas razões se trata abaixo, é a retração de funcionários do Estado e de empresas em se instalarem ou permanecerem em Portimão, em virtude da impossibilidade de os respetivos trabalhadores encontrarem habitação a preços razoáveis, seja por arrendamento, seja por aquisição. A terceira dinâmica é o consequente aumento de situações de grave carência de habitação.

Por fim, mercê das dificuldades económicas do Município, existe uma dinâmica degenerativa das condições estruturais do parque social municipal a que urge acorrer, dada a diminuição das condições de habitabilidade e a consequente necessidade de fazer face a realojamentos de agregados em alojamentos sociais por falta de condições de habitabilidade, sendo que não existem de facto soluções de realojamento preparadas para o efeito.

As razões que sustentam a segunda dinâmica – deslocalização de empresas e não instalação de empresas interessadas em investir no concelho, que desistem por falta de habitação a preços razoáveis para os respetivos empregados – prendem-se com a já apontada rarefação do mercado de arrendamento. Esta é parcialmente provocada pelo crescimento de uma indústria de alojamento local florescente, que compete por cada habitação e possui a liquidez necessária para se sobrepôr à competição. O aumento dos custos de mão de obra, que se correlaciona com a impossibilidade de alojar operários de construção civil, por falta de habitação também para esse efeito, influencia o custo de produção de habitações e os respetivos preços, fenómeno que se junta ao efeito que a existência de investidores no mercado do turismo e outros, oriundos de todo o país, provoca nos preços, já que a oferta tende a estabelecer preços para o topo da procura. Esta é a consequência do forte pendor turístico de Portimão, circunstância que neste momento também desfavorece o mercado de arrendamento e o mercado de aquisição de habitação.

Não existe habitação disponível no concelho para as necessidades dos segmentos de baixo e de médio rendimento. Este problema, que é patente na oferta para aquisição de habitação, agudiza-se relativamente ao mercado do

arrendamento. O que o diagnóstico evidencia é que, a menos que se atue rápida e eficazmente para dinamizar a oferta de arrendamentos para habitação no concelho, a breve trecho acontecerá um aumento significativo dos agregados com graves carências de habitação a recorrer ao município, designadamente por sobrelotação e suceder-se-á também um período de instabilidade económica e social provocado pelo desemprego devido à fuga de empresas que pretendam crescer e à não localização de novas empresas criadores de postos de trabalho, por não terem habitação para a sua mão-de-obra.

Considera-se por isso prioritária a intervenção municipal na dinamização de novos arrendamentos, considerando os especialistas locais que as necessidades dos próximos seis anos se situam entre as 2000 e as 2500 habitações neste mercado para os segmentos baixo e médio, enquadráveis nos limites de rendimento considerados pelo 1º Direito.

Por outro lado, não pode adiar-se a renovação ou reconstrução do bairro do Pontal, sem condições estruturais para ser recuperado e onde já existem neste momento cinco casas encerradas por falta de condições de habitabilidade, número que aumentará significativamente após o próximo inverno, tal a fragilidade em que as construções existentes se encontram.

A intervenção, em parte bem identificada do parque social municipal, para obras de manutenção profundas, para a construção de fogos volantes e para novas construções, é um imperativo humanitário.

Abordagem metodológica da ELH 2020 – 2030 do Município de Portimão

A elaboração do diagnóstico da Estratégia Local de Habitação 2020-2030 do município de Portimão foi estruturada dentro duma perspectiva integrada do que é o contexto da Habitação do concelho, atendendo às necessidades sociais mais prementes, também aquelas que resultam da plena integração dos respetivos contextos habitacionais no conceito de grave carência habitacional, analisando o contexto mais amplo das dinâmicas no mercado local da habitação e o circunstancialismo urbanístico existente, tudo contribuindo para uma perspetiva ampla de cariz económico e social, atendendo às necessidades de desenvolvimento equilibrado e sustentável do concelho.

O diagnóstico começa por registar, descrever e analisar a informação estatística disponível no país acerca da população e da habitação em Portimão, estabelecendo as necessárias comparações com o Algarve e o país. Dada a relevância especial que tem o turismo neste concelho, procedeu-se também à análise estatística desta indústria no concelho e das respetivas dinâmicas, sobretudo no que pode influenciar os mercados da procura e da oferta de habitação. A análise estatística incluiu os dados disponíveis mensais, trimestrais e anuais.

Estabelecem-se em seguida de modo ordenado e exaustivo as carências habitacionais existentes com registo válido que são consideradas graves à luz da nova legislação do 1º Direito. Estas carências são tipificadas relativamente ao número e composição dos agregados familiares, assim como às tipologias da carência habitacional. Localizam-se sempre que é caso

disso, como relativamente aos núcleos precários.

Procedeu-se a uma análise *in situ*, para além de documental, dos diversos bairros onde se encontra a habitação social no concelho, assim como dos elementos dispersos que a integram. Analisou-se com especial profundidade os bairros que carecem de obras profundas de recuperação, assim como de reconstrução/renovação, como acontece com o bairro do Pontal. As localizações das obras necessárias, as respetivas tipologias e custos foram levantados e enumerados em mapas.

Revisitaram-se projetos e ideias existentes nos serviços técnicos municipais que podem contribuir para minorar os problemas de carência habitacional e de carência de fogos volantes e desenhou-se uma panóplia múltipla de alternativas para o bairro do Pontal, que terá de passar por decisão política no âmbito deste plano estratégico, acerca da solução a adoptar, atendendo aos interesses contraditórios da memória histórica e da escassez de meios financeiros que se digladiam neste particular.

Realizou-se uma ampla consulta aos atores locais dos sectores urbanístico, imobiliário, da construção e do crédito bancário acerca do Mercado da habitação, assim como um inquérito dirigido ao mesmo público alvo. Este processo de diálogo, sempre acompanhado pelos técnicos municipais, mobilizou as áreas do Urbanismo e da Habitação e Ação Social, assim como os respetivos dirigentes políticos municipais e permitiu recolher uma ideia clara do momento que se vive nos mercados da procura e da oferta de arrendamento nas três freguesias, assim como nos mercados da oferta e da procura de aquisição para habitação. Dessas conclusões se elaboraram os registos, mapas e gráficos adequados e as descrições que se

justificam.

Os atores locais foram também convidados a pronunciar-se acerca do esforço económico exigido para adquirir ou arrendar habitação em cada uma das freguesias do concelho e as suas conclusões encontram-se devidamente espelhadas em mapas elaborados para o efeito.

O diagnóstico integra como peça final uma análise SWOT.

Introdução síntese

Em Portimão a população residente apresenta um crescimento de 24,09%, entre os anos de 2001 e 2011. Destaca-se com mais população residente a freguesia de Portimão com um total de 45.431 moradores. Em relação às freguesias de Alvor e de Mexilhoeira Grande, a freguesia de Portimão tem o quádruplo de residentes. O concelho de Portimão regista o maior volume de população residente do sexo feminino.

A evolução da população residente, prevalece no segmento etário onde se encontra a população ativa (25-64 anos), o que reflete a atração económica do concelho.

Regista-se que cerca de 79% da população está empregada, sendo na sua maioria do sexo masculino.

Diariamente verifica-se que cerca de 6.700 pessoas entram no concelho de Portimão para trabalhar/estudar, e cerca de 5.500 habitantes do concelho saem para trabalhar/estudar.

Na análise de preços de transação e produção pode-se verificar que o valor médio das vendas de alojamentos familiares teve um aumento em 13,50% entre o primeiro trimestre de 2018 e o quarto trimestre de 2019, em Portimão. A média do Algarve subiu 16,22%, no mesmo intervalo, e em território nacional o crescimento foi de 13,79%. Sendo em Portugal o valor de 1.081€ por m² no quarto trimestre de 2019 e de 1.463€ por m² em Portimão, elemento que constitui uma dificuldade significativa para os habitantes locais.

O valor médio das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares teve um crescimento de cerca de 31% entre o segundo semestre de 2017 e o segundo semestre de 2019, em Portimão. Esta subida é superior ao que se verificou no conjunto do Algarve, que registou um crescimento de 25% que é, por sua vez, significativamente superior ao aumento no território nacional – de 21,18%. O valor médio destes novos contratos de arrendamento em Portugal é 5,32€ por m² e em Portimão de 6,46€ por m², no segundo semestre de 2019.

É de registar o progressivo equilíbrio da taxa de variação homóloga dos valores médios de avaliação bancária entre apartamentos e moradias, na região do Algarve, a partir de novembro de 2018. Em janeiro de 2020 apresentou-se uma diminuição dos valores de 1,2 em detrimento das moradias. Não existem dados estatísticos sobre o concelho de Portimão nesta matéria.

Apresenta-se um crescimento em 20,44% nos valores médios de avaliação bancária dos alojamentos entre fevereiro de 2018 e janeiro de 2020, no Algarve. Este crescimento é superior aos valores médios de avaliação bancária em Portugal, que aumentou cerca de 17%. Em janeiro de 2020 o valor médio de avaliação bancária em território nacional é de 1.420€ por m² e de 1.750€ por m² na região do Algarve. Para Portimão não existem dados estatísticos nesta matéria.

Relativamente aos valores médios de avaliação bancária dos alojamentos, no que respeita às moradias, apresenta valores significativamente superiores no Algarve, comparativamente aos valores médios em Portugal. Em janeiro de 2020

Portugal regista um valor de 1.176€ por m² e 1.717€ por m² no Algarve. Não existem dados estatísticos sobre o concelho de Portimão nesta matéria.

O número de edifícios de habitação familiar clássica em Portimão tem marcado uma tendência de crescimento lento. Apenas com um aumento de 0,83% entre 2011 e 2018. Nos alojamentos familiares clássicos, Portimão apresenta um crescimento de 1,19% nos anos de 2011 e 2018.

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar direcionado às moradias, acompanha a tendência de crescimento lento e gradual, em Portimão. No indicador de edifícios concluídos é possível afirmar que o investimento se dirige sobretudo para a habitação familiar.

No que se refere a edifícios licenciados para construções novas é notória a tendência de decréscimo a partir de 2012, interrompida com um ligeiro aumento em 2017, mas ainda longe de chegar ao nível de 2013. No ano de 2018 o número de construções novas voltou a registar um valor inferior ao ano anterior.

No índice da atividade turística, a capacidade de alojamento nos estabelecimentos hoteleiros apresenta um aumento no indicador dos hotéis de mais 10,79%, entre 2014 e 2017. Ao invés dos hotéis-apartamentos que registaram uma descida significativa de cerca de 33% no mesmo período de tempo.

A quantidade de estabelecimentos hoteleiros em Portimão não tem vindo a registar uma subida significativa. Destaca-se um aumento em 300% das pensões, entre 2014 e 2017 com os hotéis a apresentarem um crescimento de 11,76%.

Entre 2015 e 2018 Portimão marca uma subida de 23,43%, no que respeita ao número de dormidas nos estabelecimentos hoteleiros. Neste mesmo período de tempo, a taxa líquida de ocupação de cama nos estabelecimentos hoteleiros em Portimão apresenta um crescimento de cerca de 14%.

Portimão apresenta um crescimento de 9,84% na taxa de crédito à habitação, entre o ano de 2015 e 2018.

O valor de crédito à habitação concedido, por habitante, teve uma descida de 7,21%, no período de 2015 e 2017. Regista-se uma ligeira subida no ano de 2018 em relação ao ano anterior, de 0,21%.

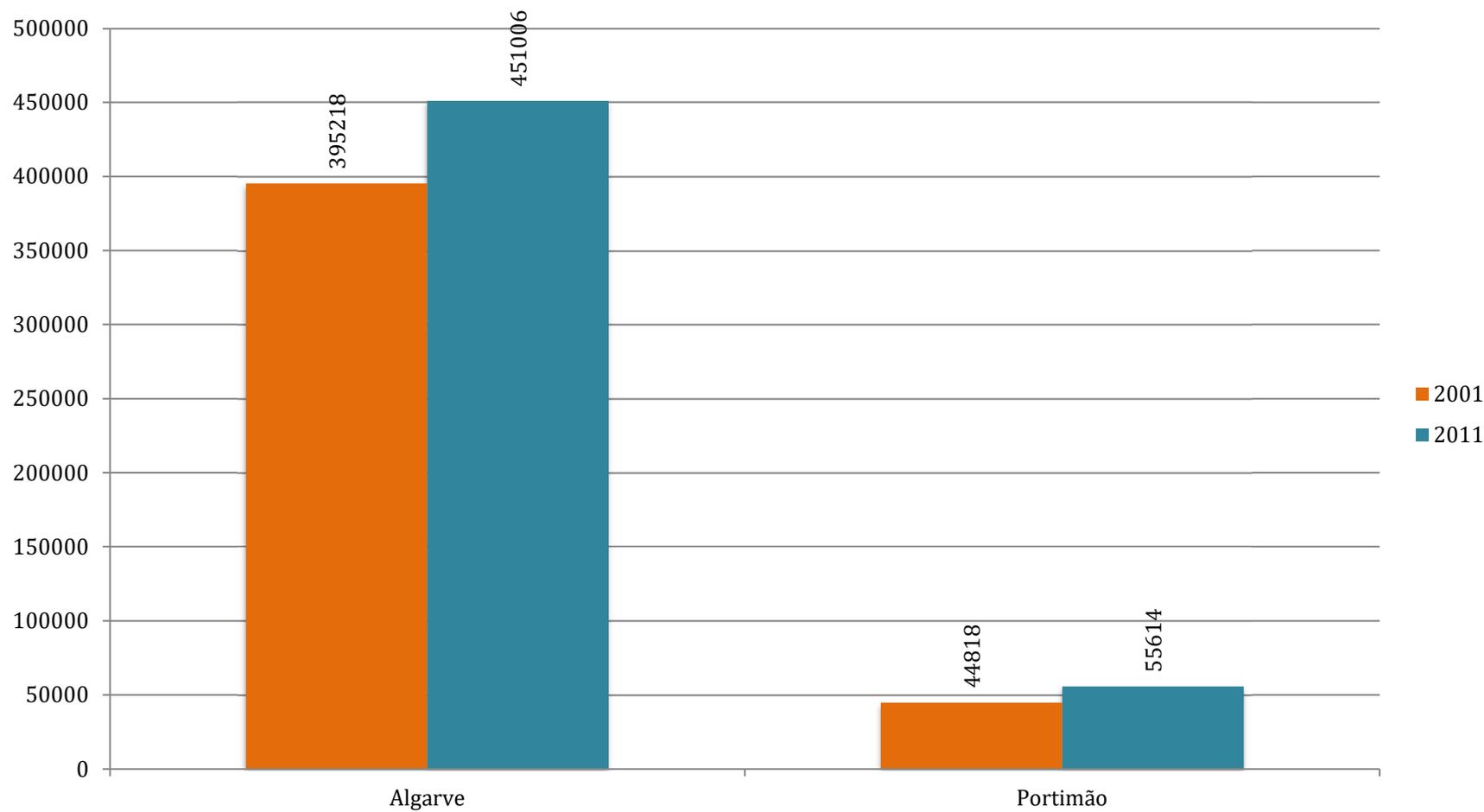
Em suma, a análise estatística permite apreender um concelho onde o caminho para a aquisição e para o arrendamento de habitação clássicos se vem tornando progressivamente mais estreito, por via de uma conjugação de factores agravantes: taxas de juro progressivamente mais elevadas, oferta sem grande crescimento e com preços dirigidos ao topo, isto é, ao mercado turístico, crescimento populacional significativo, designadamente da população ativa.

A. Análise estatística

A.1. População

Gráfico 1 – Evolução da população residente entre 2001 e 2011 (n.º de indivíduos)

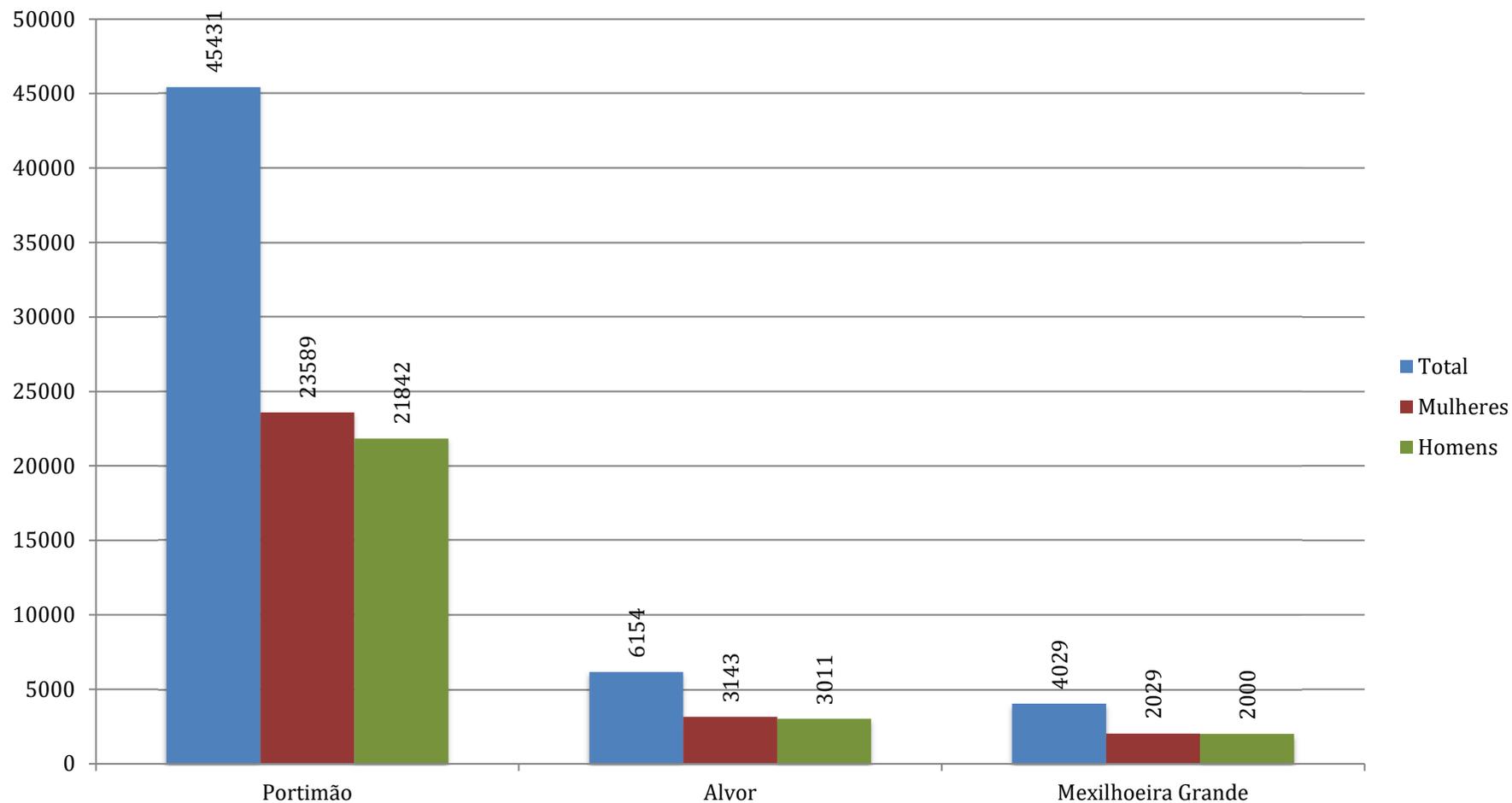
A população residente em Portimão teve um crescimento de 24,09% entre os anos de 2001 e 2011. É um concelho com manifesto crescimento populacional.



Fonte: INE – Recenseamento Gerais da População, Censos 2011

Gráfico 2 – População residente, por freguesia (n.º de indivíduos)

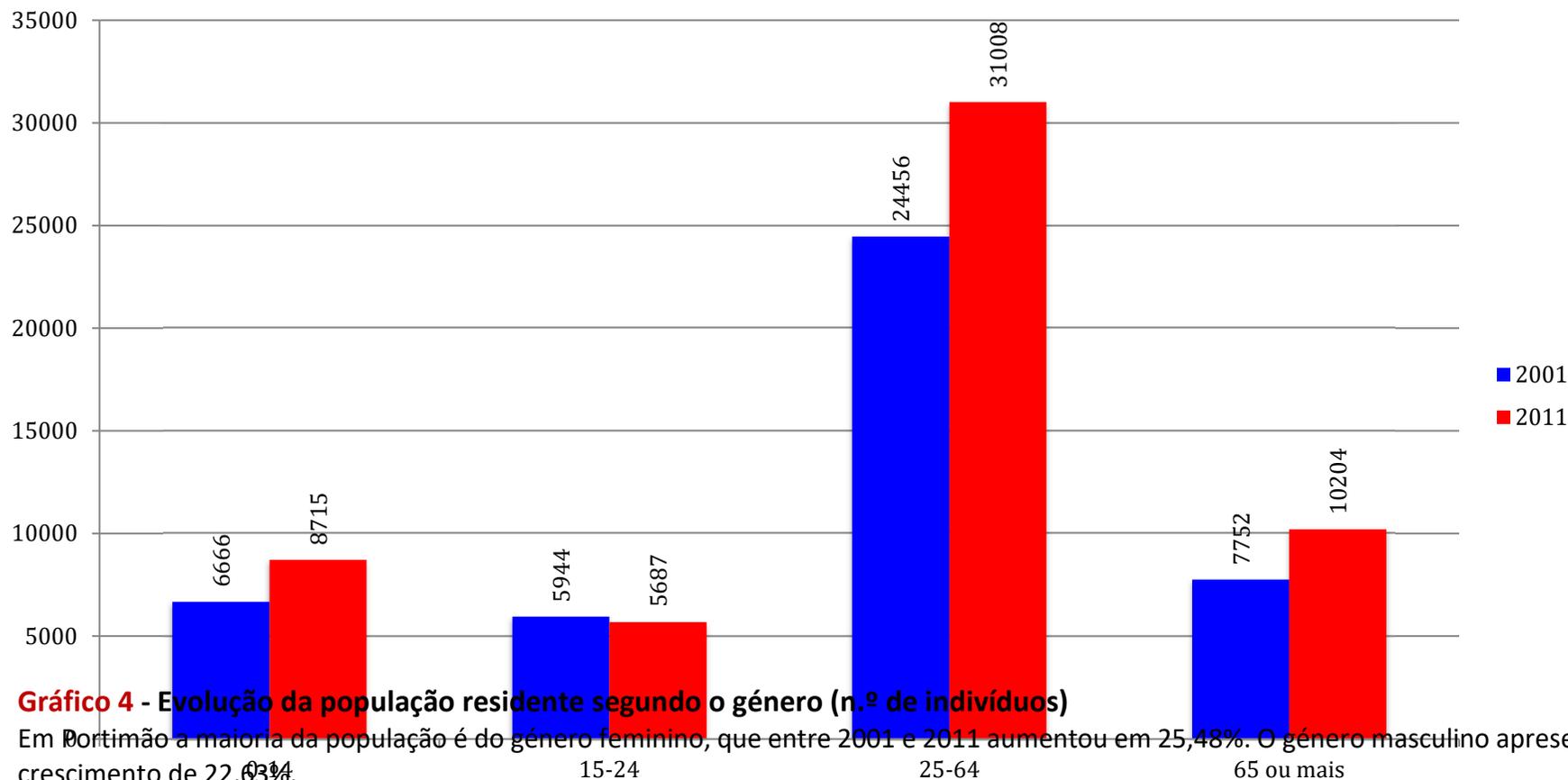
A freguesia de Portimão é a mais importante do concelho do ponto de vista populacional, ultrapassando em número o quádruplo de indivíduos as duas freguesias restantes.



Fonte: INE – Recenseamento Gerais da População, Censos 2011

Gráfico 3 – Evolução da população residente segundo os grupos etários entre 2001 e 2011 (n.º de indivíduos)

Há uma forte prevalência do segmento etário onde se encontra a população ativa, o que reflete a atração económica do concelho.



Fonte: INE – Recenseamento Gerais da População, Censos 2011

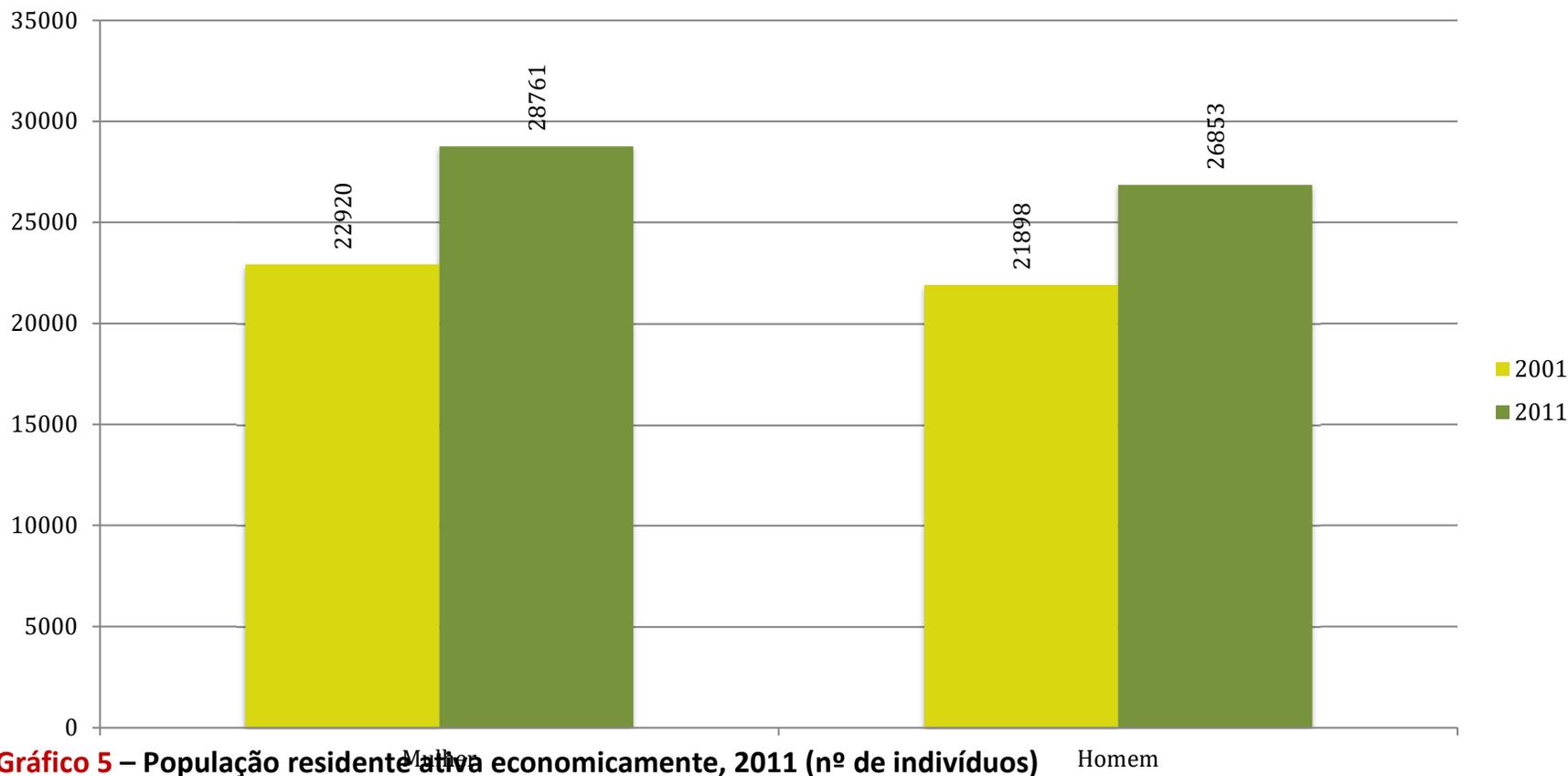
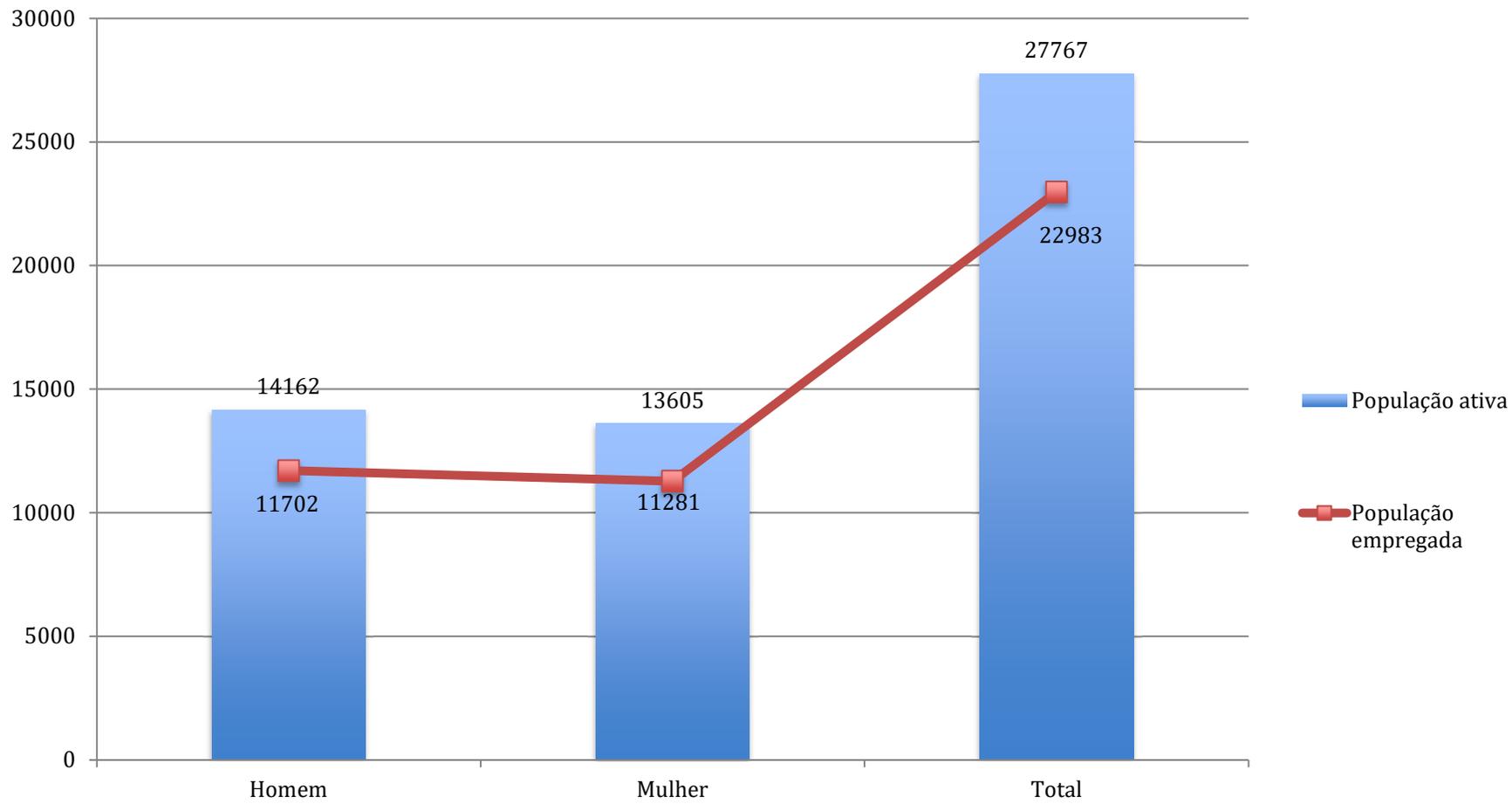


Gráfico 5 – População residente ativa economicamente, 2011 (nº de indivíduos)
 Portimão apresenta uma taxa de 79,18 % de população empregada, sendo na sua maioria pessoas do sexo masculino.

Fonte: INE – Recenseamento Gerais da População, Censos 2011



Fonte: INE – Recenseamento Gerais da População, Censos 2011

Imagem 1 – Movimentos pendulares (n.º)

Diariamente existem 6.742 pessoas que entram no município de Portimão para trabalhar/ estudar, e cerca de 5.454 habitantes do município que saem para trabalhar/ estudar para outro município. O município apresenta movimentos pendulares significativos, embora não sejam predominantes no fornecimento de mão de obra ao concelho.

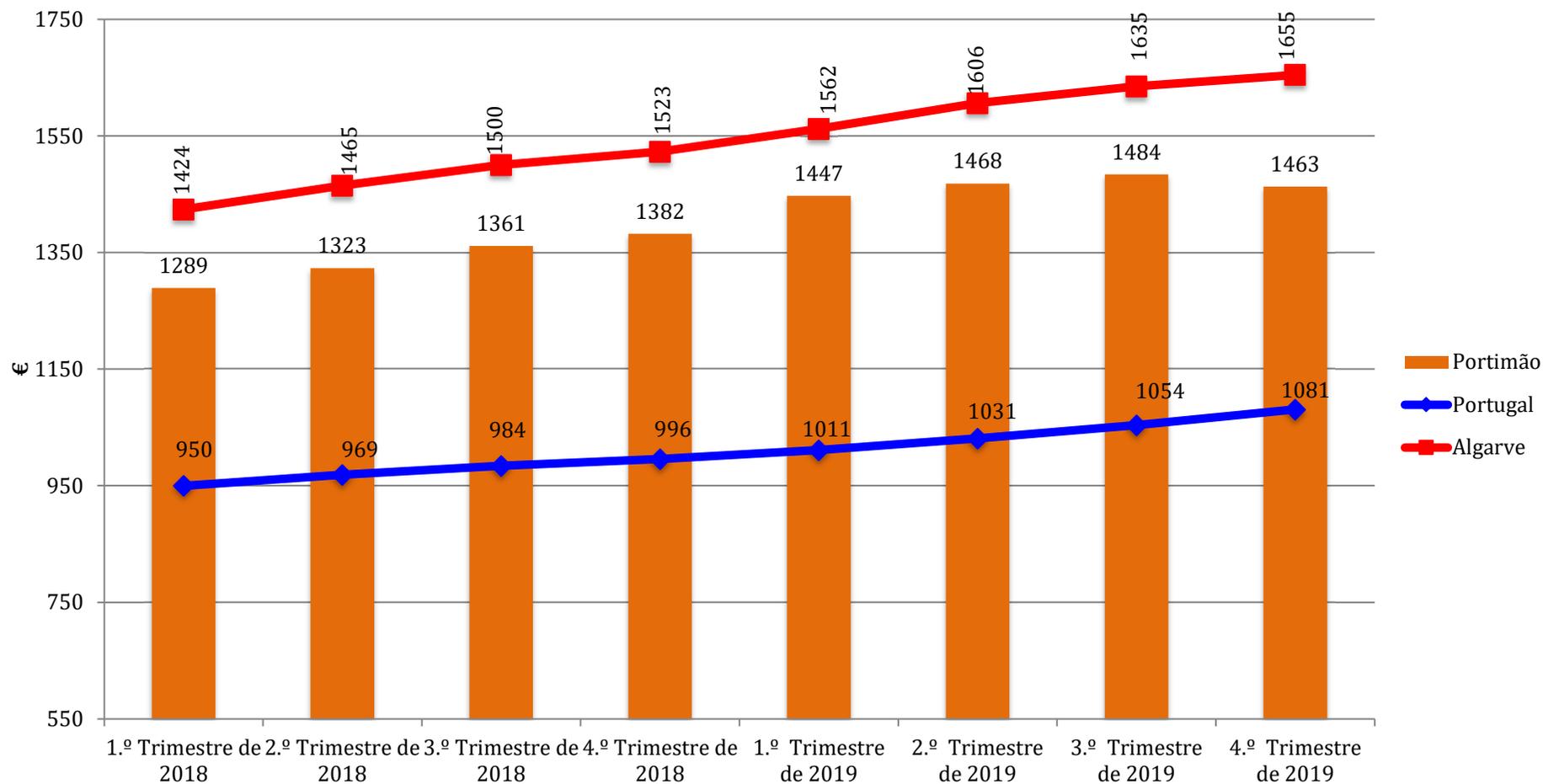


Fonte: INE – Recenseamento Gerais da População, Censos 2011

A.2. Preços de transação e produção

Gráfico 6 – Valor mediano das vendas (€/ m2) de alojamentos familiares

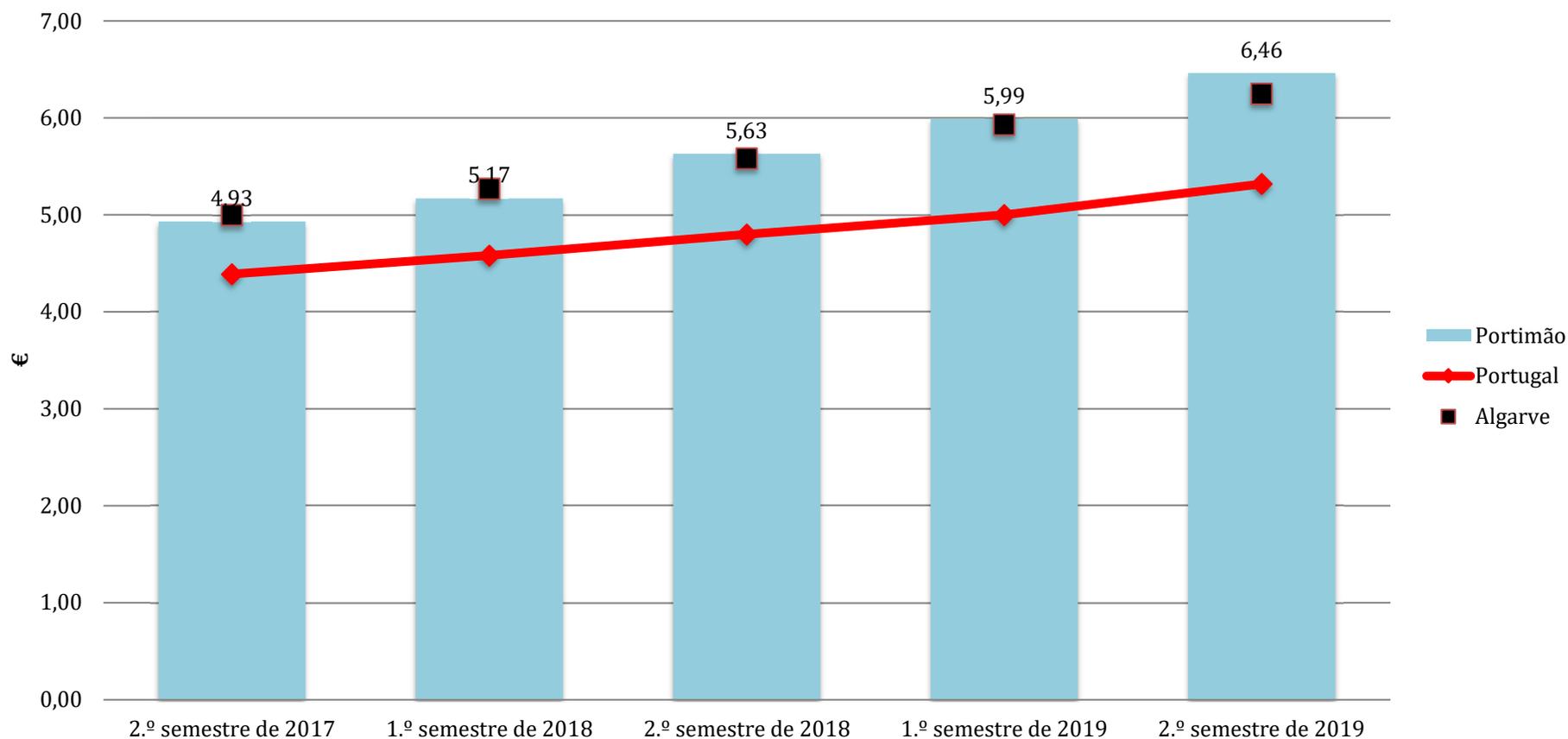
O valor médio das vendas de alojamentos familiares entre o 1.º trimestre de 2018 e o 4.º trimestre de 2019 teve um aumento de 13,50% em Portimão, sendo a média do Algarve de 16,22%. Na generalidade a variação no território nacional foi de 13,79% apenas. Sendo que este valor é de 1.081€ no 4.º trimestre de 2019 em Portugal e de 1.463€ em Portimão. É importante considerar aqui a especificidade da oferta, exígua e de valor elevado.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 7 – Valor mediano das rendas (€/ m2) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares

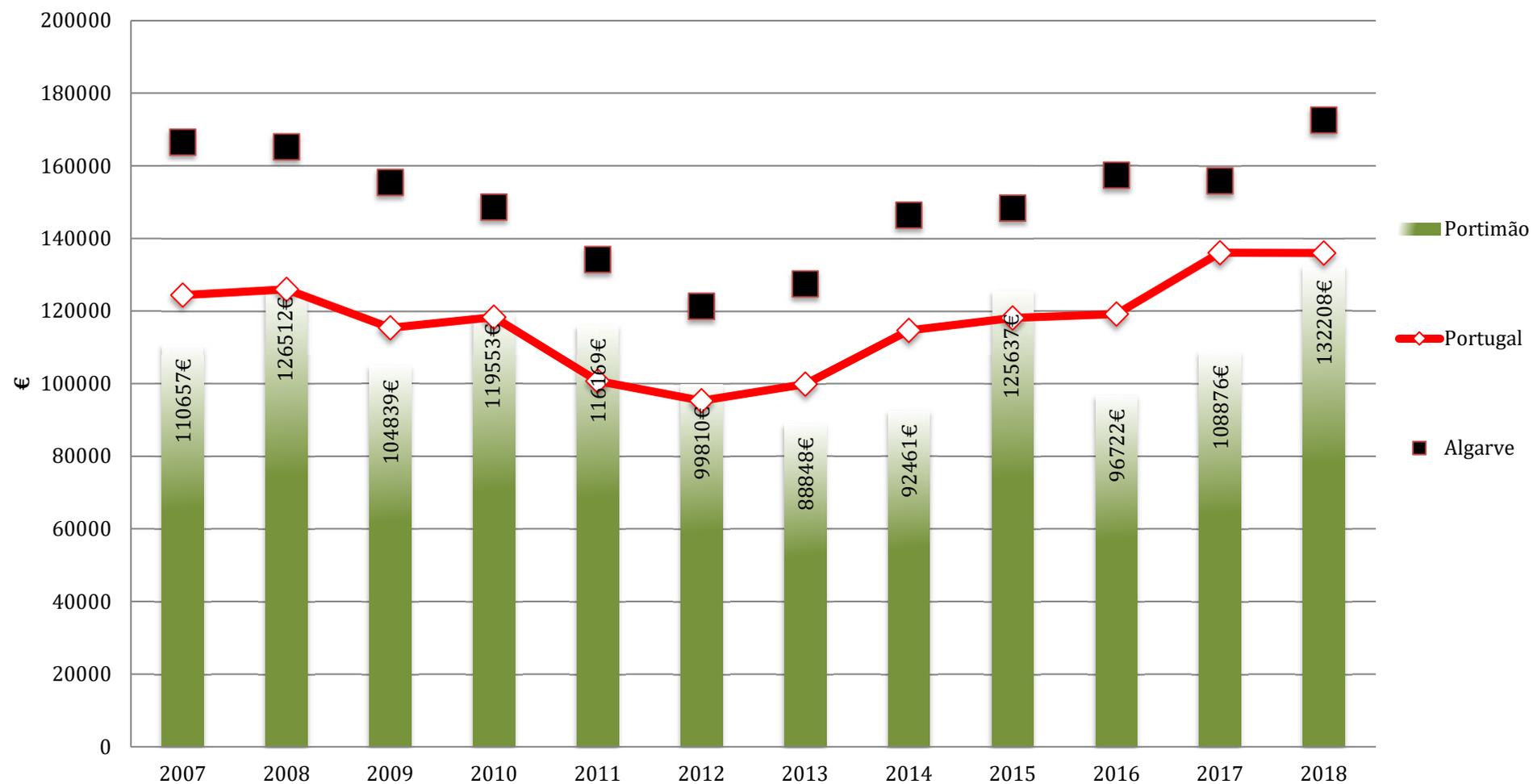
O valor médio das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares subiu 31,03% entre o 2.º semestre de 2017 e o 2.º semestre de 2019 em Portimão. Esta subida é superior ao que se verificou no conjunto do Algarve, onde se registou uma subida de 25% e é significativamente superior ao que se regista na média do território nacional, onde o crescimento foi de 21,18%. Quanto ao valor médio do m2 destes novos contratos na média nacional, esse valor é de 5,32€ e em Portimão é de 6,46€, no 2.º semestre de 2019. Esta é uma circunstância adveniente da exiguidade da oferta de arrendamento no concelho.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 8 – Valor médio dos prédios transacionados (€)

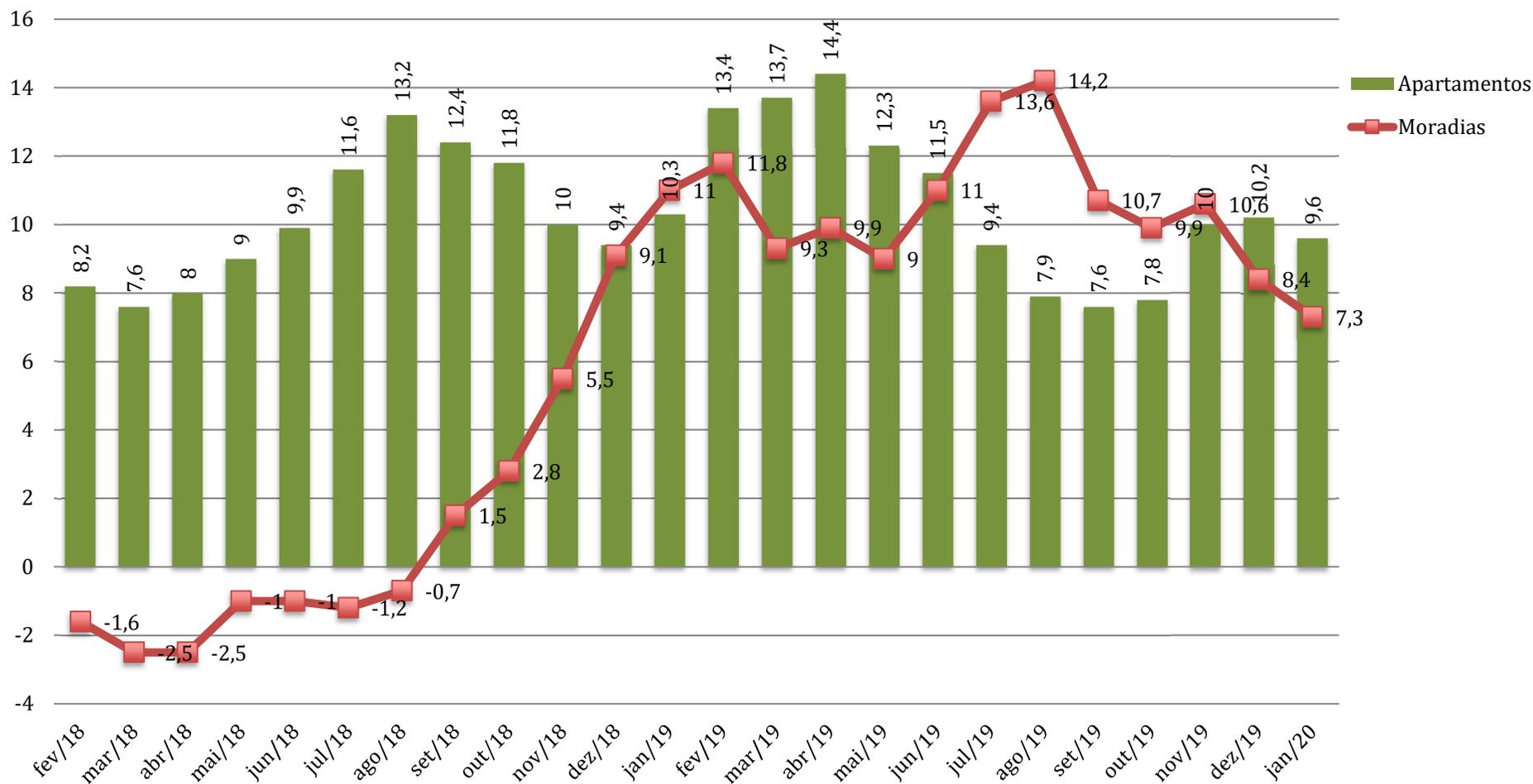
Esse valor é semelhante à média no Algarve.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 9 –Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos (taxa de variação homóloga - %) - Algarve

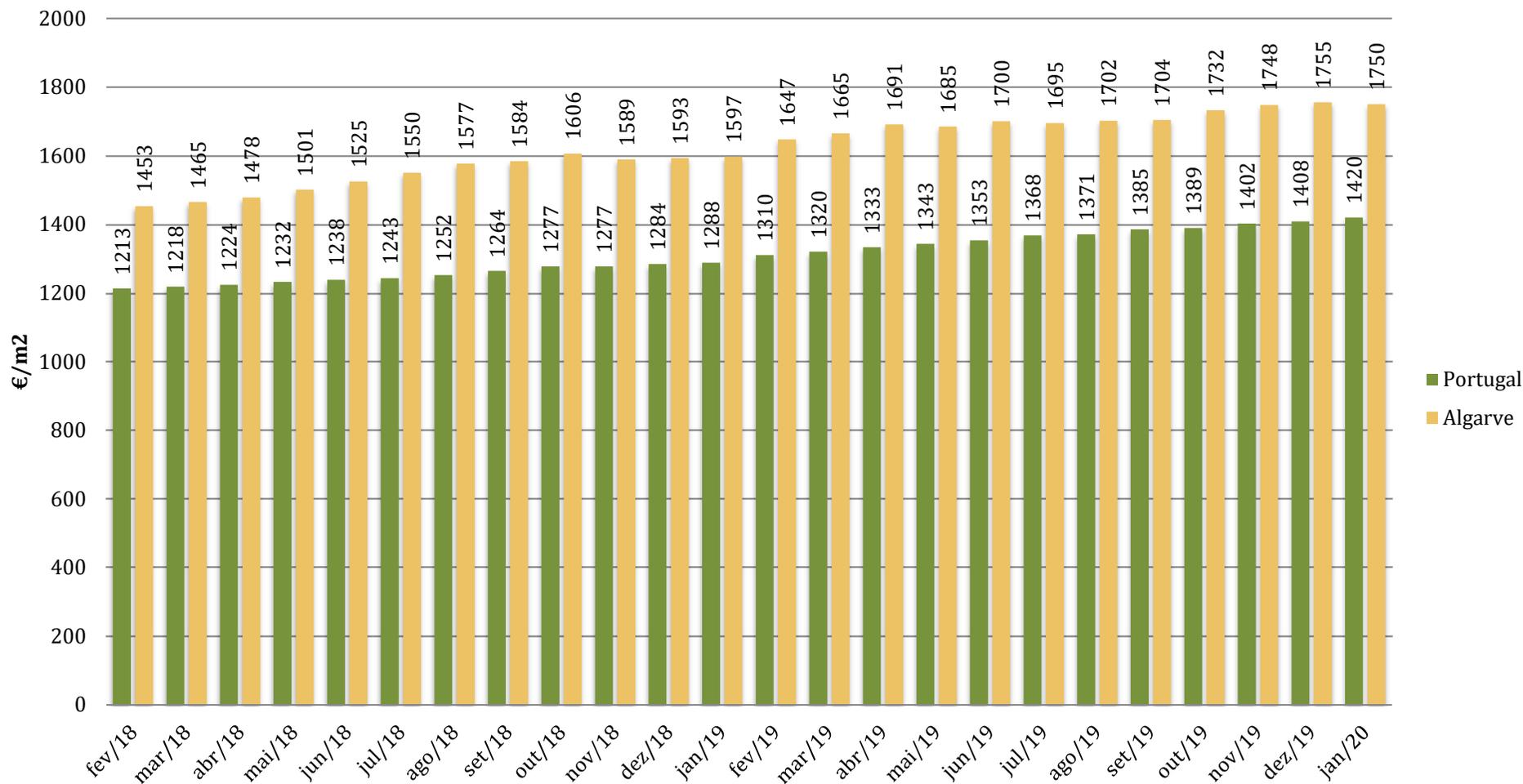
De registar o progressivo equilíbrio dos valores da avaliação bancária entre apartamentos e moradias a partir de Novembro de 2018, apesar de uma diminuição dos valores de 1,2 em detrimento das moradias em Janeiro de 2020.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 10 – Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos (€/ m2) –Apartamentos

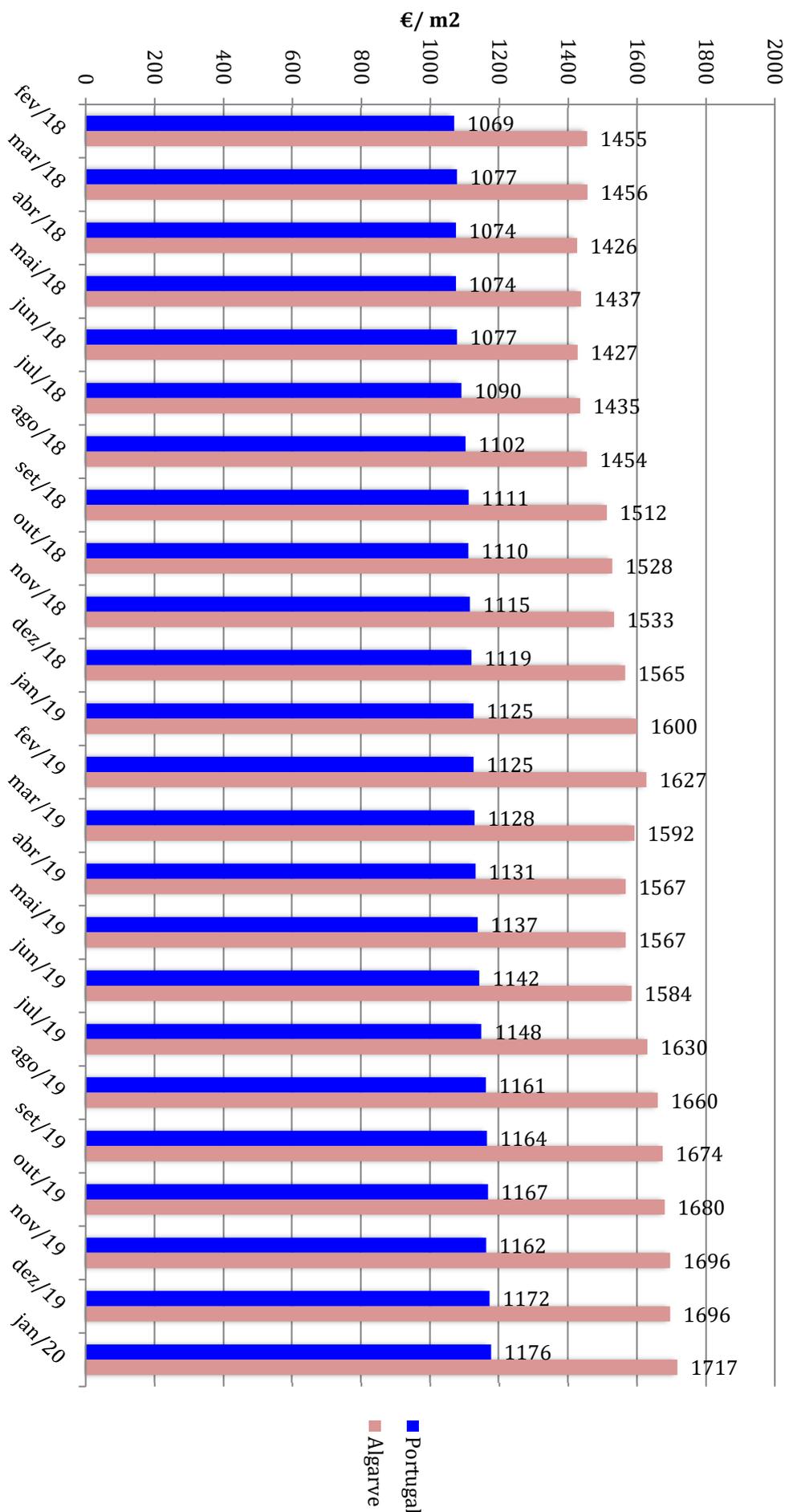
O valor médio de avaliação bancária dos alojamentos teve um aumento de 20,44% entre fevereiro de 2018 e janeiro de 2020. Este crescimento é superior aos valores médios de avaliação bancária de alojamentos em Portugal, que apresentou uma subida de 17,07%. Registando-se que o valor médio de avaliação bancária em janeiro de 2020 é de 1.420€ para o território nacional e de 1.750€ para o Algarve.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 11 –Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos (€/ m2) - Moradias

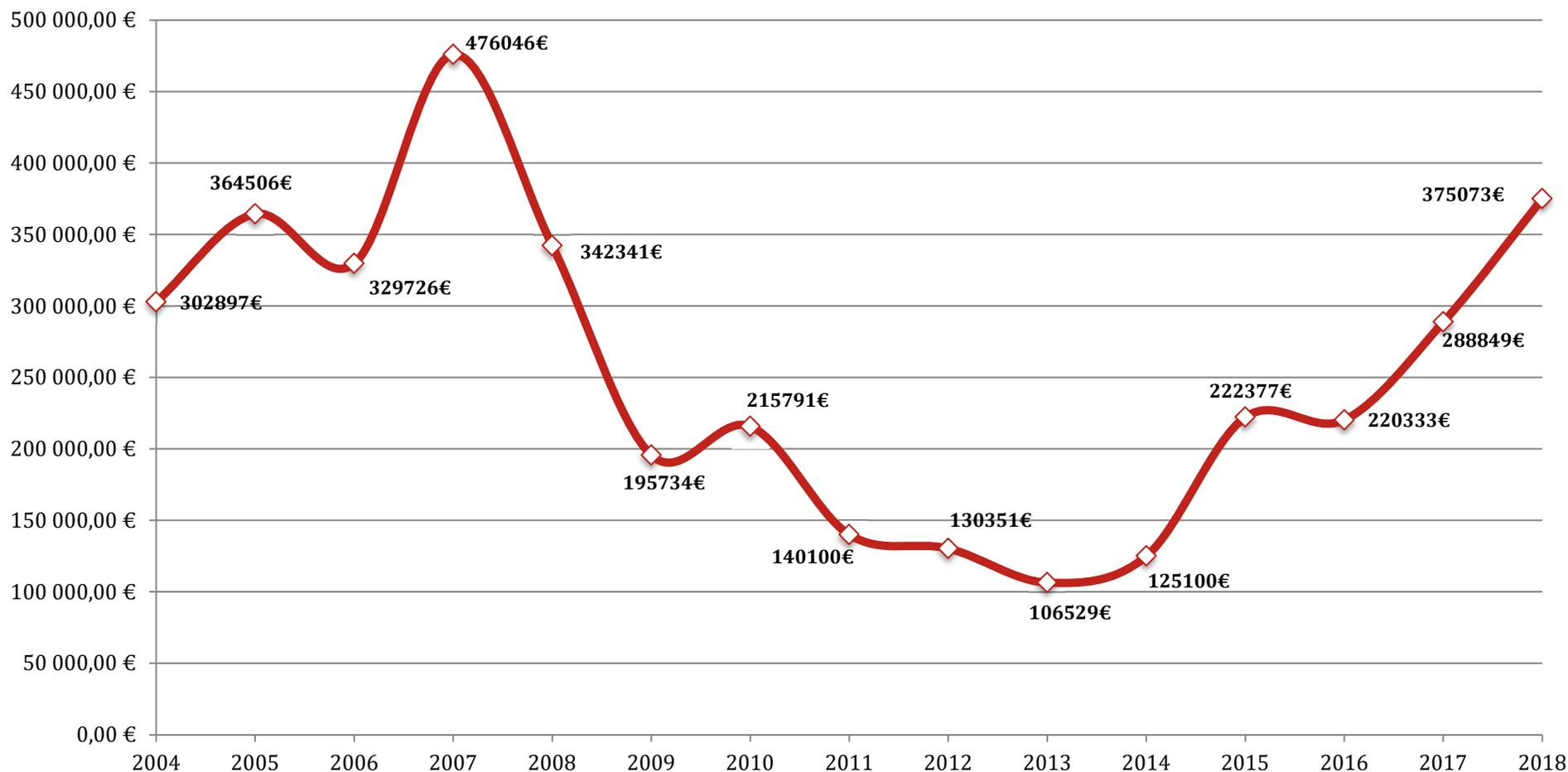
O valor de avaliação bancária é significativamente superior no Algarve relativamente à média nacional sendo a tendência a do aumento do desnível.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 12 – Contratos de compra e venda de prédios urbanos (€)

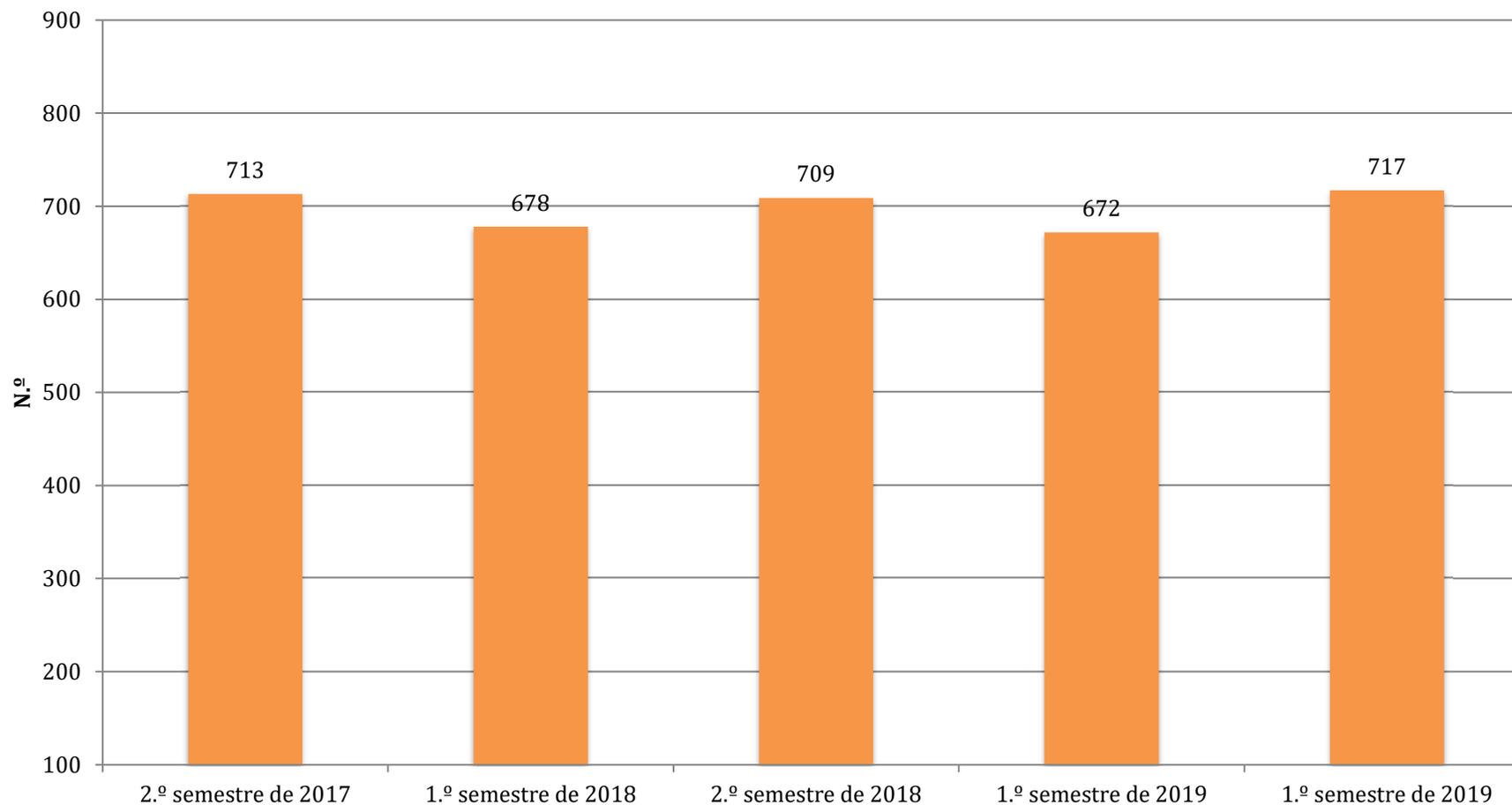
Os valores ultrapassaram os níveis de 2008, muito em consequência da existência de capitais disponíveis dada a crise bolsista, que têm vindo a ser aplicados na área imobiliária da Praia da Rocha, designadamente por empresários do sector do calçado, e onde existem hoje inúmeros fogos adquiridos e fechados, destinados exclusivamente a aplicação de capitais e ocupação ocasional em período de veraneio.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 13 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.

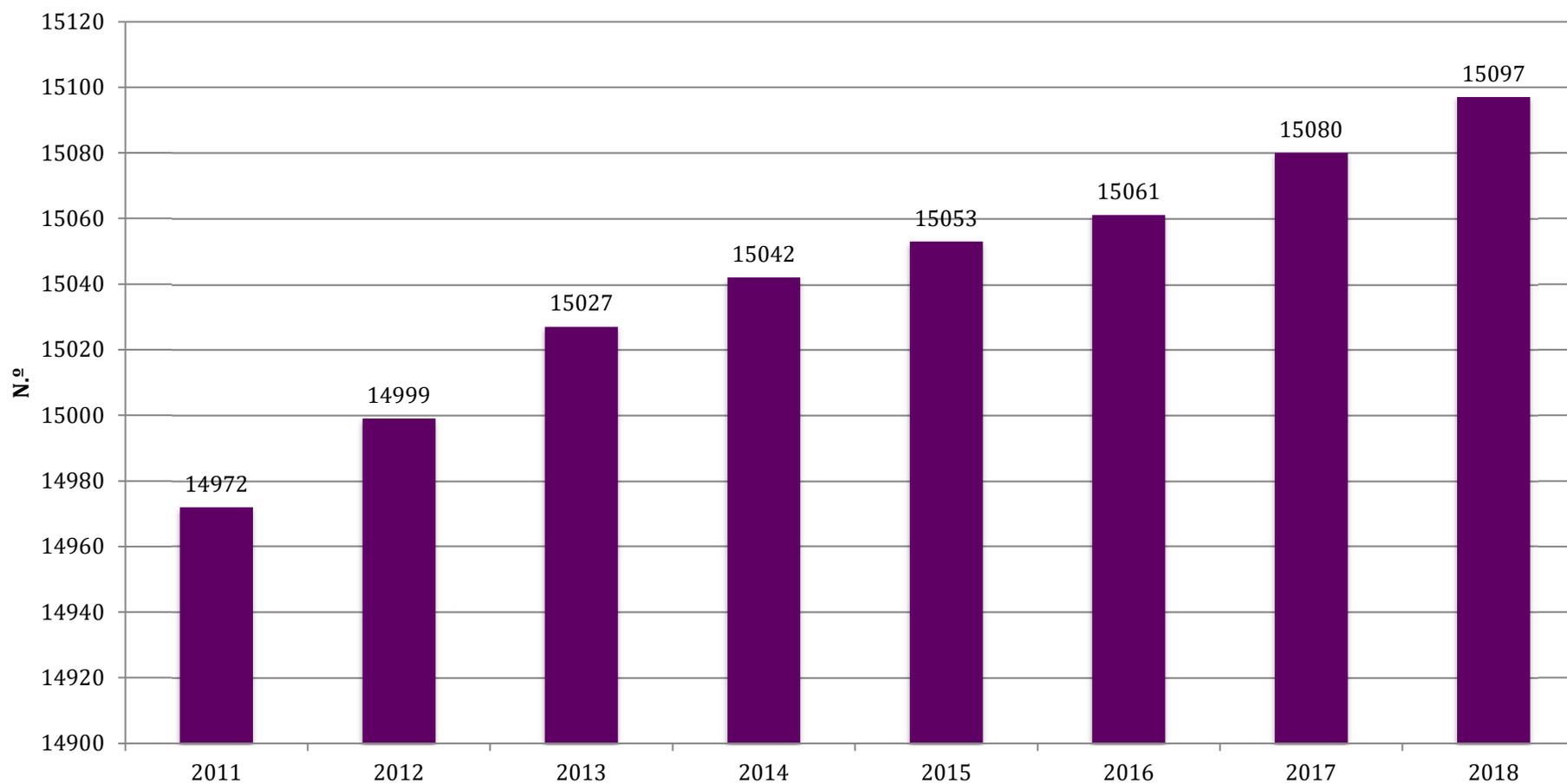
Estes valores mantêm-se relativamente estáveis, sendo difícil apreender em que medida se tratam de verdadeiros contratos de arrendamento ou de alojamento local, dada a existência de muitos alojamentos locais por legalizar – realidade visível nos anúncios na Internet.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 14 – Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - n.º)

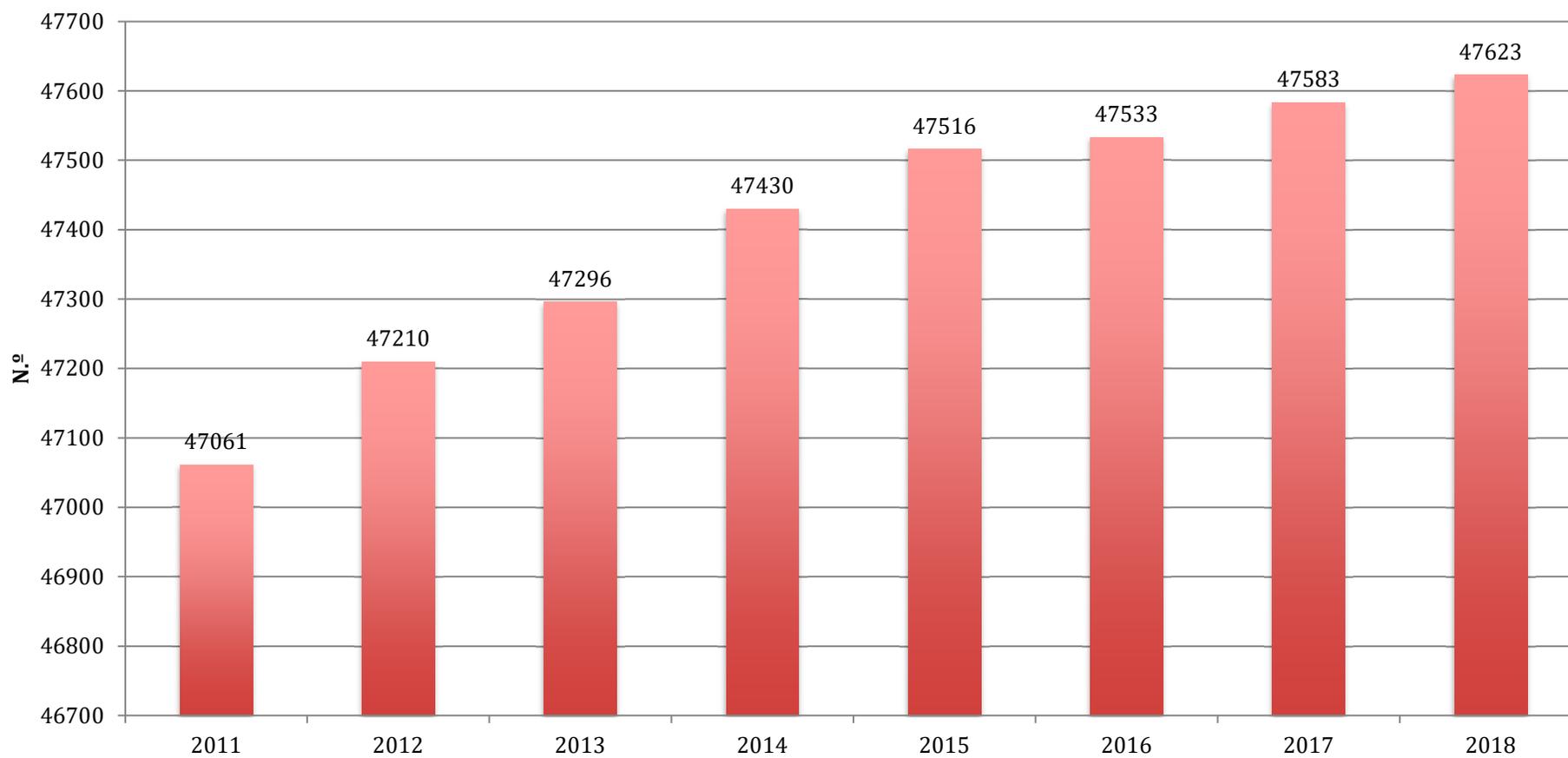
A tendência é de um crescimento insignificante. O número de edifícios de habitação familiar clássica teve um aumento de 0,83% entre o ano de 2011 e 2018 em Portimão.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 15 – Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional – n.º)

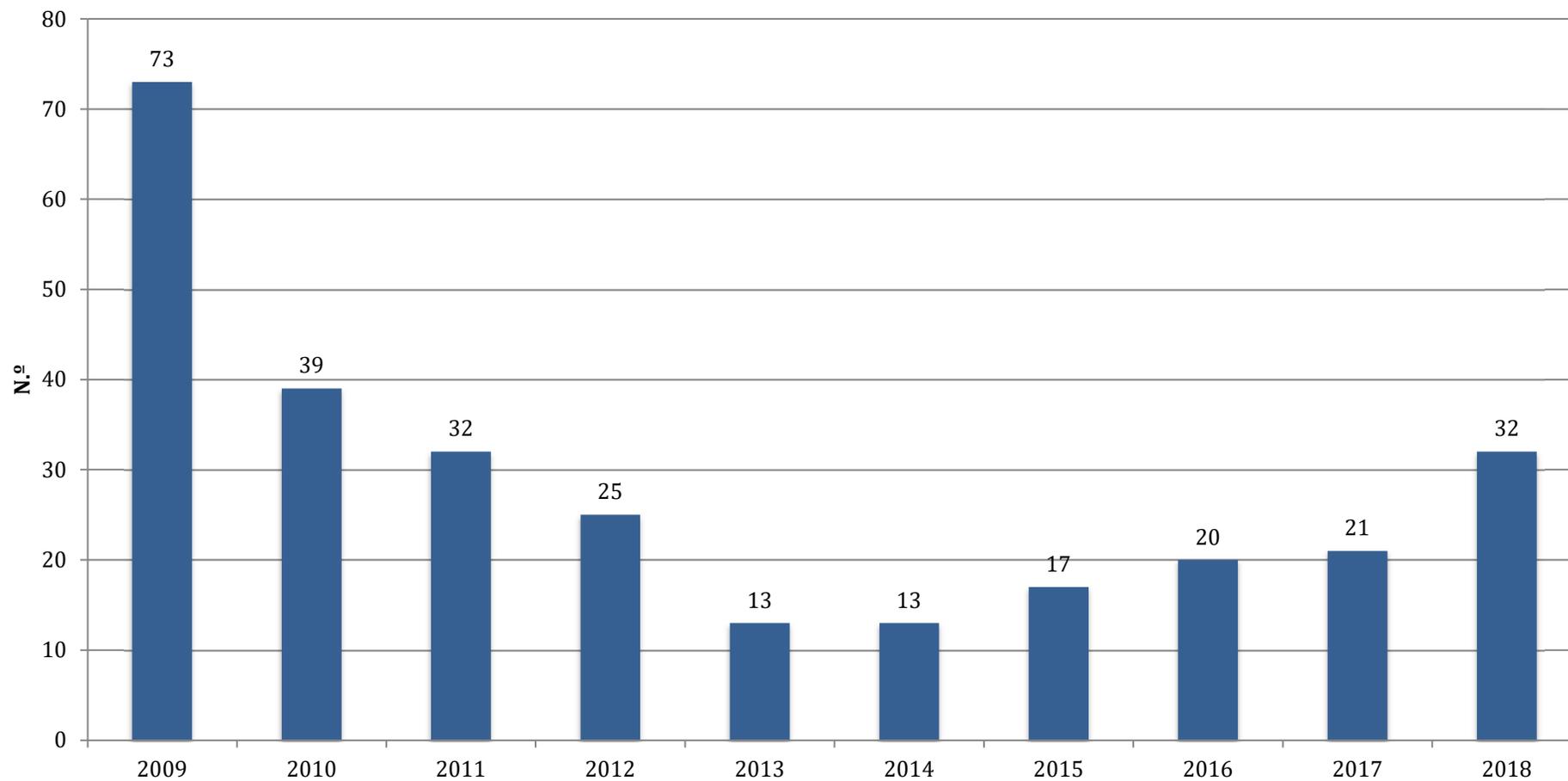
Crescimento insignificante. Em Portimão os alojamentos familiares clássicos apresentam um aumento de 1,19% entre 2011 e 2018.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 16 – Edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar - Moradias (n.º)

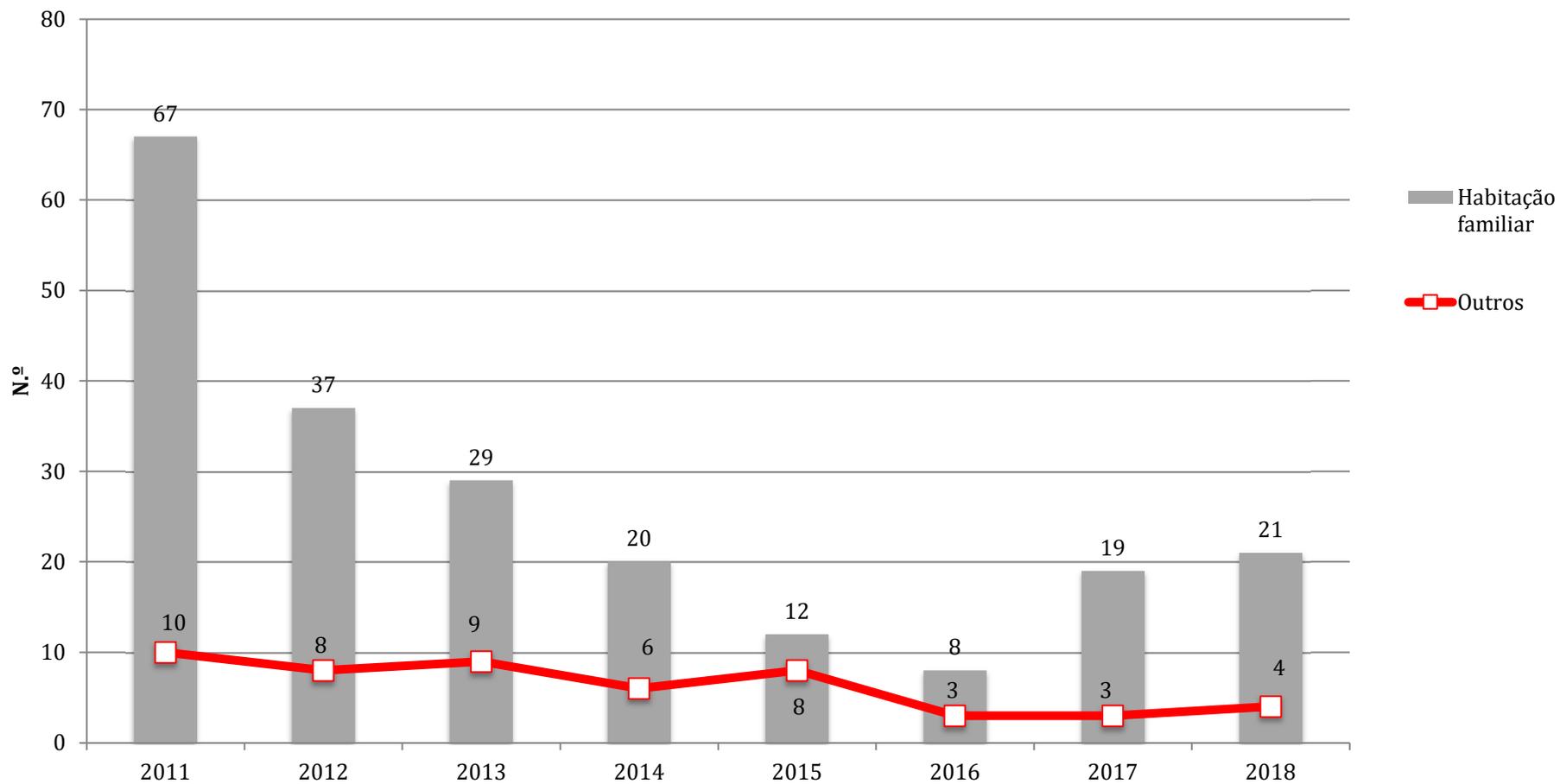
O número de licenciamentos acompanha a tendência de crescimento lento.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 17– Edifícios concluídos (n.º)

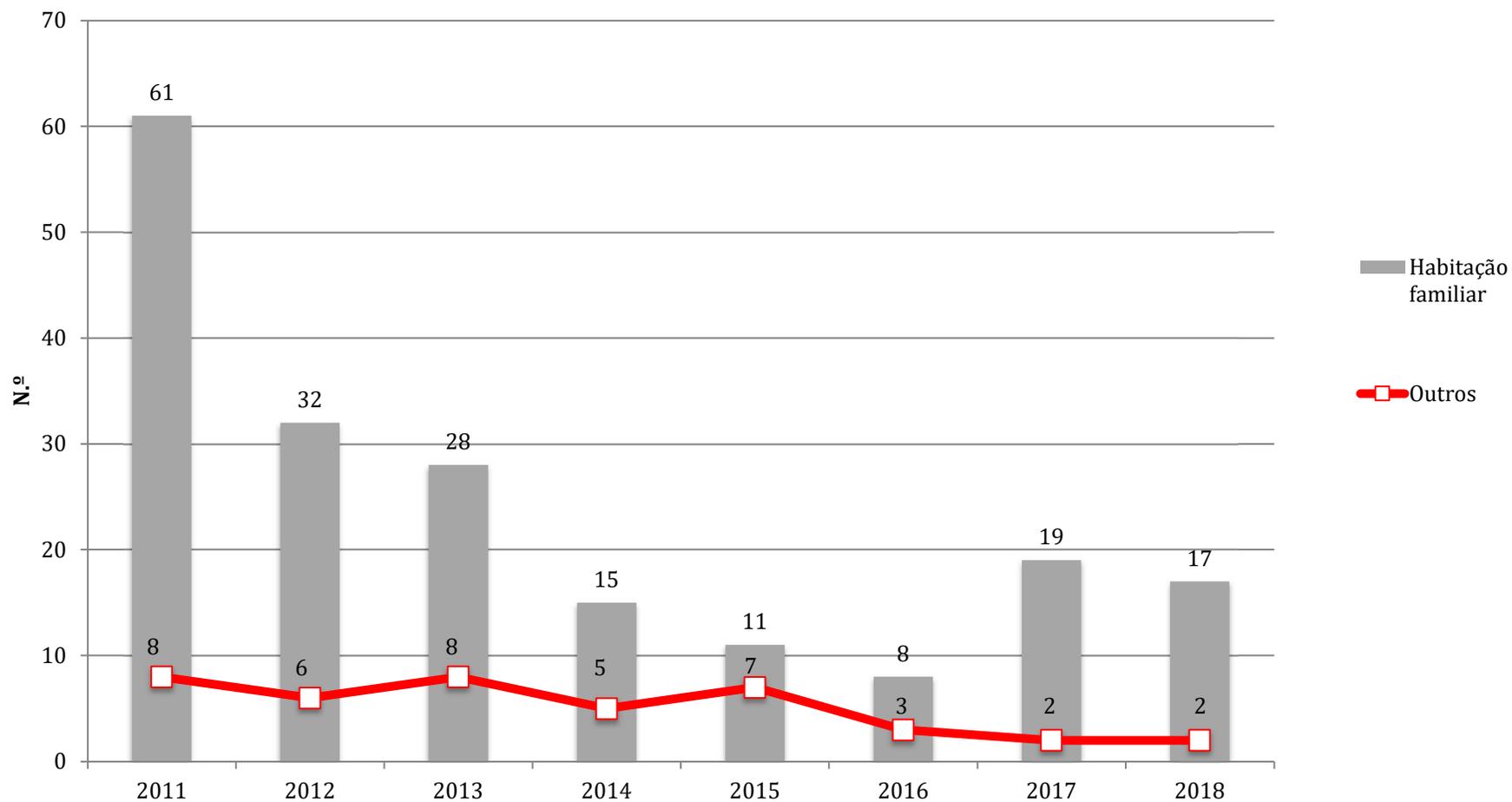
O investimento tem-se dirigido sobretudo para a habitação familiar.



Fonte: INE - Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 18 - Edifícios licenciados (n.º) - Construções novas.

A progressiva e significativa diminuição de construções novas, que se tornou tendência em 2012, só foi interrompida em 2017, mas ainda está muito longe de chegar ao nível de 2013. Em 2018 registou-se novo decréscimo relativamente a 2018.

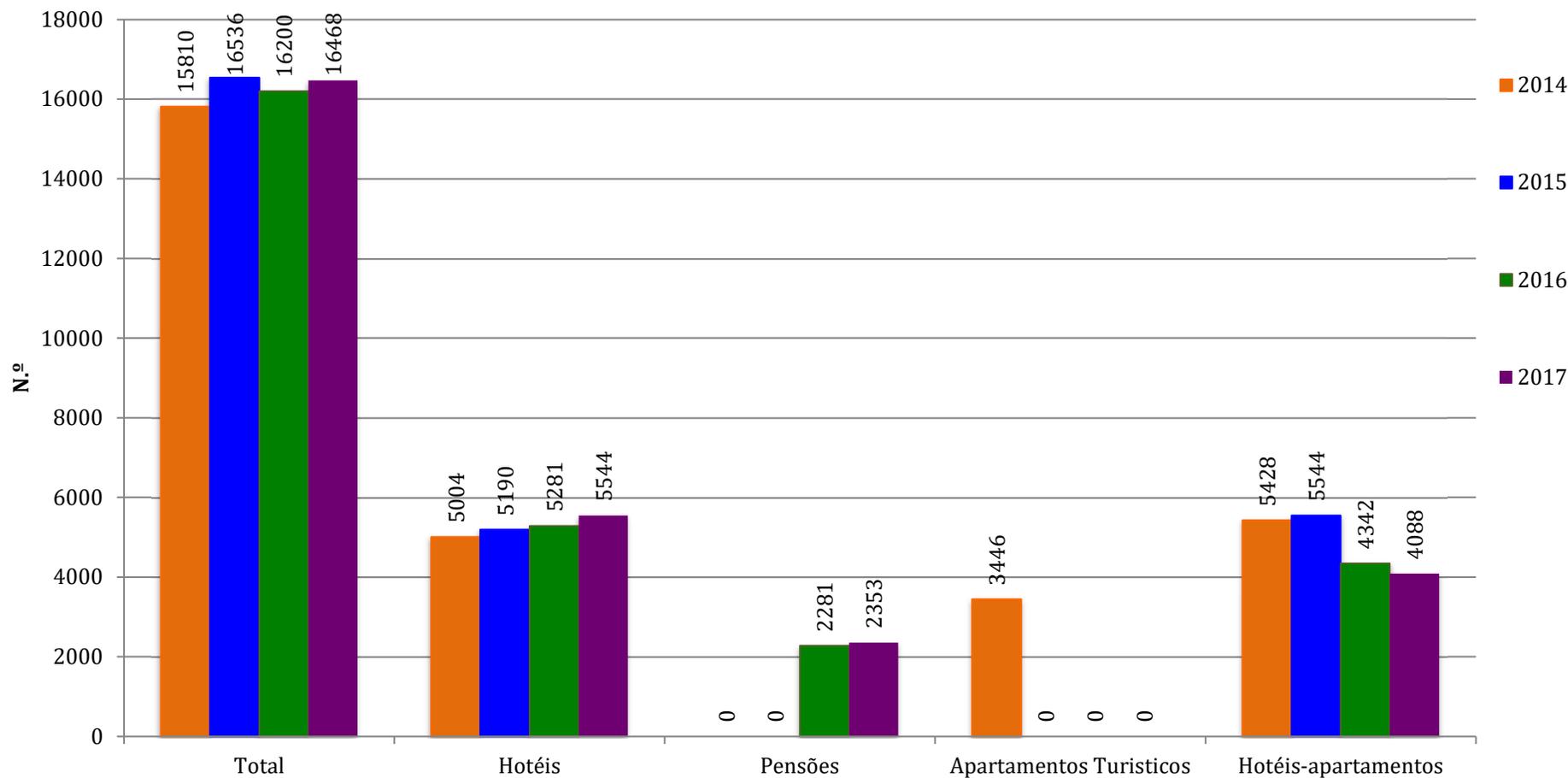


Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

A.3. Atividade turística

Gráfico 19 – Capacidade de alojamento nos estabelecimentos hoteleiros (n.º)

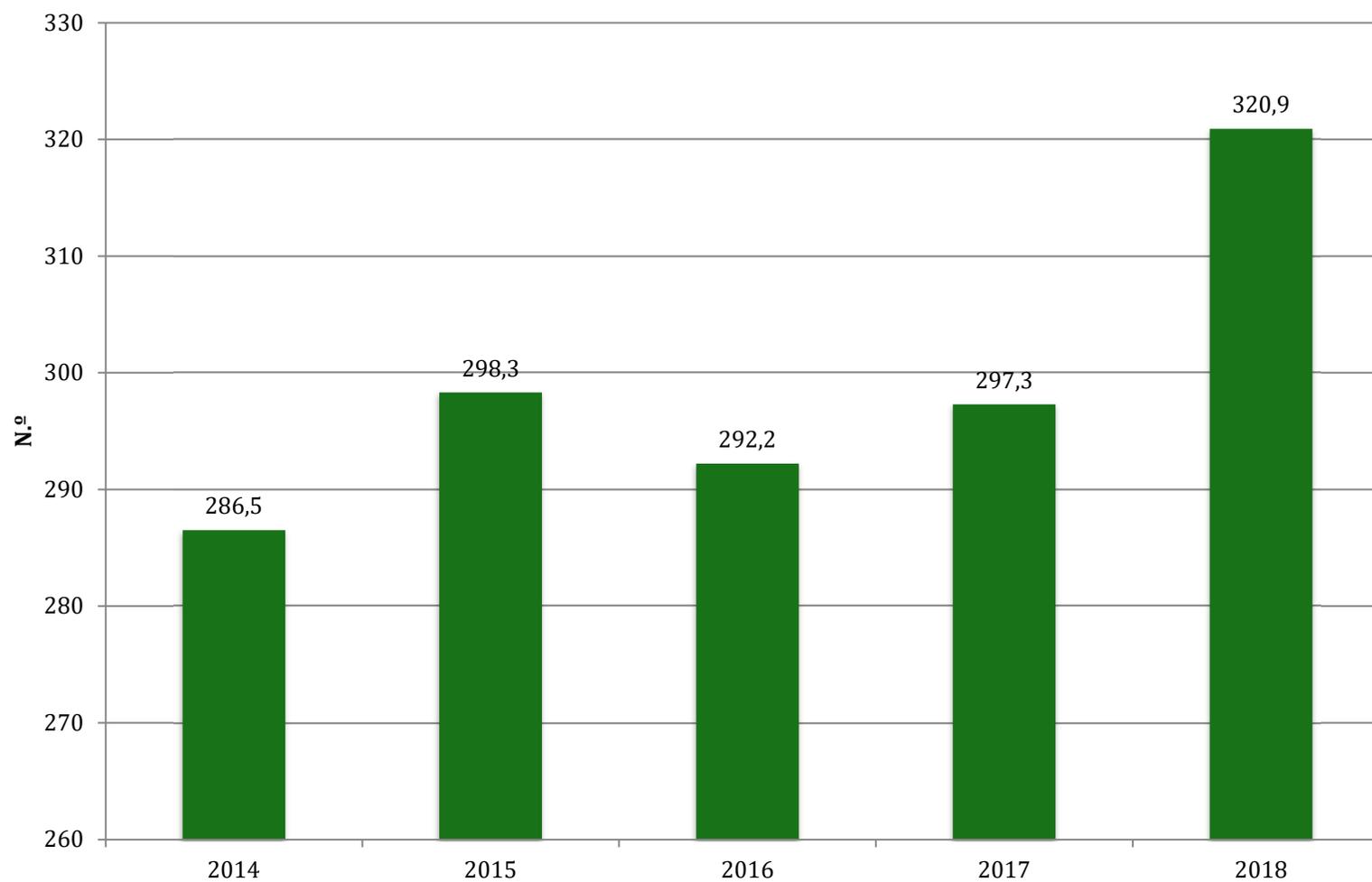
A capacidade dos hotéis entre o ano de 2014 e 2017 no município de Portimão teve um aumento de 10,79%. Ao invés dos hotéis-apartamentos que apresentaram uma descida significativa de 32,78% no período de 2014 até 2017.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

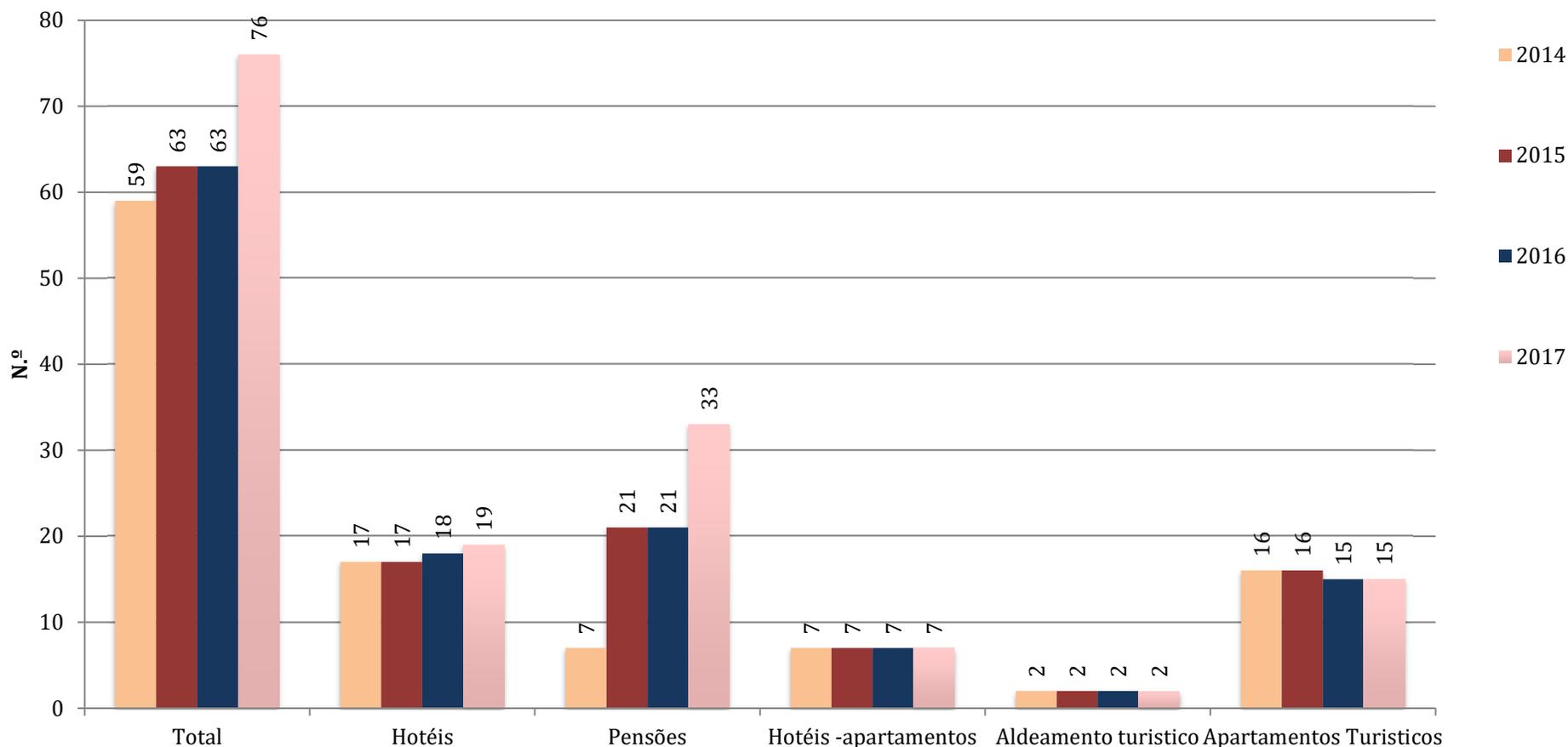
Gráfico 20 – Capacidade de alojamento nos estabelecimentos hoteleiros por 1000 habitantes (n.º)

A capacidade de alojamento em Portimão tem vindo a aumentar desde 2016 e teve um incremento de alguma importância em 2018.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

A quantidade de estabelecimentos hoteleiros em Portimão não apresentou uma subida significativa. Os hotéis-apartamentos mantiveram o valor de 7 nos anos de 2014 e 2017, tal como os aldeamentos turísticos não sofreram alterações. No mesmo intervalo de tempo os hotéis apresentam uma evolução de 11,76%. As pensões ostentam um crescimento superior a 300% entre 2014 e 2017 relativamente à sua quantidade em Portimão. Os apartamentos turísticos neste mesmo município tiveram uma ligeira descida, apenas de 6,6%.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 22 – Dormidas nos estabelecimentos hoteleiros (n.º)

O número de dormidas em Portimão registou uma subida de 23,43% entre 2015 e 2018.

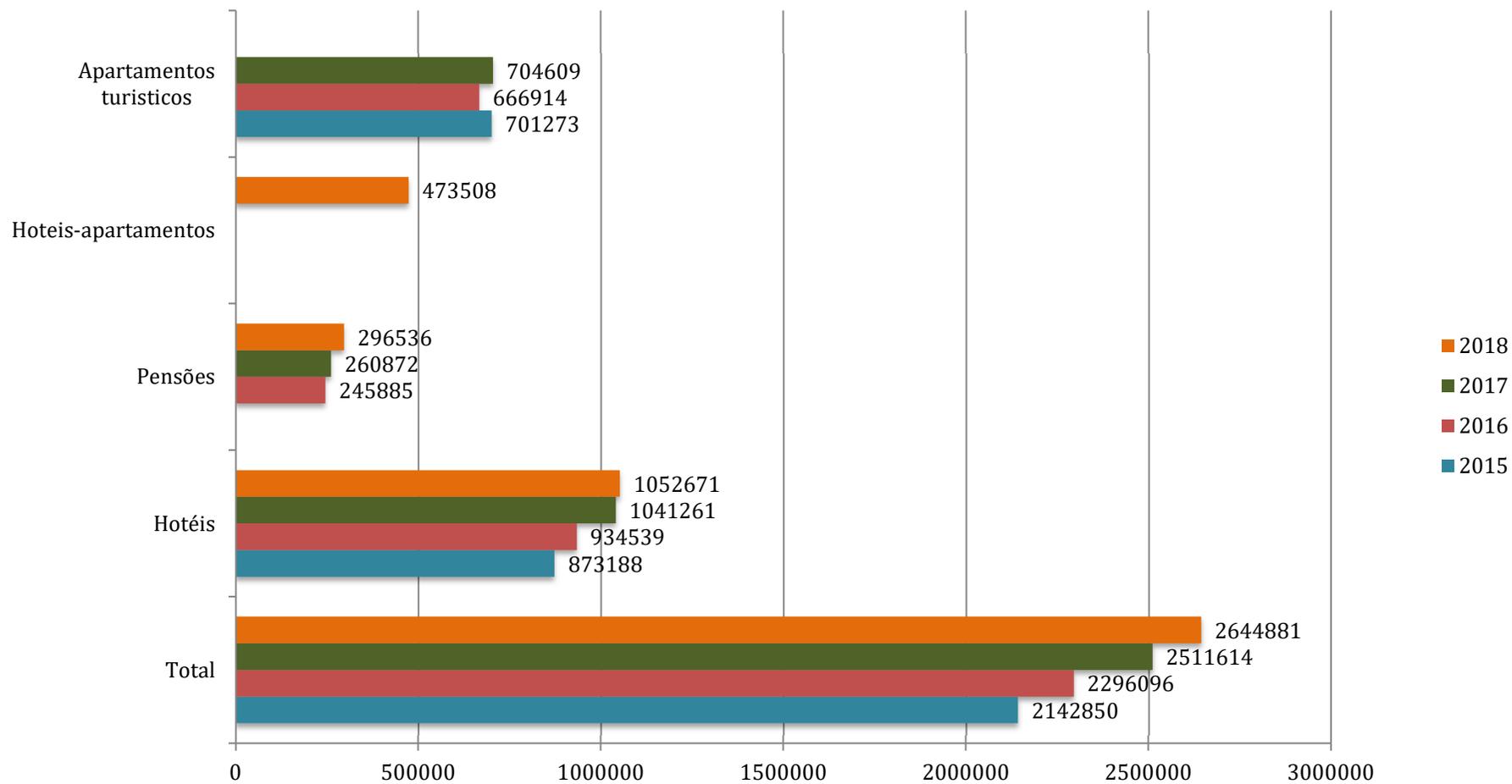
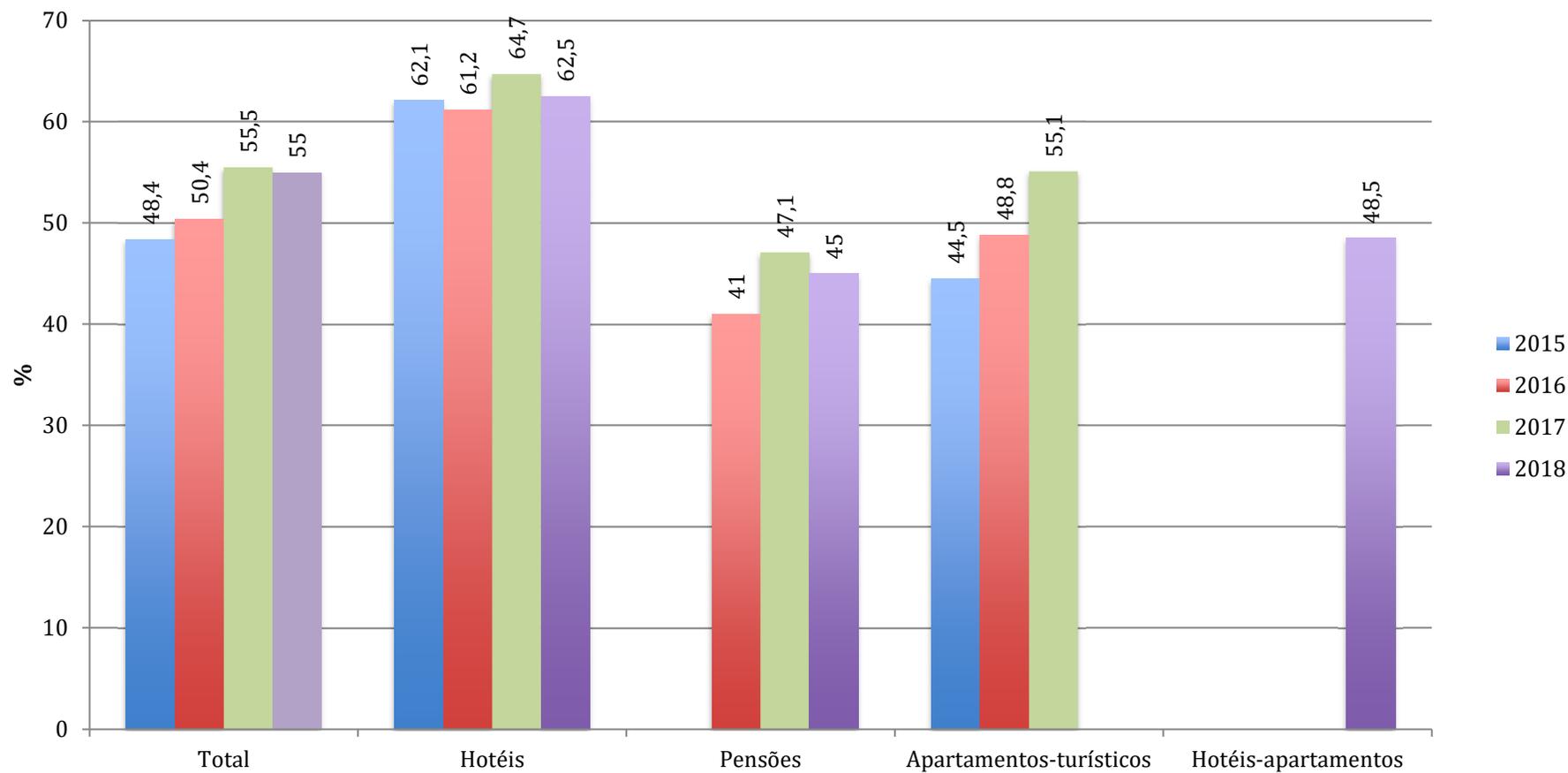


Gráfico 23- Taxa líquida de ocupação de cama nos estabelecimentos hoteleiros (%)

O registo de ocupação de cama nos estabelecimentos hoteleiros em Portimão apresentou um aumento 13,64% entre os anos de 2015 e 2018.

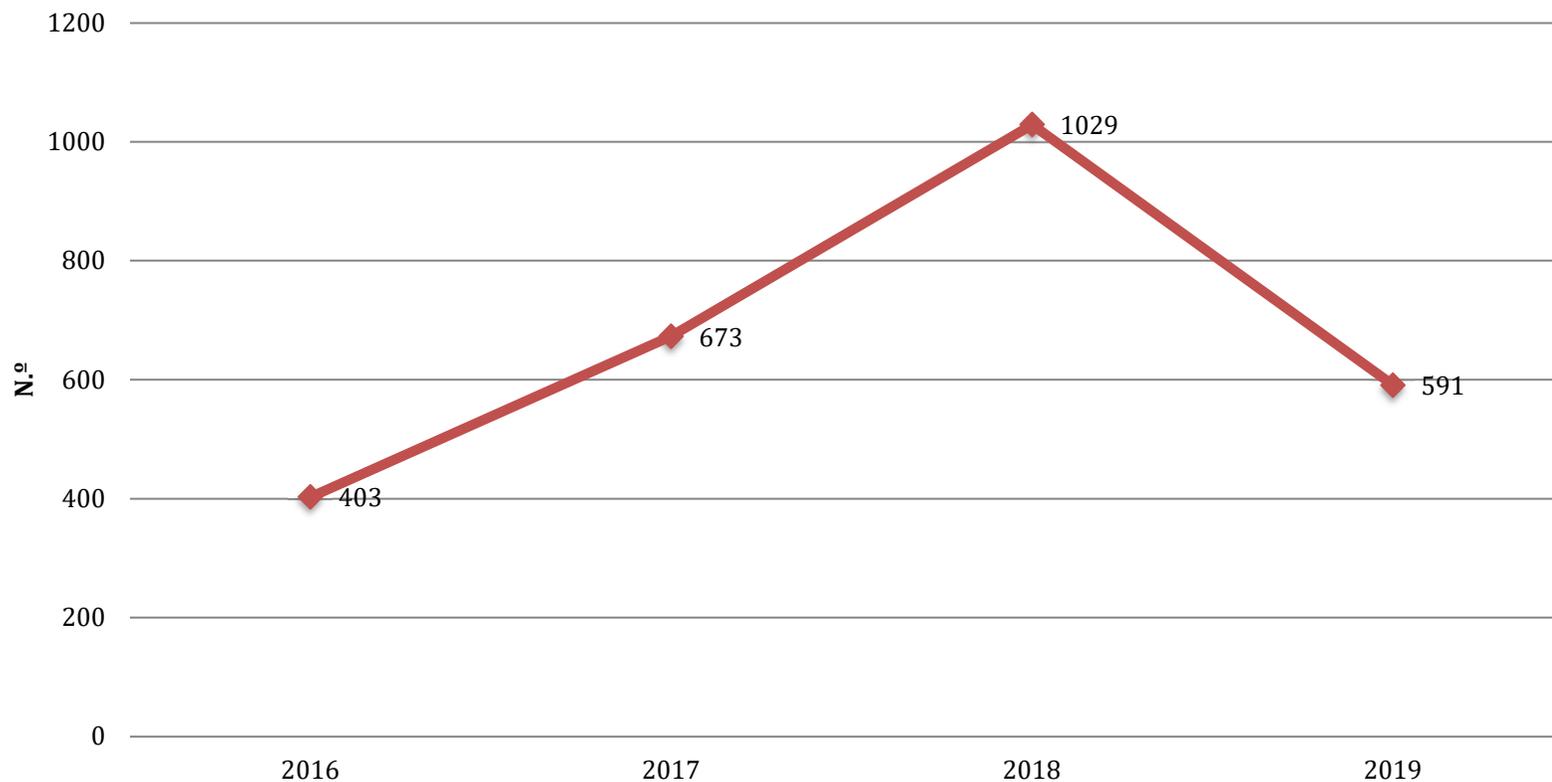
Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 24- Alojamentos locais

Em Portimão os alojamentos locais apresentam uma subida de 46,65% entre 2016 e 2019. Destaca-se o ano de 2018 com um total de 1.029 registos de alojamento local no concelho. Em 2019 houve uma quebra de 74,11% em relação ao ano anterior.

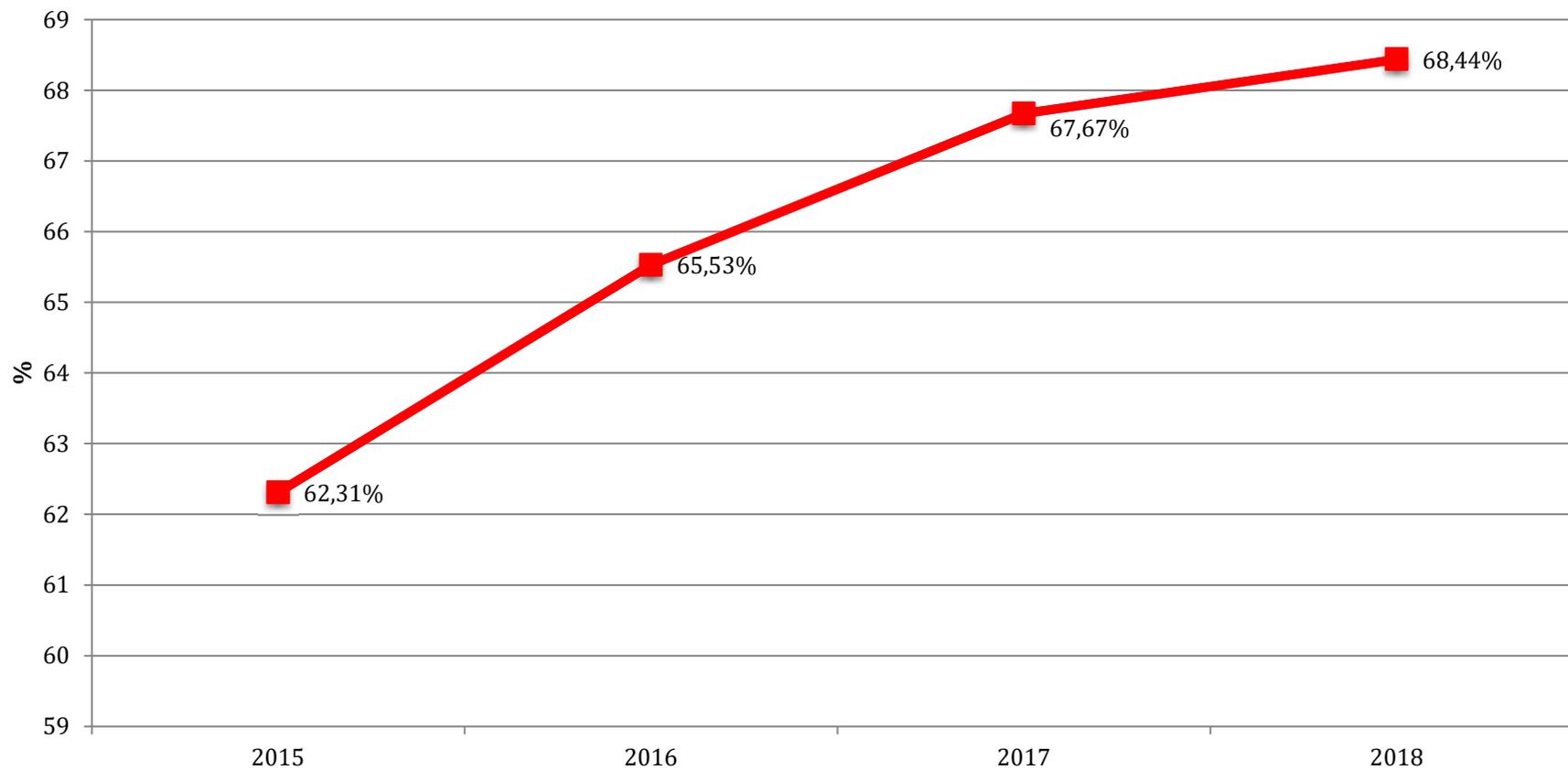


Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

A.4. Crédito à habitação e taxas de juros

Gráfico 25 - Taxa de crédito à habitação (%)

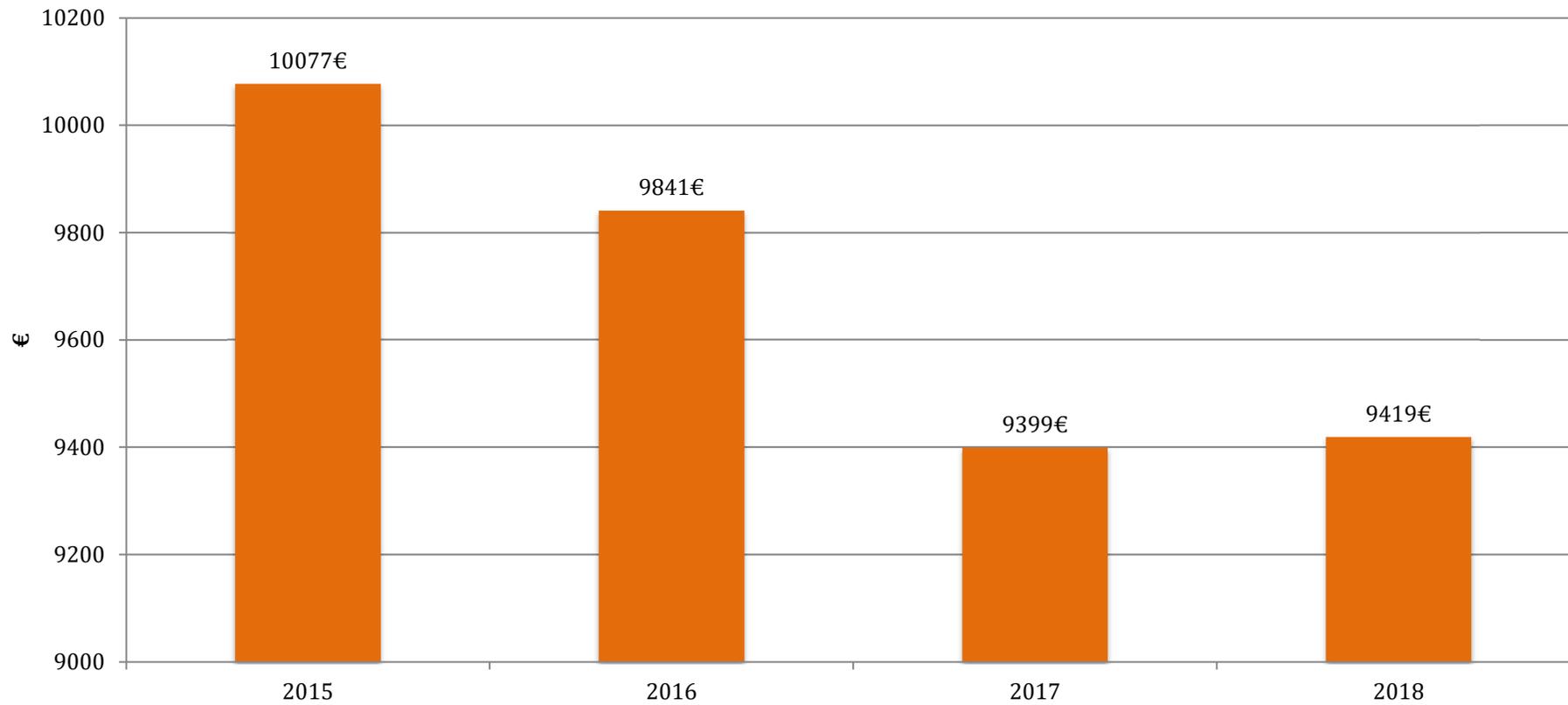
A taxa de crédito à habitação em Portimão entre o ano de 2015 e 2018 registou uma subida de 9,84%. Este é um dos elementos que dificulta as aquisições de habitação, a juntar a todos os outros.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 26 - Crédito à habitação por habitante (€)

O crédito à habitação por habitante teve uma descida de 7,21% entre o ano de 2015 e 2017. No ano de 2018 o valor do crédito à habitação por habitante apresenta uma ligeira subida, em relação ao anterior, de 0,21%.



Fonte: INE – Instituto Nacional de Estatística

B. Carências habitacionais

B.1. Situações de grave carência de alojamento e de degradação do parque habitacional

Tabela 1 – Graves carências de alojamento: famílias com pedidos legalmente enquadrados

Concelho: Portimão

Regista-se um número de famílias carenciadas relativamente elevado para a dimensão populacional do concelho, entre as quais sobrepõem as pessoas isoladas e as famílias monoparentais. De registar também que existem ainda 71 agregados em alojamentos improvisados.

	N.º de famílias com pedidos legalmente enquadrados	N.º de pessoas por agregado	Tipo de família	Tipologias necessárias para alojamento/ realojamento	Situação requerentes p/ agregado
Situação de grave carência de alojamento	Portimão				
	567	1 individuo - 197 2 indivíduos- 134 3 indivíduos- 103 4 indivíduos- 79 5 indivíduos- 32 6 indivíduos- 15 7/8 indivíduos - 7	Unitária - 193 Monoparental- 165 Nuclear c/ filhos- 136 Nuclear s/ filhos- 46 Outras- 27	T0- 0 T1- 228 T2- 160 T3- 153 T4- 21 T5- 5 Residência Semi-independente- 0	Vitimas- 0 Refugiados- 2 Deficientes- 0 Aloj. Improvisado (núcleos de barracas)- 71 S/ habitabilidade- 127 Sobrelotação- 295 S/ abrigo- 72

Tabela 2 – Graves carências de alojamento: por necessidade urgente de demolição de fogos sociais existentes

Concelho: Portimão

O problema da degradação para além de qualquer possibilidade de recuperação do bairro do Pontal é decisivo nesta dimensão do problema habitacional de Portimão.

Degradação do parque habitacional	Tipologia dos fogos necessários para alojamentos/ realojamentos	
	Portimão	
	Necessidades de realojamentos definitivos	T0- 0 T1- 32 T2- 26 T3- 7 T4- 1
	Total tipologias = 66 fogos	
Necessidades de realojamentos volantes	T0- 0 T1- 32 T2- 26 T3- 7 T4- 1	
	Total tipologias = 66 fogos	

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 3 – Graves carências de alojamento: síntese

Graves carências de alojamento no concelho de Portimão	Famílias com pedidos legalmente enquadrados	567
	Necessidades urgentes de realojamento de famílias que se encontram em habitações sociais	66
	Total	633

B.2. Núcleos precários

Tabela 4 - Núcleos precários

Nome da freguesia	Designação do local	Nº de agregados por núcleo	Tipo de Família					Tipologias necessárias para realojamento					
			Unitária	Monoparental	Nuclear c/filhos	Nuclear s/ filhos	Outras	Residência semi-independente	T0	T1	T2	T3	T4
Alvor	_____	_____	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mexilhoeira Grande	Esteveira	14	2	0	8	4	0	0	0	6	4	4	0
Portimão	-Vale da Arrancada -Mercado/Cemitério -CP -Parque da Juventude -Vale França -Bom Retiro -Cedipraia -Fojo	57	4	4	40	8	1	0	0	14	25	16	2
Total concelho		71	6	4	48	12	1	0	0	20	29	20	2

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Imagem 2- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Mexilhoeira Grande – Esteveira

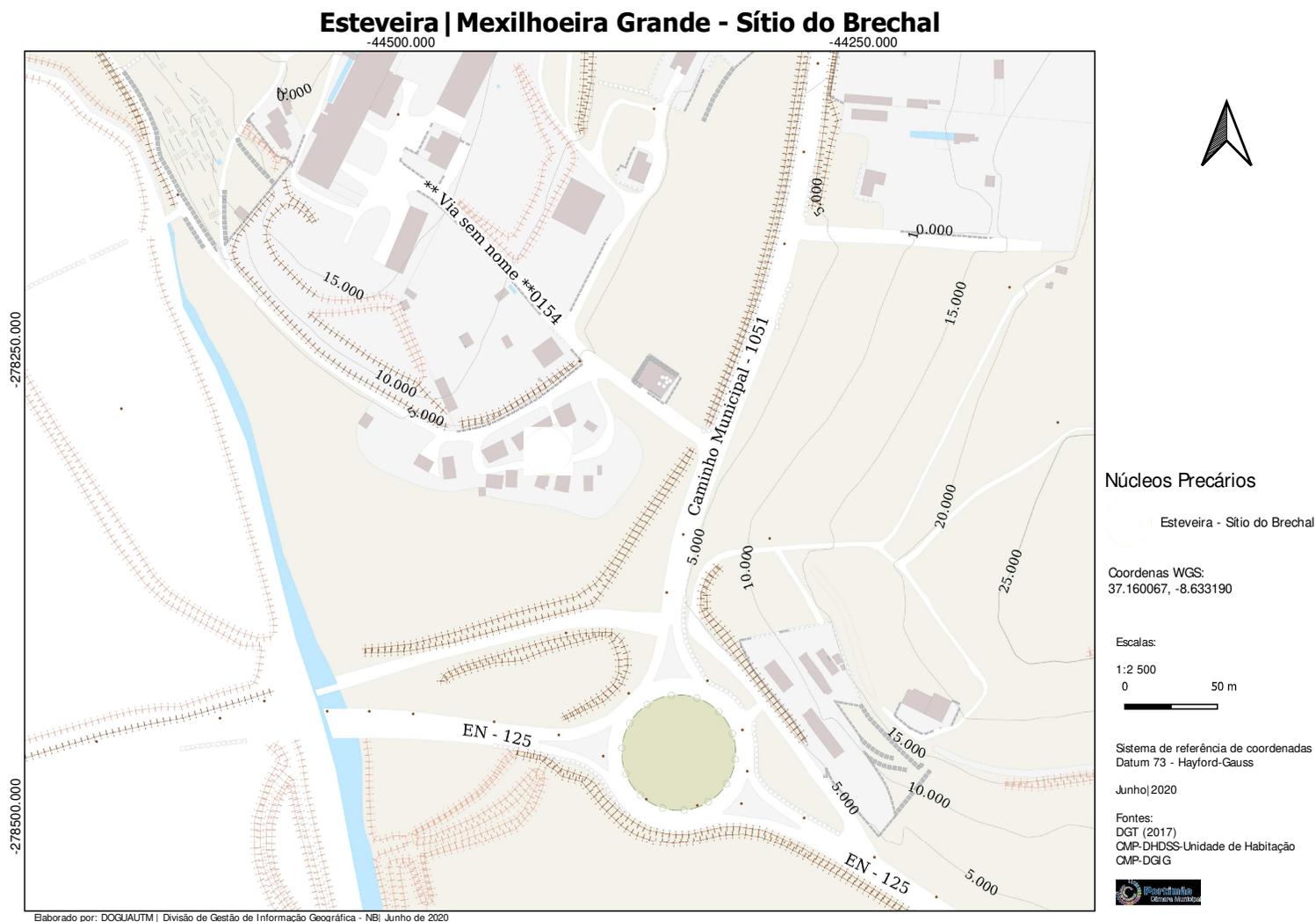
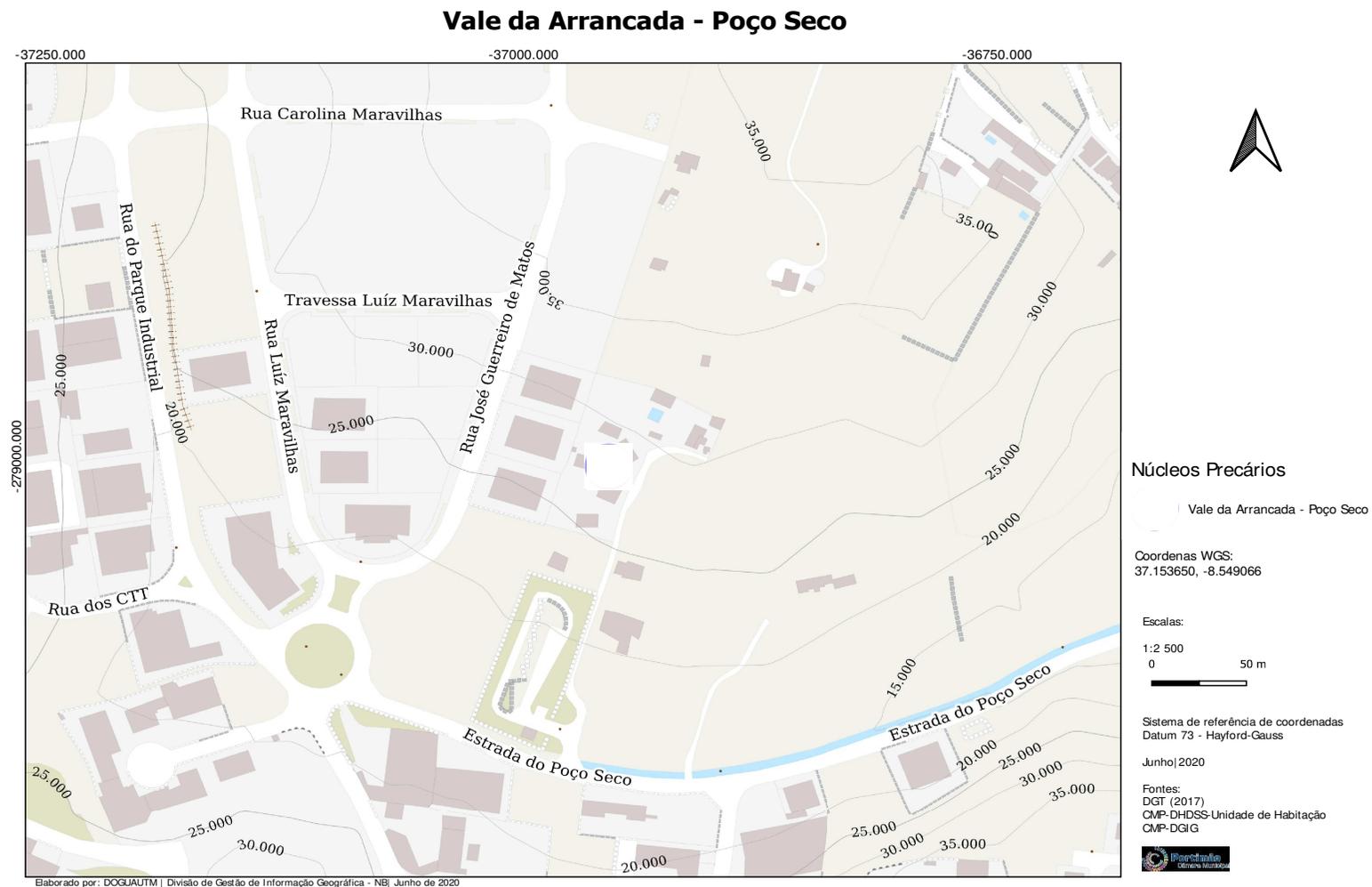
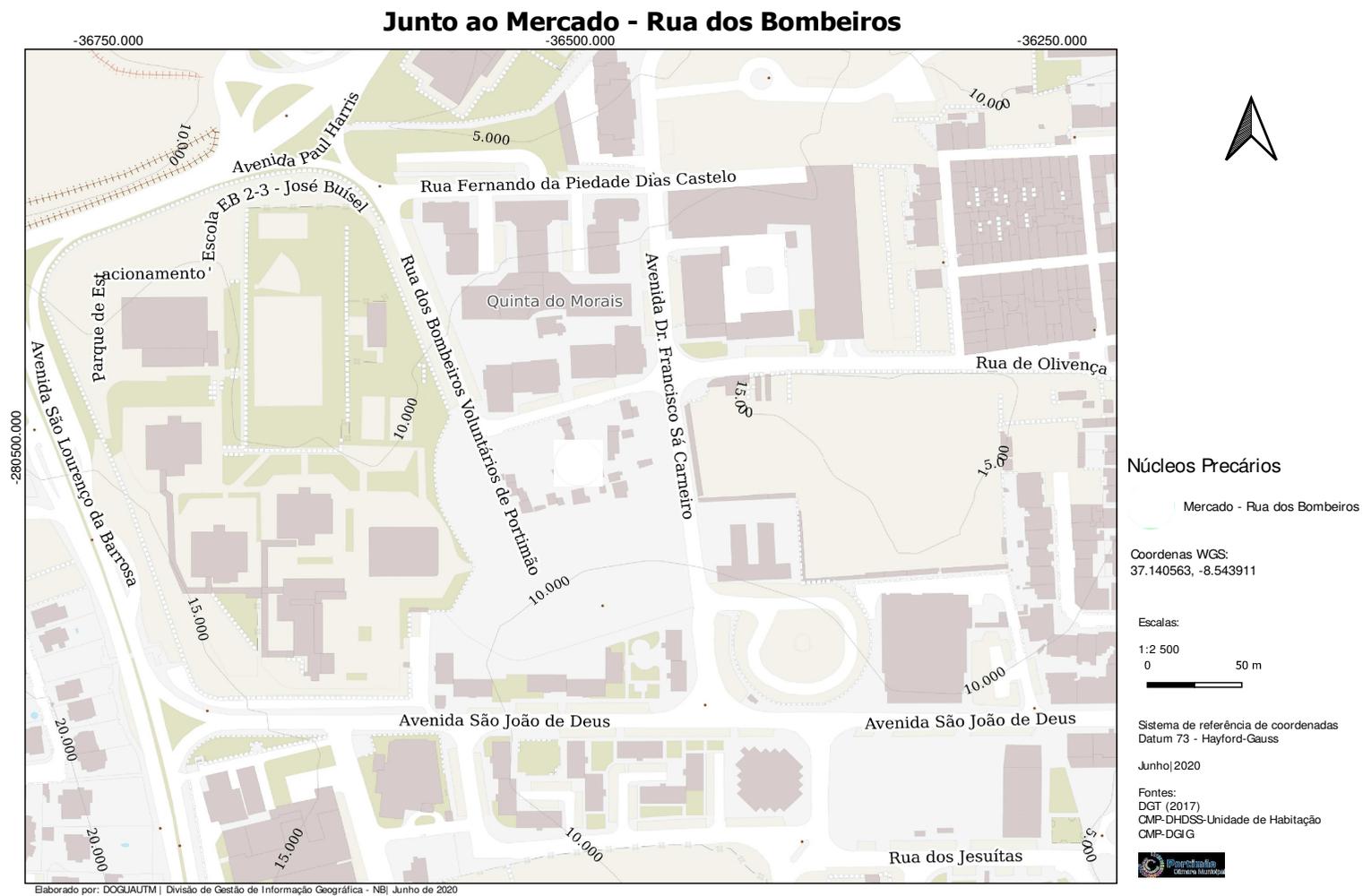


Imagem 3- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Vale da Arrancada



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Imagem 4- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Mercado/ Cemitério



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Imagem 5- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – CP

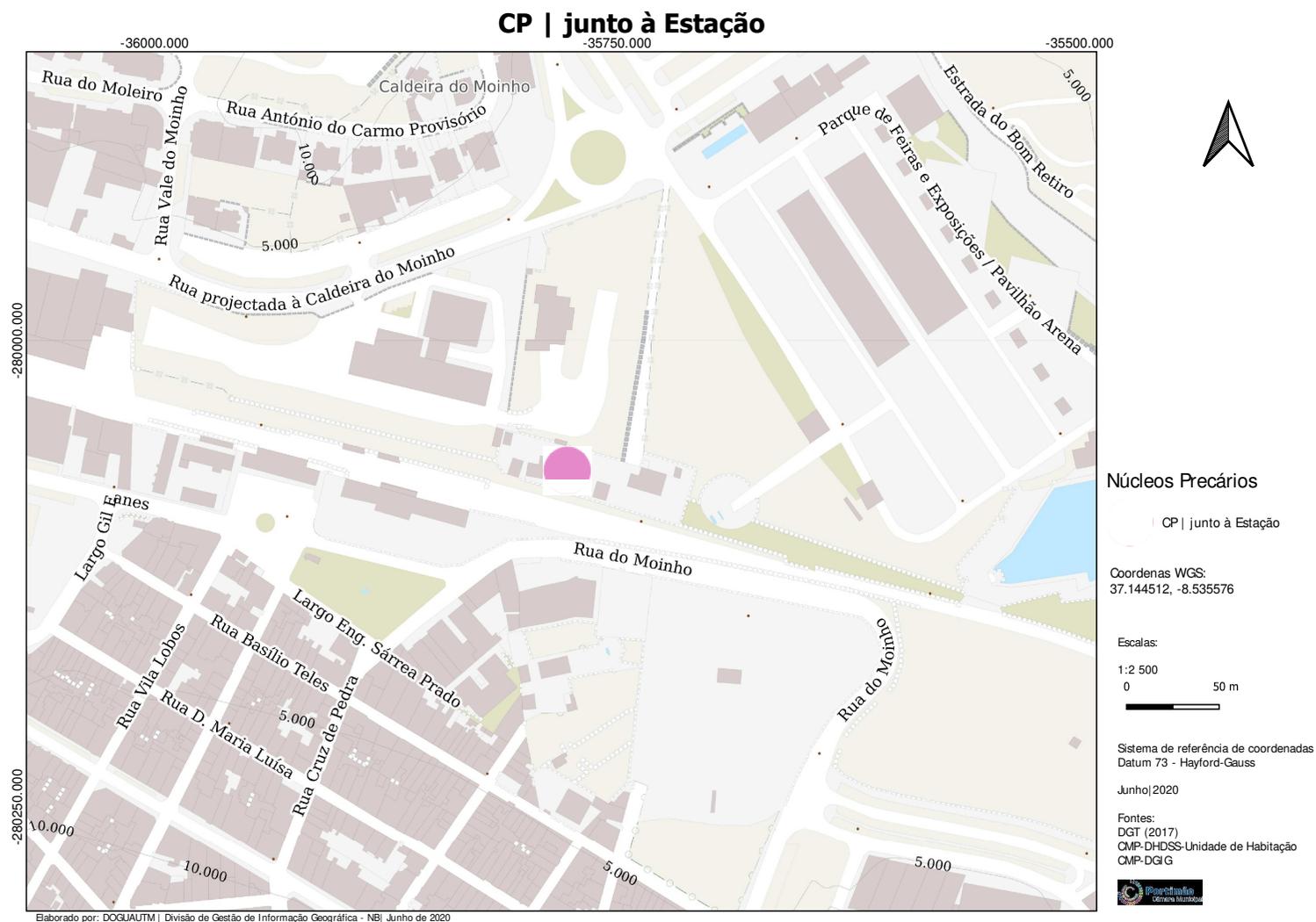


Imagem 6- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Parque da Juventude

Parque da Juventude - Rua João Simões Tavares

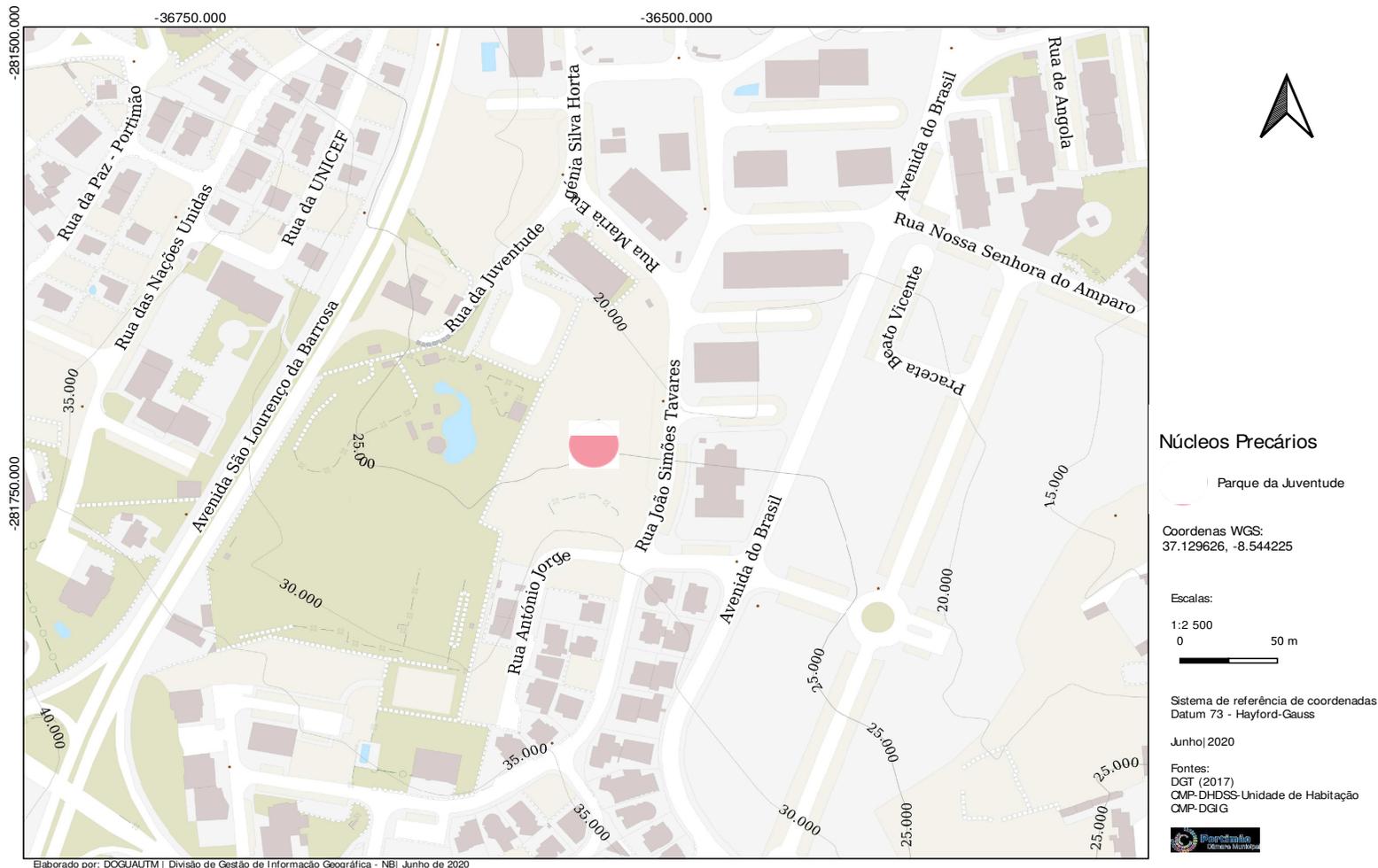
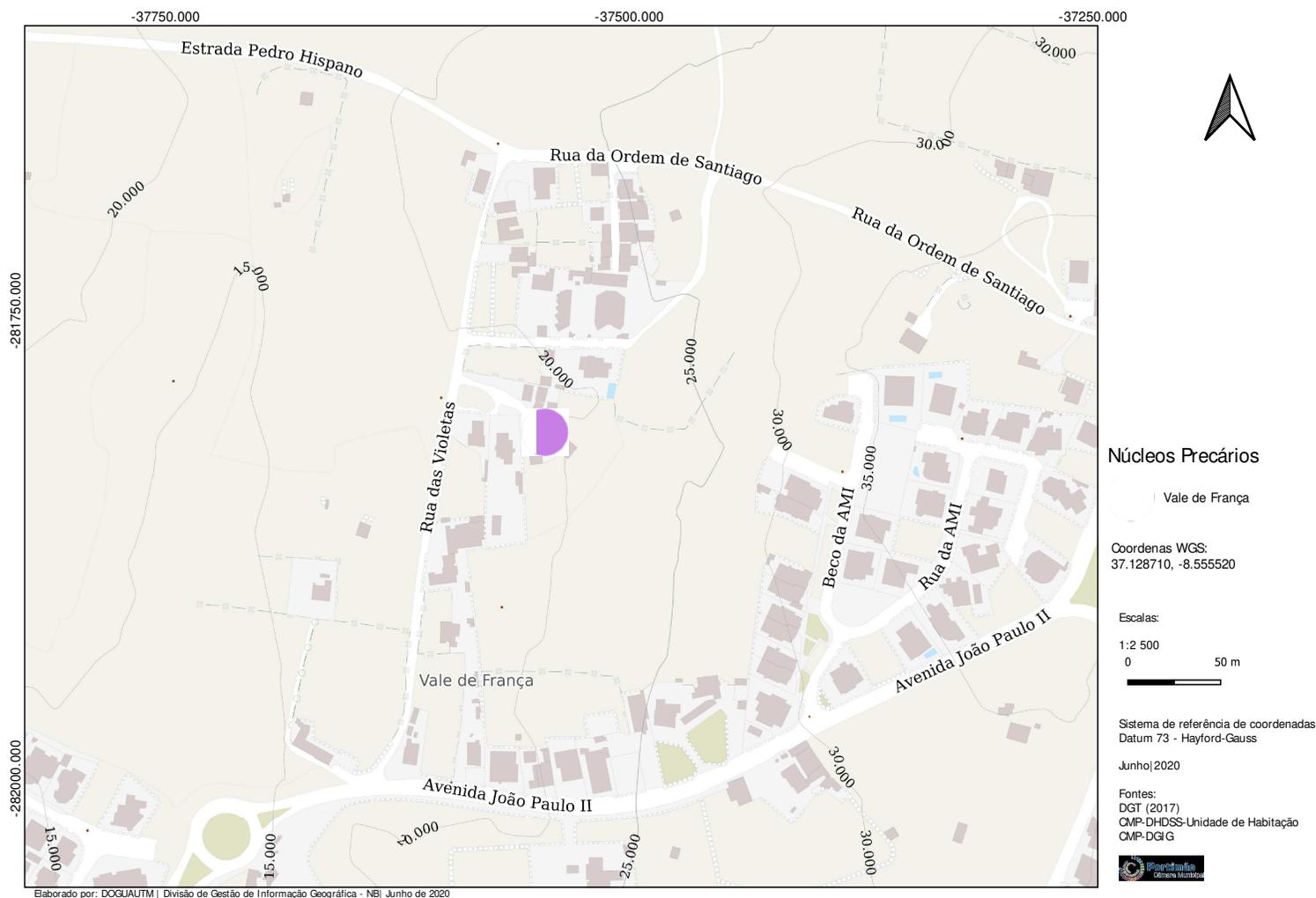


Imagem 7- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Vale de França

Vale de França - Rua das Violetas



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Imagem 8- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Bom Retiro

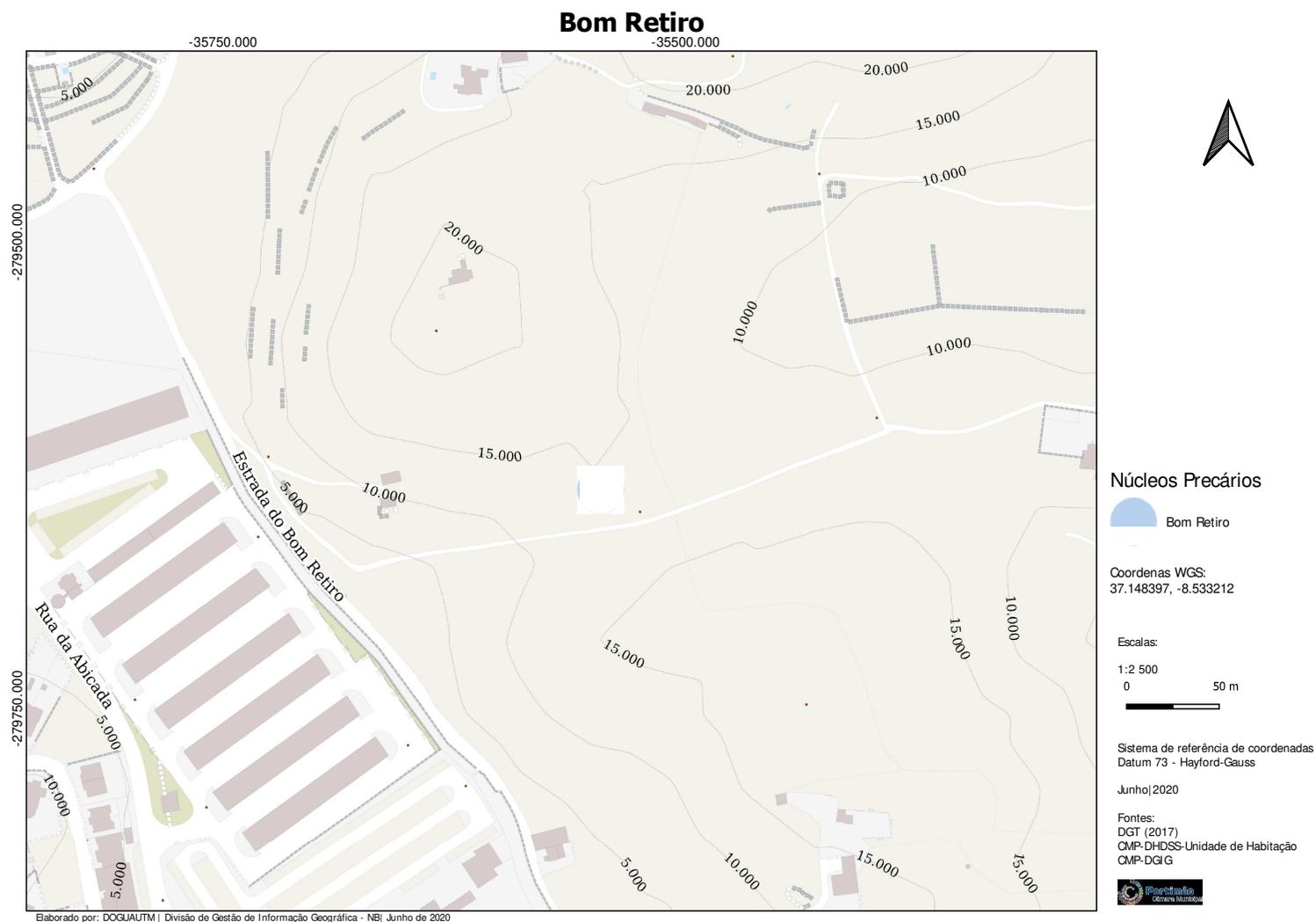
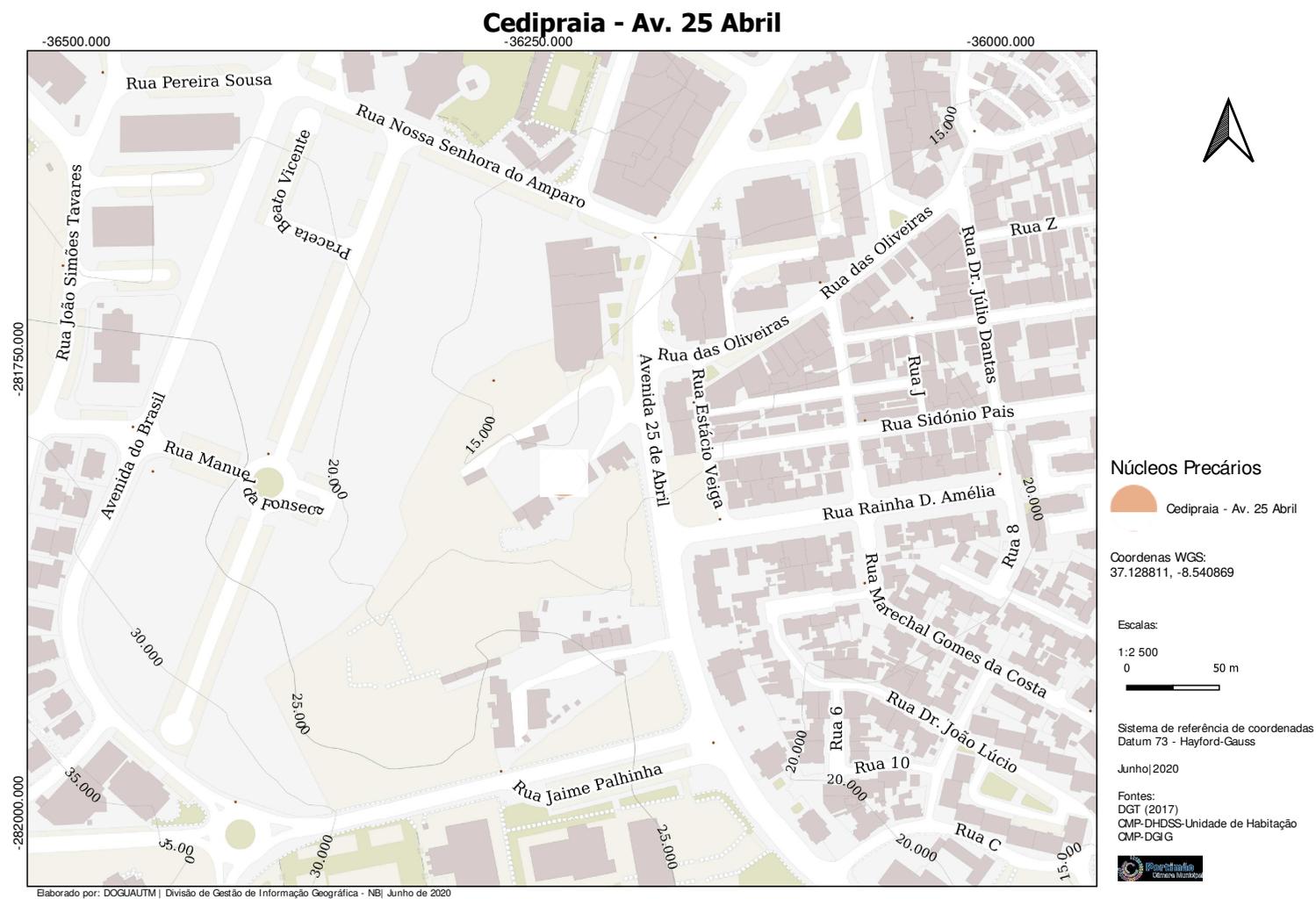
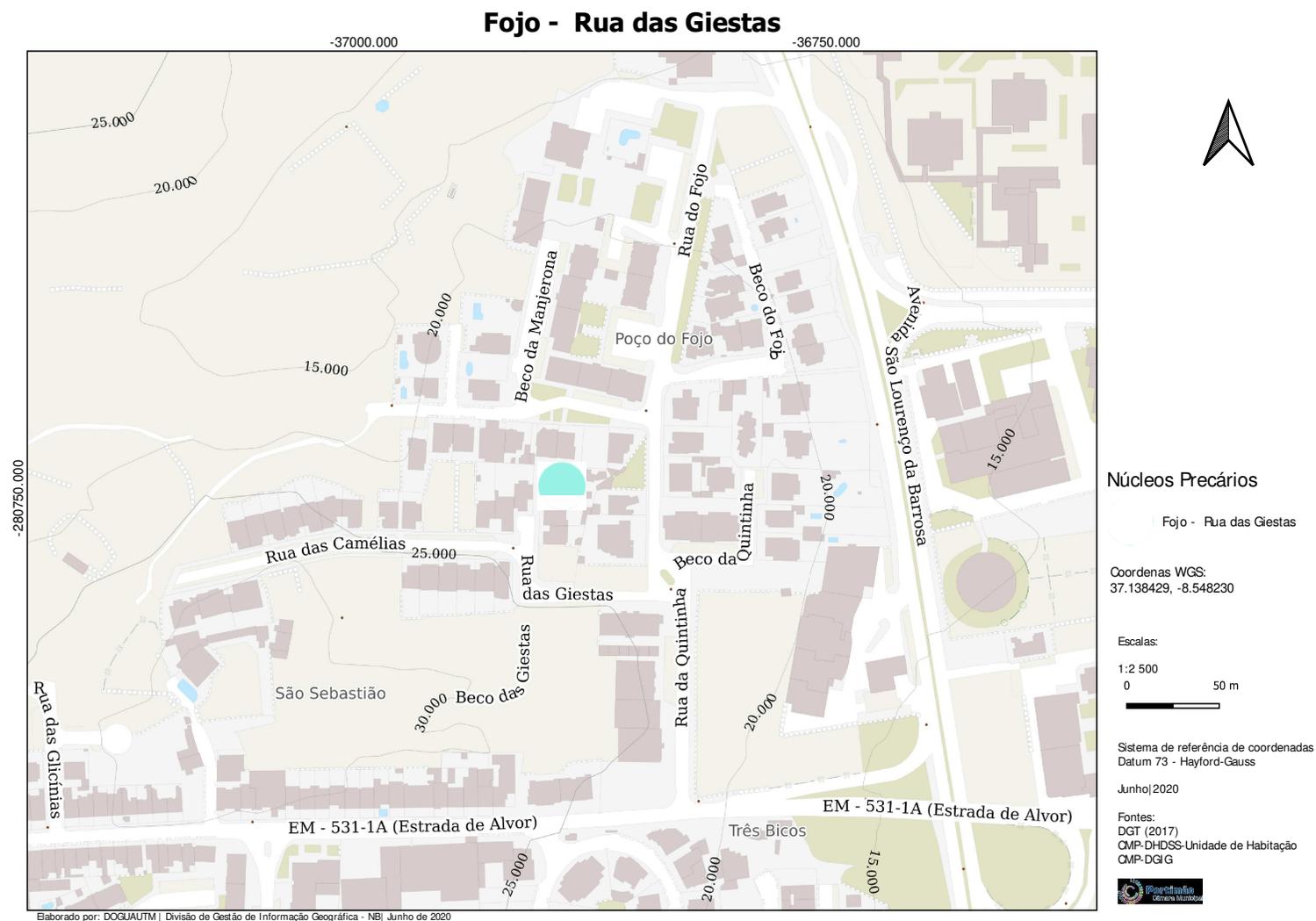


Imagem 9- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Cedipraia



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Imagem 10- Planta de localização dos núcleos precários da freguesia de Portimão – Fojo



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

B.3. Parque de habitação social

Tabela 5.1 - Parque social do município de Portimão - Arrendamentos sociais concentrados

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia					Total de fogos	N.º de fogos devolutos	
				Camarata	T1	T2	T3	T4			
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro Coca-Maravilhas	Portimão	11	1	5	37	34	0	77	0	
	Bairro do Pontal – Casas Térreas	Portimão	220	0	49	95	58	18	220	5	
	Bairro do Pontal - Blocos	Portimão	6	0	3	60	19	0	82	0	
	Bairro Cruz da Parteira	Portimão	4	0	33	43	24	20	120	2	
	Bairro das Cardosas	Portimão	5	0	0	35	12	0	47	0	
	Número total de arrendamentos sociais na freguesia			246	1	90	270	147	38	546	7
	Bairro Montes de Alvor, Sítio da Brava	Alvor	6	0	4	18	12	2	36	2	
	Número total de arrendamentos sociais na freguesia			6	0	4	18	12	2	36	2
	Número total de arrendamentos sociais no concelho			278	1	94	288	159	40	582	9

Tabela 5.2 - Parque social do município de Portimão – Arrendamentos sociais dispersos

Regista-se um número relativamente pequeno de alojamentos sociais dispersos.

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia				Total de fogos	N.º de fogos devolutos
				T1	T2	T3	T4		
Arrendamentos sociais dispersos	Rua França Borges	Portimão	1	4	2	4	0	10	0
		Portimão	13	3	4	7	2	16	1
		Portimão	16	5	8	3	0	16	0
	Número total de arrendamentos sociais na freguesia		30	12	20	14	2	42	1
		Mexilhoeira Grande	3	0	2	2	0	4	0
	Número total de arrendamentos sociais na freguesia		3	0	2	2	0	4	0
	Número total de arrendamentos sociais no concelho		33	12	22	16	2	46	1

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 5.3 - Parque social do município de Portimão – Propriedade resolúvel

Regista-se um número diminuto de arrendamentos resolúveis no concelho.

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia				Total de fogos	N.º de fogos devolutos
				T1	T2	T3	T4		
Propriedade resolúvel	Bairro Coca-Maravilhas	Portimão	12	1	15	8	0	24	0
	Número total de arrendamentos resolúveis na freguesia		12	1	15	8	0	24	0
	Número total de arrendamentos resolúveis no concelho		12	1	15	8	0	24	0

C. Análise dos quatro bairros mais problemáticos e enumeração síntese das Obras de conservação a carecer de financiamento

C.1. Bairro das Cardosas ou Urbanização Mira Cabo

As construções deste bairro têm cerca de 20 anos, tendo sido efetuado o realojamento da população no ano de 2001. Neste sentido os cinco blocos precisam de reparação continuamente, consoante os problemas que vão surgindo e a sua própria utilização e desgaste. Os prédios também se encontram degradados no exterior. O bairro é etnicamente miscigenado, tendo servido para realojamento de núcleos

precários/barracas onde habitavam populações de etnia cigana e africanas. Neste momento, os habitantes deste bairro são de etnia cigana e cabo-verdiana num total de 47 agregados familiares, com cerca de 187 indivíduos. A maioria da população deste bairro é jovem/adulta e as ocupações profissionais preponderantes situam-se na área da venda ambulante, existindo uma grande percentagem de desempregados usufruindo do rendimento social de inserção.

Este bairro é constituído por 47 fogos distribuídos por 5 Blocos, no Bloco 1, Bloco 2 e Bloco 3 com 11 fogos cada, e Bloco 10 e Bloco 11 com 7 fogos cada, em regime de renda apoiada, num total de 47 fogos, os quais estão todos ocupados. Dos 47 fogos, 35 são de tipologia T2 e 12 de tipologia T3.

Tendo em conta a especificidade da população alvo, geralmente com baixa escolaridade, desemprego, formação profissional inexistente ou não específica, situação habitacional desadequada às necessidades do agregado, coexistência de perturbações comportamentais, como alcoolismo, toxicodependência, delinquência, etc., subsistem diversos problemas no bairro, nomeadamente:

- Graves conflitos de vizinhança, principalmente entre famílias de etnia cigana;
- Tráfico de estupefacientes;
- Toxicodependência;
- Uso de armas de fogo;
- Violência física entre moradores;
- Casos de entrada forçada em habitações devolutas;
- Má apropriação do espaço exterior;

- Destruição dos espaços comuns e espaços circundantes aos blocos;
- Destruição do edificado;
- Existência de lixo nos espaços comuns;
- Existência de uma lixeira nas traseiras dos blocos;
- Absentismo escolar;
- Existência de um grande número de indivíduos desempregados;
- Existência de dívidas de rendas da habitação;
- Exigências e insultos aos técnicos da Divisão da Habitação;
- Existência de atitudes abusivas por parte de quase todos os moradores, como barulho, insultos, agressões, etc. para com o próximo.
- Comportamentos desviantes que colocam em causa a segurança de quem se encontra na via pública através de condução perigosa circulando a grande velocidade, chegando a verificar-se atividades de corridas ilegais de automóveis.

O Município criou recentemente no bairro uma estrutura física de apoio à população residente, com um Programa de Intervenção Comunitária. Este Centro Comunitário está sediado numa cave e será dinamizado no local, por duas Técnicas de Animação Sociocomunitária e coordenado por uma Técnica Superior, disponibilizadas pela autarquia.

A situação económica do bairro é a seguinte:

- Valor anual das rendas cobradas: €3.793,82
- Valor anual não cobrado, por incumprimento de agregados: €18.350,92

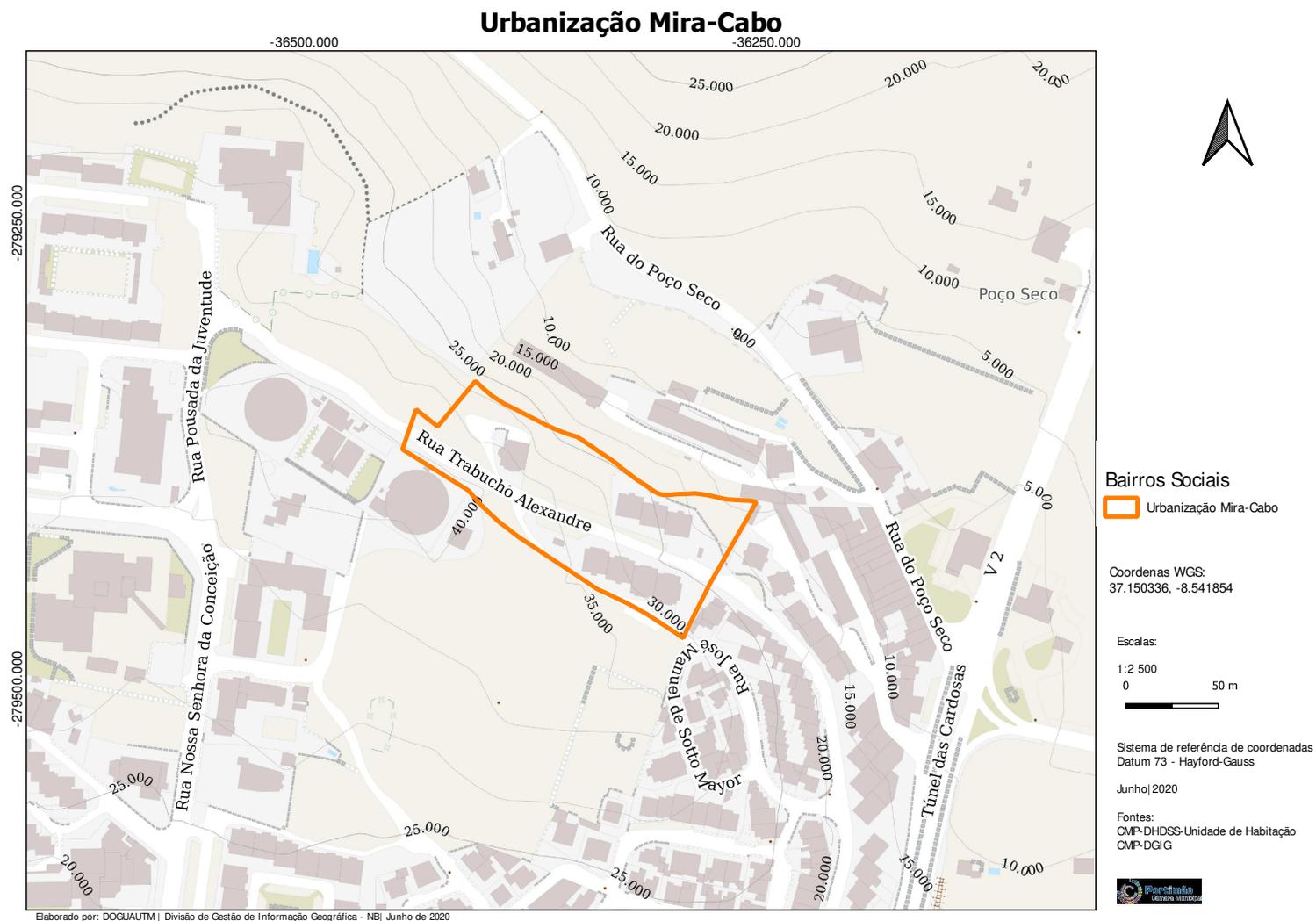
- 17 Planos de Pagamento em vigor – saldo - €17.687,23
- Processos de despejo em curso: 4: Bloco 2 – R/C Esq.º; Bloco 3 – R/C Dt.º , 3.º A e 3.º B – 1 por rendas em atraso e 3 por ocupação indevida.

Valor estimado dos custos de manutenção anuais: dada a situação financeira do município, não foi possível a realização de grandes obras de manutenção. Ainda assim, está a decorrer um procedimento, estando em fase de intenção de adjudicação uma obra de Conservação e Beneficiação dos Blocos 1, 2, 3, 10 e 11 na Urbanização Mira Cabo - Cardosas, no valor de €129.420,70

Dadas as condições de degradação que o bairro apresenta, os blocos de arrendamento social necessitam de obras no valor estimado de €620.000,00.

Este bairro apresenta potencialidade construtiva para mais três lotes.

Imagem 11- Planta de localização do Bairro das Cardosas ou Mira-Cabo



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

C.2. Bairro Coca-Maravilhas

O Bairro Coca Maravilhas é um bairro camarário constituído por 11 blocos de 3 andares onde coexistem os regimes de propriedade resolúvel e de arrendamento. Junto deste bairro, existem ainda casas térreas pertencentes à Autarquia. Existem aqui, no total, 77 fogos em regime de arrendamento, sendo um dos fogos a unidade coletiva de realojamento, com 7 quartos. Existem aqui também 24 fogos no regime de propriedade resolúvel, variando a tipologia dos fogos entre T2 e T3.

Construído entre os anos 1988 e 1993 e promovido na totalidade pela Autarquia, teve como objetivo colmatar as necessidades habitacionais mais graves sentidas no concelho.

Passados 27 anos de ocupação do Bairro Coca Maravilhas, a população encontra-se um pouco envelhecida, muito embora os agregados instalados mais recentemente lhe permitam, pouco a pouco, contrariar esta tendência.

Relativamente aos fogos de propriedade resolúvel, verifica-se que muitos deles, já adquiridos pelos seus promitentes-compradores foram, entretanto, vendidos a particulares.

A construção dos edifícios tem cerca de 27 anos, tendo estes já sofrido várias obras de manutenção, como pinturas exteriores, revestimento da cobertura, no interior dos fogos obras de recuperação de problemas associados ao nível do pavimento ou adaptações em casas de banho e reparação de fissuras ou repasses. Neste sentido os fogos precisam de reparação contínua consoante os problemas que vão surgindo e a sua própria utilização e desgaste.

Trata-se de um bairro que não apresenta conflitualidade em termos de vizinhança nem desajustamentos sociais significativos, surgindo apenas algumas situações pontuais.

Atualmente, conta com 74 agregados familiares nos fogos de arrendamento apoiado e 24 agregados familiares em fogos de propriedade resolúvel. Esta população caracteriza-se genericamente por apresentar baixos níveis de escolaridade e de qualificação profissional e um elevado índice de trabalho precário e indiferenciado.

Através do diagnóstico social efetuado a este Bairro, foi sentida a necessidade de se criar um espaço capaz de ocupar os tempos livres dos mais jovens que, face à falta de equipamentos na zona, se encontravam sem acompanhamento.

Assim, desde 2004, foi criado um espaço de animação e intervenção comunitária, destinado à população do bairro cujas atividades abrangem crianças, jovens e adultos, nomeadamente através da área psicossocial com apoio à família e inserção na vida ativa e através da área de animação e intervenção comunitária com formação pessoal, vários ateliers, passeios lúdico-pedagógicos, apoio escolar, etc.

Junto a esse espaço existe também um campo de jogos, onde são desenvolvidas várias atividades desportivas, inclusive jogos de futebol, entre os moradores de alguns bairros camarários.

No que respeita à situação económica do bairro podemos verificar o seguinte:

Investimento:

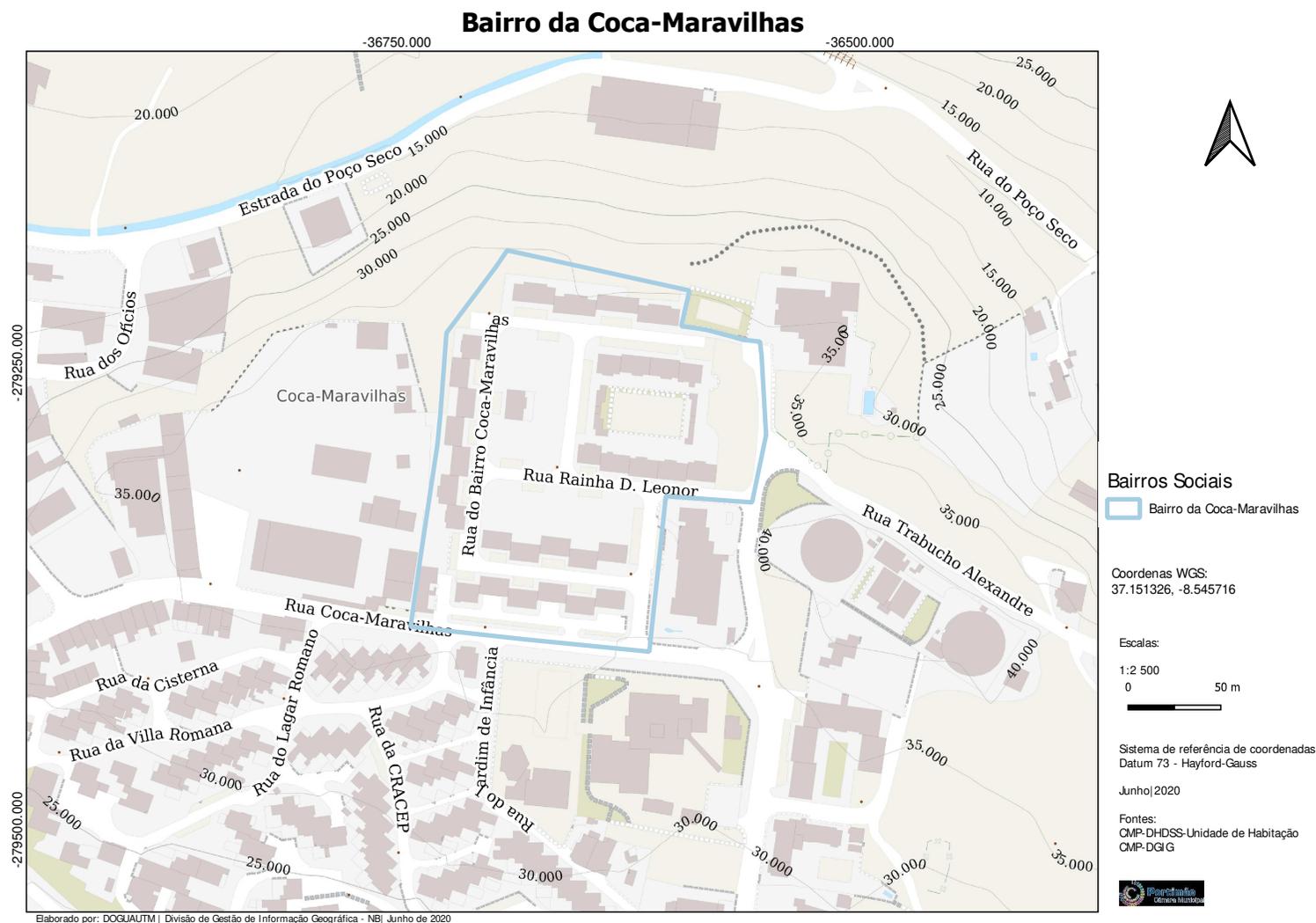
- Valor anual das rendas cobradas: €22.464,16
- Valor anual não cobrado, por incumprimento de agregados: €3.795,00
- Processos de despejo em curso: nenhum
- Valor estimado dos custos de manutenção anuais: dada a situação financeira do município não foi possível a realização de grandes obras de manutenção.

Arrendamento:

- Valor anual das rendas cobradas: €45.847,01
- Valor anual não cobrado, por incumprimento de agregados: €6.984,00
- Valor em dívida acumulado: 93.237,84
- Processos de despejo em curso: nenhum
- Valor estimado dos custos de manutenção anuais: dada a situação financeira do município atravessou não foi possível a realização de grandes obras de manutenção.

O valor estimado para obras de intervenção nos blocos de arrendamento social é de €920.000,00.

Imagem 12- Planta de localização do Bairro Coca-Maravilhas



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

C.3. Bairro Cruz da Parteira

O Bairro Cruz da Parteira, foi construído no âmbito do Programa de Realojamento para a população residente em barracas, com financiamento a fundo perdido em cerca de 50% e o restante com juros bonificados por parte do INH – Instituto Nacional de Habitação.

Foram realojados 120 agregados familiares a 23 de dezembro de 1998, 10 de etnia cigana oriundos um pouco de toda a freguesia de Portimão, que viviam em barracas, outros 20 constavam do ficheiro de necessidades habitacionais desta Divisão com processos que careciam de uma resolução urgente, oriundos de barracas ou casas abarracadas, os restantes 90 viviam nas barracas do Cabeço do Mocho e Cruz da Parteira.

Este bairro é constituído por 120 fogos em regime de renda apoiada, estando no momento 2 devolutos. Distribuem-se por 4 blocos de 3 andares, sendo 2 blocos com 9 fogos por piso e 2 blocos com 11 fogos por piso.

Dos 120 fogos, 33 são de tipologia T1, 43 de tipologia T2, 24 de tipologia T3 e 20 de tipologia T4, estes em duplex. A construção dos edifícios tem cerca de 22 anos, tendo estes já beneficiado de vários trabalhos de manutenção, como pinturas exteriores, revestimento da cobertura, obras de recuperação no interior dos fogos, para problemas associados ao levantamento do chão ou adaptações em casas de banho e reparação de fissuras ou repasses. Os quatro blocos precisam de reparação continuamente, consoante os problemas que vão surgindo e a sua própria utilização e desgaste.

A população deste bairro é atualmente constituída por 347 indivíduos. É um bairro onde coexistem várias culturas, nomeadamente a africana com predominância cabo-verdiana, a cigana e caucasiana, sendo que a maioria da população é jovem/adulta com ocupações profissionais preponderantes na área da venda ambulante e indústria hoteleira, existindo uma grande percentagem de desempregados usufruindo do rendimento social de inserção.

Até ao final do ano de 1998 e durante um período de 5 anos decorreu um Projeto de Luta Contra a Pobreza promovido pelo Centro Regional de Segurança Social do Algarve, em parceria com a Câmara Municipal de Portimão e outras Instituições, que acompanhou a população do Bairro supracitado.

O Município criou posteriormente no bairro uma estrutura física de apoio à população residente, com um Programa de Intervenção Comunitária.

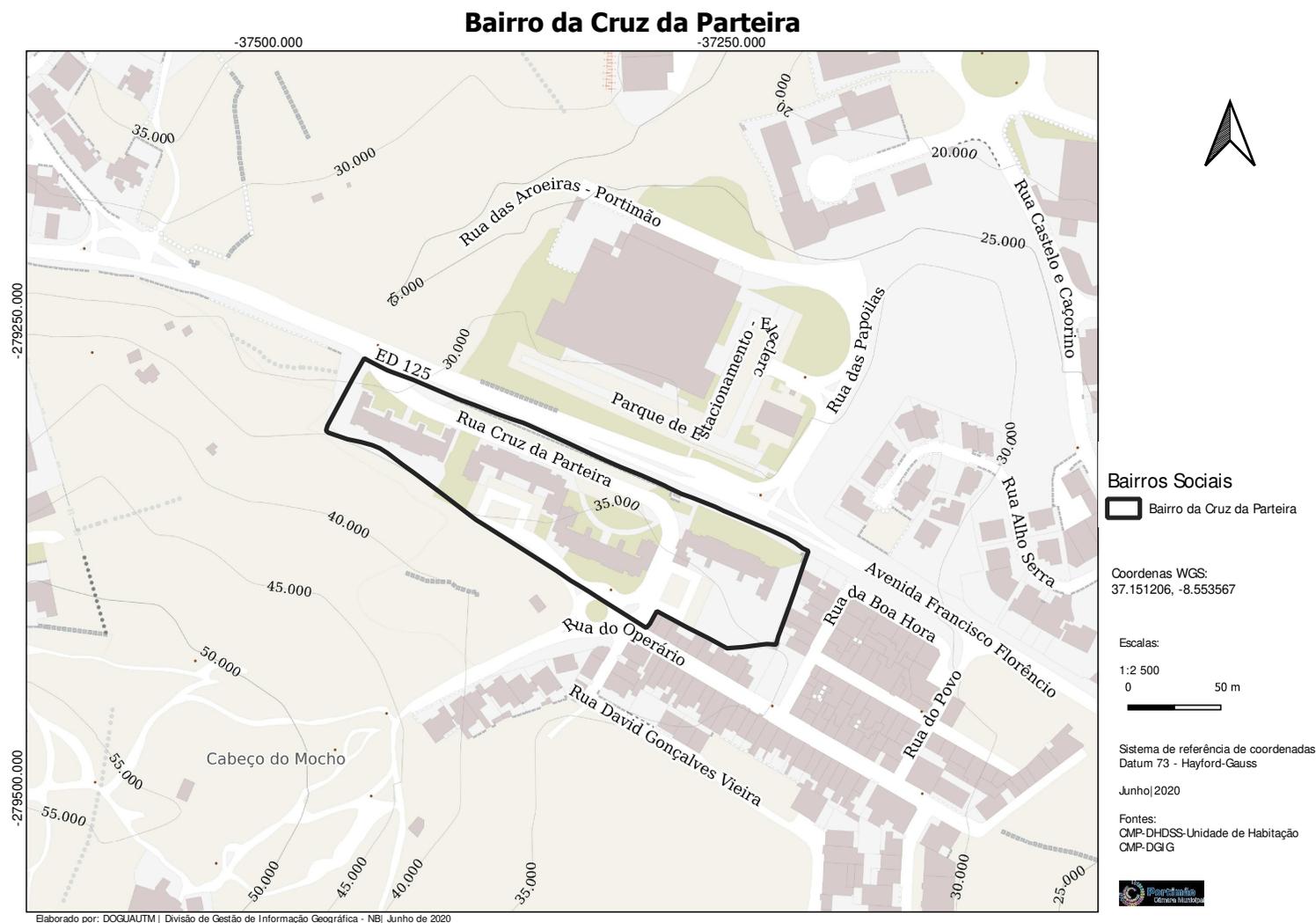
A situação económica do bairro é a seguinte:

- Valor anual das rendas cobradas: €27.068,12
- Valor anual não cobrado, por incumprimento de agregados: €22.048,15
- 13 Planos de Pagamento em vigor – saldo - €34.486,02
- Processos de despejo em curso: nenhum

- Valor estimado dos custos de manutenção anuais: não foi possível a realização de grandes obras de manutenção. No entanto, está a decorrer um procedimento, estando em fase de intenção de adjudicação da obra de Conservação e Beneficiação dos Blocos 1, 2, 3 e 4, no valor de €165.471,30

Dadas as condições de desgaste e manutenção que o bairro apresenta, os quatro blocos de arrendamento social necessitam de obras no valor estimado de € 1.400.000,00.

Imagem 13- Planta de localização do Bairro Cruz da Parteira



Fonte: Câmara Municipal de Portimão

C.4. Bairro do Pontal

O bairro do Pontal é um bairro municipal de construção muito antiga que remonta ao início dos anos 40 do século XX, constituído por 220 pequenas moradias, e atualmente, também por 5 prédios com 80 fogos camarários, estes já de construção posterior a 1974 - entre o final dos anos 70 e o início dos anos 90. Dois destes prédios encontram-se no regime de propriedade resolúvel, tendo a maioria já sido adquiridos pelos promitentes compradores. É um bairro com identidade própria, boas relações de vizinhança e uma história que se alicerça na própria história de Portimão.

No acesso a este bairro, sito na Av. 25 de Abril, existe ainda um bloco social em que a Câmara é proprietária de 2 fogos.

O bairro, implantado em pleno Estado Novo, revela as políticas e ideologia da habitação social da época. Destinado a responder às carências de uma população em franco crescimento devido à florescente indústria conserveira, teve o seu início na emergência de alojar as vítimas da passagem do ciclone na zona da Ponta da Areia. A sua construção foi efetuada em duas fases distintas, a primeira nos anos quarenta e a segunda já nos anos cinquenta, No pós 25 de Abril e numa tentativa de dotar o Bairro de condições condignas de habitabilidade, os fogos sofreram diversas intervenções, realizadas pela autarquia e pelos próprios moradores.

A população encontra-se bastante envelhecida, muito embora as novas atribuições vão pouco a pouco, contrariando esta tendência. Com um total de cerca de 730 moradores, na sua maioria idosos, o Bairro tem genericamente boas relações de vizinhança e não apresenta problemas sociais graves, existindo apenas alguns casos pontuais, acompanhados pela autarquia. Trata-se de uma população bem integrada, constituída por famílias na sua maioria bastante funcionais.

A antiguidade do bairro, aliada às características urbanísticas e da própria população, imprime um cunho muito especial ao Bairro, já difícil de encontrar em zonas urbanas. As relações de vizinhança bastante próximas e o espírito de entreatajuda são mesmo o ex-libris deste Bairro.

Com um número total de 302 fogos, o regime predominante é o arrendamento, existindo ainda um fogo em regime de propriedade resolúvel tendo os restantes sido já adquiridos pelos promitentes compradores.

Numa visão geral podemos encontrar uma zona do bairro caracterizada por fileiras de casas térreas geminadas lateralmente e com confluência de traseiras proporcionando orientações a norte e a sul. Esta organização assenta num sistema de arruamentos paralelos e retilíneos.

Noutra zona do bairro a configuração torna-se mais irregular e pontualmente são encontradas casas com mais de um piso, fruto de ampliações quase sempre autorizadas pela câmara municipal.

A generalidade das casas possui logradouros, aproveitados tanto para pequenas culturas, como para arrumações, em anexos entretanto construídos.

O espaço público é nalgumas zonas de terra batida, passeios e zonas impermeabilizadas pelos próprios moradores em frente às suas casas. As ruas são pontuadas por árvores, algumas de médio/grande porte.

Na envolvente, apesar de se verificar uma certa desqualificação urbanística, encontramos os principais equipamentos que servem de apoio aos moradores do bairro, destacando-se Escolas Básicas de 1ºCiclo, 2º e 3º Ciclos e Escola Secundária.

A 15 de dezembro de 2018 foi inaugurado o Centro Comunitário do Bairro Pontal uma estrutura de apoio social da Câmara Municipal, dirigida à população residente no bairro, cujo papel fundamental passa pela consolidação e criação de laços a nível local, do bairro, do grupo, e assim reforçar o “laço social”, contanto neste momento com mais de 100 utentes.

No que respeita às habitações e dada a sua antiguidade, verifica-se alguns problemas, nomeadamente, áreas reduzidas, focos de perigosidade e insalubridade, ausência de sanitários aceitáveis, infiltrações, fraca estabilidade da estrutura das casas, deficiências nas redes de abastecimento de água e luz, deficiências no escoamento de esgotos domésticos.

Alguns dos problemas verificados, que podem colocar em risco a saúde dos seus habitantes, têm vindo a ser colmatados por intervenções que a Câmara Municipal tem realizado ao longo do tempo.

Contudo, salienta-se que existem fogos, nomeadamente na Rua Sidónio Pais e Rua Marechal Gomes da Costa, que por muitas intervenções que venham a sofrer, dadas as suas características, não reúnem condições de habitabilidade.

Coloca-se, assim, a questão de saber que solução dar ao espaço. Existem três alternativas:

1. Reconstituição integral do bairro com as volumetrias originais e o mesmo urbanismo. Esta solução, a que melhor serviria a memória coletiva, tem as seguintes consequências:
 - a) De modo a dotar estas volumetrias de condições modernas de habitabilidade, será forçoso acomodar as edificações a nova redistribuição do espaço. Esta redistribuição deixará o número de habitações seriamente reduzido. Passarão de 220 habitações para cerca de 110 habitações. Em consequência, esta solução exigirá o realojamento definitivo, fora do bairro do Pontal, de cerca de metade dos agregados que neste momento aí habitam.
 - b) O custo desta solução, a estimar durante a elaboração da segunda fase deste plano estratégico, agregará as seguintes rubricas:
 - i. Construção do bloco na Av. 25 de Abril para alojamento provisório de habitantes durante as obras
 - ii. Reconstrução integral do bairro do Pontal
 - iii. Custo de realojamento das famílias definitivamente desalojadas do bairro do Pontal
 - c) O prazo necessário para o desenvolvimento da solução é o que resultará do seguinte:
 - i. Construção de alojamentos volantes, para alojarem provisoriamente os habitantes durante as obras
 - ii. Reconstrução do bairro por fases, de modo a ir assegurando o realojamento provisório dos habitantes

Trata-se de um empreendimento de longo prazo.

2. Demolição total do bairro e renovação urbana da zona, segundo o projeto do Arquiteto Miguel Arruda ou outra solução urbanística do mesmo teor. Esta solução destrói por completo a memória do bairro, de modo irrecuperável, tendo as seguintes consequências:
 - a) Permite aumentar o número de habitações no terreno municipal que antes constituía o bairro do Pontal.
 - b) O custo desta solução é estimado na agregação dos seguintes itens:
 - i. Construção do bloco na Av. 25 de Abril para alojamento provisório de habitantes durante as obras
 - ii. Construção de raiz de novo bairro
 - c) O prazo necessário para o desenvolvimento da solução é o que resultará do seguinte:
 - i. Construção de alojamentos volantes, para alojarem provisoriamente os habitantes durante as obras
 - ii. Construção do novo bairro

Trata-se de um empreendimento que poderá desenvolver-se no médio prazo.

3. Solução intermédia. Demolição parcial do bairro mantendo-se a rua principal deste, a Rua Rainha D. Amélia, reconstruída integralmente, embora com redistribuição interna dos espaços, de modo a adequar o edificado reconstruído às condições de habitabilidade modernamente exigidas. São também reconstruídos os balneários públicos, outra peça arquitectónica que reflete uma era e um modo de viver que caracterizou o bairro Pontal na sua fundação. Projeto urbanístico e arquitectónico a elaborar.
O resto das edificações, forçosamente demolidas por via das condições irrecuperáveis de conservação e por via da ausência de condições de habitabilidade, são substituídas por construções novas.

Esta solução que preserva a memória do bairro sem custos acrescidos da sua reconstrução integral, tem as seguintes consequências:

- a) Permite eventualmente aumentar o número de habitações no terreno municipal que antes constituía o bairro Pontal. Todos os habitantes das habitações demolidas são alojados provisória e definitivamente no bairro.
- b) O custo desta solução será estimado agregando-se os seguintes itens:
 - i. Construção do bloco na Av. 25 de Abril para alojamento provisório de habitantes durante as obras
 - ii. Construção de raiz dos novos blocos
 - iii. Reconstruções.
- c) O prazo necessário para o desenvolvimento da solução resultará do seguinte:
 - i. Construção de alojamentos volantes, para alojarem provisoriamente os habitantes durante as obras
 - ii. Construção do novo bairro
 - iii. Reconstruções.

Este empreendimento poderá ser desenvolvido no médio prazo.

No que respeita à situação económica do bairro podemos verificar o seguinte:

Investimento:

- Valor anual das rendas cobradas: €1.869,72
- Valor anual não cobrado, por incumprimento de agregados: €0,00

- Processos de despejo em curso: nenhum

Arrendamento:

- Valor anual das rendas cobradas: €118.758,89

- Valor anual não cobrado, por incumprimento de agregados: €9.443,79

- Valor em dívida acumulado: 80.839,77

- 8 Planos de pagamento em vigor – saldo - €26.394,73

- Valor estimado dos custos de manutenção anuais: 150.000,00€

O valor estimado para obras de intervenção nos fogos é de €5.400.000,00.

Dada a situação financeira que o município atravessa, não foi, nem tem sido possível, a realização das obras de manutenção necessárias. No entanto, foram adjudicadas algumas obras a fim de dotar os fogos com condições mínimas de habitabilidade no valor de €150.000,00. Refere-se ainda, que neste momento existem cinco casas devolutas por falta de condições mínimas de habitabilidade e as restantes casas embora ocupadas necessitam de obras de intervenção.

Imagem 14- Planta de localização do Bairro do Pontal

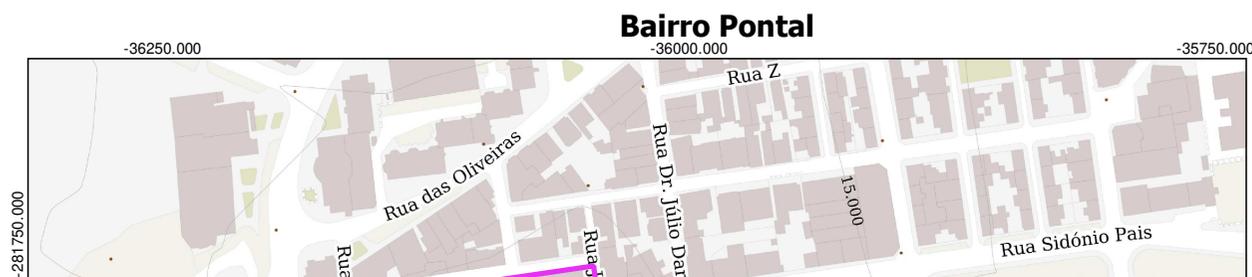


Tabela 6.1 – Obras a realizar no parque social municipal

Concelho: Portimão

Registe-se a natureza predominantemente grave e muito grave das obras que o parque social municipal necessita, ao que não é estranha a situação de dificuldade financeira que a autarquia atravessa.

	Concelho	Estado de conservação geral						Total de fogos	Custos totais
		Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Portimão			113	249	220		582	8.820.000,00€
Arrendamentos sociais dispersos	Portimão			4	42			46	670.000,00€

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 6.2 - Obras a realizar no parque social municipal

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral						Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro Coca Maravilhas (Lote 3A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca-Maravilhas (Lote 4A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 7A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 8A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 9A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 10A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 13A)	Portimão			X				6	74.000,00€

Freguesia: Portimão

Tabela 6.3 - Obras a realizar no parque social municipal - continuação

Freguesia: Portimão

Observações: O grau das patologias foi determinado para as obras no interior dos fogos e nos edifícios designados de blocos/ lotes.

As patologias nos interiores dos fogos em geral são a degradação de pavimentos, paredes, canalização de águas e esgotos, madeiras, etc.

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral						Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro Coca Maravilhas (Lote 14A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 15A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 16A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Bairro Coca Maravilhas (Lote 17A)	Portimão			X				6	74.000,00€
	Diversos	Portimão			X				11	106.000,00€

As patologias dos blocos/ lotes ou casas térreas em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns, coberturas, etc.

Tabela 6.4 - Obras a realizar no parque social municipal - continuação

Freguesia: Portimão

* Casas térreas sitas nas ruas: Rua 6, Rua Aniceto do Rosário; Rua Bartolomeu Dias, Rua C; Rua Cândido Guerreiro; Rua Conselheiro João Franco; rua Dr. João Lúcio; Rua Estácio da Veiga; Rua Dr. Júlio Dantas; Rua Marechal Gomes da Costa; Rua Rainha D^o Amélia; Rua Sidónio Pais; Rua Soares dos Passos.

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral						Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro Pontal (Casas térreas)	Portimão					X		220	4.400.000,00€
	Bairro Pontal (Rua Estácio Veiga - Bloco A)	Portimão				X			20	240.000,00€
	Bairro Pontal (Rua R. Amélia - Bloco B)	Portimão				X			40	520.000,00€
	Bairro Pontal (Rua Dr. J. Lúcio - Bloco D)	Portimão				X			8	100.000,00€
	Diversos*	Portimão			X				14	140.000,00€

Observações: O grau das patologias foi determinado para obras no interior dos fogos e nos edifícios designados de blocos/lotos ou casas térreas. As patologias nos interiores dos fogos em geral são degradação de pavimentos, paredes, canalização de águas e esgotos, madeiras. As patologias dos blocos/ lotos ou casas térreas em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns, coberturas ou telhados.

Tabela 6.5 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação

Freguesia: Portimão

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral					Total de fogos	Custos totais	
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves			N/A
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro Cruz da Parteira (Lote 1)	Portimão				X			33	380.000,00€
	Bairro Cruz da Parteira (Lote 2)	Portimão				X			27	320.000,00€
	Bairro Cruz da Parteira (Lote 3)	Portimão				X			27	320.000,00€
	Bairro Cruz da Parteira (Lote 4)	Portimão				X			33	380.000,00€
	Bairro Urb. Mira-Cabo Cardosas (Lote 1)	Portimão				X			11	140.000,00€
	Bairro Urb. Mira-Cabo Cardosas (Lote 2)	Portimão				X			11	140.000,00€

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 6.6 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação

Freguesia: Portimão

Observações: O grau das patologias foi determinado para as obras no interior e nos edifícios designados de blocos/lotos. As patologias nos interiores dos fogos em geral são a degradação de pavimentos, paredes, canalizações de água e esgotos, madeiras, etc. As patologias

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral					Total de fogos	Custos totais	
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves			N/A
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro Urb. Mira-Cabo Cardosas (Lote 3)	Portimão				X			11	140.000,00€
	Bairro Urb. Mira-Cabo Cardosas (Lote 10)	Portimão				X			7	100.000,00€
	Bairro Urb. Mira-Cabo Cardosas (Lote 11)	Portimão				X			7	100.000,00€
	Dispersas	Portimão				X			42	630.000,00€
	Total freguesia								588	8.970.000,00€

dos blocos/lotos em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns e a deficiente impermeabilização das coberturas, etc. As patologias dos blocos/lotos ou casas térreas em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns, coberturas ou telhados, etc.

Tabela 6.7 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação

Freguesia: Portimão

Observações: O grau de patologias foi determinado para as obras no interior dos fogos e nos edifícios designados de blocos/lotes. As patologias nos interiores dos fogos em geral são a degradação de pavimentos, paredes, canalização de águas e esgotos, madeiras, etc. As

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral					Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves		
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro sítio da Brava, Montes de Alvor (Lote 1)	Alvor			X			6	80.000,00€
	Bairro sítio da Brava, Montes de Alvor (Lote 2)	Alvor			X			6	80.000,00€
	Bairro sítio da Brava, Montes de Alvor (Lote 3)	Alvor			X			6	80.000,00€
	Bairro sítio da Brava, Montes de Alvor (Lote 4)	Alvor			X			6	80.000,00€

patologias dos blocos/lotos ou casas térreas em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns, coberturas ou telhados, etc

Tabela 6.8 - Obras a realizar no parque social municipal – continuação

Freguesia: Portimão

Observações: O grau de patologias foi determinado para as obras no interior dos fogos e nos edifícios designados de blocos/lotes. As patologias nos interiores dos fogos em geral são a degradação de pavimentos, paredes, canalização de água e esgotos, madeiras, etc. As

	Designação	Freguesia	Estado de conservação geral						Total de fogos	Custos totais
			Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	N/A		
Arrendamentos sociais concentrados	Bairro sítio da Brava, Montes de Alvor (Lote 5)	Alvor			X				6	80.000,00€
	Bairro sítio da Brava, Montes de Alvor (Lote 6)	Alvor			X				6	80.000,00€
	Total freguesia								36	480.000,00€
	Dispersas	Mexilhoeira Grande			X				4	40.000,00€
	Total freguesia								4	40.000,00€

patologias dos blocos/lotes em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns e a deficiente impermeabilização das coberturas, etc. As patologias dos blocos/lotes ou casas térreas em geral são a degradação de paredes exteriores, paredes e pavimentos nas zonas comuns, coberturas ou telhados, etc.

D. Mercado de habitação no concelho

Estes números foram obtidos com base em estudo específica levada a efeito pela Urbe, com o apoio da Câmara Municipal de Portimão, que abrangeu a totalidade dos mediadores imobiliários e dos gerentes das agências bancárias locais, assim como os construtores civis e empreendedores mais importantes do concelho, mediante entrevistas presenciais e inquéritos escritos.

Tabela 7 – Procura no mercado de arrendamento (por segmento)

		Jovens	Reformados portugueses	Reformados estrangeiros	Trabalhadores	Outros
Procura de arrendamento	Pessoas oriundas de fora do concelho	20%	0%	20%	60%	0%
	Pessoas do concelho	70%	0%	0%	0%	30% (30-40 anos)

Nota: Também há procura de arrendamento de turistas, que o público alvo do inquérito não quis quantificar.

Tabela 8 – Procura no mercado de aquisição de habitação (por segmento)

		Jovens	Reformados portugueses	Cidadãos Estrangeiros Reformados e no ativo	Trabalhadores	Outros
Procura para aquisição de habitação	Pessoas oriundas fora do concelho	0%	20%	60%	20%	0%
	Pessoas do concelho	20%	0%	0%	60%	20%

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 9 – Oferta de arrendamento.

	Casas para jovens	Casas para Estrangeiros	Casas para trabalhadores	Outros
Oferta do arrendamento	Oferta inexistente	Oferta reduzida	Oferta inexistente	Oferta inexistente

Tabela 10 – Oferta para aquisição de habitação.

	Jovens	Casas para Estrangeiros	Casas para trabalhadores	Outros
Oferta para aquisição de habitação	Pouca oferta, só para segmento médio/alto	Existe oferta, para segmento médio/alto	Oferta reduzida*	Oferta reduzida

* A oferta no mercado de aquisição de habitação é constituída por casas usadas.

Tabela 11 - O mercado dos terrenos para edificação de habitação.

	P/ vivendas unifamiliares e bifamiliares	Loteamentos com alvará	Terrenos para lotear	Terrenos para edifícios de habitação
Mercado dos terrenos para edificação de habitação	Muita oferta, cara	Oferta suficiente, cara	Existe oferta	Existe oferta

Tabela 12 – Capacidade económica

Nota interpretativa prévia: estes elementos do inquérito agregam designadamente, de modo significativo, a experiência dos gerentes bancários, que recebem pedidos de crédito referentes a casas que não chegam a entrar no mercado. Isso é particularmente evidente na freguesia de Portimão, onde os mediadores afirmam que as pouquíssimas casas que lhes chegam para arrendar, o são muitas vezes de imediato, antes ainda de serem anunciadas, até porque existem empresários de alojamento local que ficam praticamente com tudo o que aparece.

	Freguesia de Mexilhoeira Grande				
	T0	T1	T2	T3	T4+
Capacidade económica necessária p/ alcançar arrendamento	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)	Inexistente	Inexistente	Classe alta (>35000)	Classe alta (>35000)
Capacidade económica necessária p/ adquirir habitação	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)				

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 13 – Capacidade económica

	Freguesia de Alvor				
	T0	T1	T2	T3	T4+
Capacidade económica necessária p/ alcançar arrendamento	Classe alta (>35000)				
Capacidade económica necessária p/ adquirir habitação	Classe alta (>35000)				

Fonte: Câmara Municipal de Portimão

Tabela 14 – Capacidade económica

	Freguesia de Portimão				
	T0	T1	T2	T3	T4+
Capacidade económica necessária p/ alcançar arrendamento	Inexistente	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)	Classe alta (>35000)	Classe alta (>35000)
Capacidade económica necessária p/ adquirir habitação	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)	Classe média (≤24350<35000) Classe alta (>35000)	Classe alta (>35000)	Classe alta (>35000)

Análise SWOT

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Posicionamento geográfico favorável do concelho de Portimão enquanto elemento diferenciador para a atração de maior valor quantitativo de residentes; ✓ Concelho tradicionalmente procurado pela população ativa do Algarve e mesmo de fora do Algarve; ✓ Tradicional dinamismo económico; ✓ Dinamismo demográfico das últimas décadas suportado pelo crescimento migratório; ✓ Forte aumento da procura de habitação, para compra e arrendamento, no concelho, contrariando a tendência de estagnação recente; ✓ Conhecimento profundo da problemática de grave carência de habitação no concelho. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Frágil dinâmica urbanística no domínio da habitação para adquirir e para arrendar; ✓ Incapacidade dos estratos sociais carenciados e de rendimento intermédio em aceder aos mercados de aquisição e de arrendamento de habitação; ✓ Número significativo de núcleos e famílias (nomeadamente pessoas isoladas e famílias monoparentais) com necessidades de realojamento habitacional; ✓ Existência de numerosas famílias a residir sem condições mínimas de habitabilidade, em sobrelotação e em núcleos precários; ✓ Excessiva vetustez de algum edificando integrado no parque habitacional da habitação social municipal; ✓ O estado de fragilidade económica e financeira da Câmara Municipal de Portimão, que possui escassos meios financeiros utilizáveis.

Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Algum crescimento da dinâmica do licenciamento urbanístico por via do significativo aumento da procura de habitação para compra e arrendamento; ✓ Existência de alguma bolsa municipal de terrenos, assim como de algumas disponibilidades de solos de outras entidades de cariz social e cooperativo, utilizáveis para construir habitação social; ✓ Novo quadro legal e regulatório no contexto das políticas de habitação (Nova Geração de Políticas da Habitação); ✓ Os solos disponíveis e disponibilizáveis, assim como os adquiríveis, para executar a política habitacional. O concelho tem solos suficientes para construir habitação. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aumento permanente dos preços de oferta para arrendamento e para compra de habitação, inibindo o acesso da população exterior que pretende vir trabalhar para o concelho; ✓ Perda de competitividade económica do município, devido à impossibilidade de as empresas conseguirem trabalhadores, por falta de arrendamentos e casas para adquirir por preços razoáveis no mercado; ✓ Consequentemente, perda de competitividade como localização empresarial no contexto algarvio e nacional; ✓ Degradação de generalidade dos empreendimentos do parque habitacional do município, por carência económica deste para fazer face às despesas de manutenção; ✓ A ausência de fogos de habitação social que deem resposta às situações de grave carência de habitação, assim como para fogos volantes que permitam a reabilitação ou a renovação do parque existente, aumenta a potencialidade de crises de habitabilidade graves e por consequência, da marginalização de franjas sociais em risco; ✓ A ausência de um dispositivo e de instalações de alojamento de emergência constitui uma ameaça séria à resposta a problemas repentinos e inesperados de alojamento no concelho; ✓ O elevado preço dos preços dos solos para construção de habitação, especulativo, que não deriva de falta de solos para construção, mas apenas de distorções de mercado, a serem corrigidas na medida do possível; ✓ O alojamento local, que tem vindo a “sugar” o mercado do arrendamento prolongado, adquirindo as habitações que vão ficando disponíveis para a função económica diferente que é o alojamento local, agravando, portanto, a crise profunda do arrendamento habitacional.

Tomo 2: Estratégia local de habitação

I. Conceito estratégico

Dinamizar o mercado do arrendamento

II. Fundamentação do conceito

Segundo dados dos censos, dos 46.887 alojamentos clássicos existentes no concelho, 41.000 estão ocupados (88%).

Temos 5.289 alojamentos vagos (11,3 %). 1742 para venda, 913 para arrendamento, 108 para demolição e mais de 2.500 alojamentos sem destino, ou ao abandono.

Dos alojamentos clássicos existentes, 24.719 são segunda residência, i.e., 52,7 %.

São residência habitual 22.168, ou seja, 22,68%. Destes, 15.368 são habitação própria permanente (69,3 %). 1878 alojamentos constituem “outros” (8,5 %) – comodatos, cedências gratuitas, usufrutos, ocupações ilegais, etc. – e apenas 4.922 alojamentos constituem alojamentos arrendados ou subarrendados, i.e., 22,2 % dos alojamentos clássicos.

Concluindo preliminarmente, em Portimão:

- Mais de metade dos alojamentos não são residências permanentes;
- Das residências permanentes, menos de um quarto constituem arrendamentos ou subarrendamentos;
- Há bem mais alojamentos vagos que arrendados.

Os números dos arrendamentos apresentavam, antes dos censos, uma tendência decrescente e essa tendência tem-se vindo a acentuar. Entre o segundo semestre de 2017 e o primeiro semestre de 2019, o arrendamento de longa duração progrediu cerca de 0,5 % no concelho, pelo que é pertinente afirmar-se que se trata de um mercado paralisado.

Temos assim que o negócio imobiliário em Portimão, devido à natureza turística do concelho, é um aspecto fundamental da economia local. Em consequência, o negócio da aquisição e do arrendamento ou subarrendamento de alojamentos dirige-se predominantemente para o mercado turístico, onde se encontram as maiores mais valias.

Um raciocínio estratégico acerca de Portimão não pode ignorar a importância da oferta de alojamentos para o mercado turístico e não é económico, nem racional a qualquer luz, recomendar o comprometimento desta oferta para resolver ou atenuar a falta de oferta no

arrendamento de longa duração para os mercados da procura de baixo e médio rendimento, porque fazê-lo significaria retirar mais valias fundamentais à economia do concelho. Portimão não pode tomar o turismo como inimigo económico.

Todavia, a falta de oferta nos segmentos referidos tem por consequência a incapacidade de o concelho albergar trabalhadores, técnicos e mesmo técnicos superiores e isso redundará, como está a redundar, na diminuição da competitividade de Portimão como localização empresarial e no aumento dos custos da mão de obra na construção, por não ser possível albergar mão de obra vinda de fora, assim como o não é nos concelhos limítrofes, que enfrentam problema semelhante.

A **falta de arrendamento** compromete a economia e o emprego no concelho e agrava a factura social. É o problema fulcral da Habitação em Portimão.

III. Objetivos estratégicos

Definido o conceito estratégico, há que tomar como um todo a problemática habitacional do concelho e assegurar um desenvolvimento equilibrado nas diversas vertentes da Habitação, para não comprometer o objetivo primacial. Com isto presente, definem-se os seguintes objetivos estratégicos:

- 1. Tornar o mercado mais acessível**
- 2. Responder às carências habitacionais graves**
- 3. Requalificar o parque social municipal**

IV. Prioridades por objetivo

Prioridade 1	Prioridade 2	Prioridade 3
Curto prazo	Médio prazo	Longo prazo

Objetivo da ELH	Nível de prioridade
<i>Objetivo 1 – Tornar o mercado mais acessível</i>	
A. Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico	Prioridade 1
B. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio (DL 68/2019, Programa municipal enquadrado no Arrendamento Acessível – art.º 20º e 23º)	Prioridade 1
C. Responder à previsível necessidade de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030	Prioridade 3
D. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributarias relacionadas com o IMI	Prioridade 1

Objetivo da ELH	Nível de prioridade
<i>Objetivo 2 – Responder às carências habitacionais graves</i>	
A. Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais cerca de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030	Prioridade 2

Objetivo da ELH	Nível da prioridade
<i>Objetivo 3 – Reabilitar a requalificar o parque social municipal</i>	
A. Restruir a gestão do parque social (despejos por incumprimento, aumento de rendas por aumento de rendimentos)	Prioridade 1
B. Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação	Prioridade 1
C. Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho para cidadãos carenciados	Prioridade 2
D. Criar a ARU sistemática e a ORU do Bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas	Prioridade 1
E. Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar	Prioridade 1
F. Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social	Prioridade 2

V. Justificação de prioridades e respetivas medidas

Objetivo 1 – Tornar o mercado mais acessível

1.A. Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico

Criar um sistema interno na câmara municipal que priorize a apreciação e aprovação das operações urbanísticas relacionadas com construção a custos empreendedores em termos tributários.

Medidas:

1.A.1. – Criar o Promotor Municipal de Habitação – funcionário ou contratado externo, dependente da Presidente da Câmara e dos Vereadores da Habitação e do Urbanismo, com a função de coordenar a apreciação, a aprovação e a execução de todas as operações urbanísticas relacionadas com a Estratégia Local de Habitação, para estruturar a agilização dos processos relacionados com a promoção e a requalificação de habitação.

1.A.2. – Criar o Sistema de Apreciação Rápida (SAR) destinado a assegurar a máxima rapidez no despacho de operações urbanísticas relacionadas com a Estratégia Local de Habitação e o respetivo controlo.

1.A.3. – Reestruturar as taxas para as operações urbanísticas relacionadas com a construção e reabilitação urbana de habitação, no sentido de beneficiar os respetivos empreendedores.

1.B. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio

Enquadrar o município de Portimão nos requisitos legais do Programa Nacional de Arrendamento Acessível

Medidas:

1.B.1. Criar um programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível, publicado pelo DL 68/2019, de 22 de Maio (ver art.º 20º e 23º), assegurando desse modo benefícios fiscais em sede de IRS ou IRC.

1.B.2. Deliberar a bonificação do IMI para proprietários de imóveis arrendados, nos termos dos nºs 6 e 7 do art.º 112 do Código do IMI, publicado pelo DL nº 287/2003, de 12 de Novembro, com as respetivas alterações – minorar 60% o IMI em áreas não turísticas, delimitadas como partes de freguesia, onde se pretenda incentivar o arrendamento de longa duração, designadamente mediante a reabilitação de imóveis ao abandono ou a construção de novos empreendimentos habitacionais.

1.C. Responder à previsível necessidade no mercado de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030

A evolução demográfica de Portimão e as carências que já se fazem sentir, agregadas ao contexto de paralisação do mercado de arrendamento para os segmentos de rendimento baixo e médio, permite concluir que Portimão necessita de assegurar cerca de 5000 alojamentos para estes segmentos, a acrescentar aos existentes. A atual legislação de arrendamento urbano desencoraja os proprietários de investir em arrendamento. É neste contexto que se propõem as medidas que se seguem.

Medidas:

1.C.1. Rever no PDM a disponibilidade de terrenos (em áreas não turísticas para construção de habitação, tendo em vista assegurar a existência de terrenos suficientes com potencial construtivo de habitação, especificamente destinados a construção a custos controlados, porque é especificamente nesta área construtiva que se situam as necessidades mais prementes de Portimão).

1.D. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI.

O alojamento local é um negócio economicamente útil ao concelho e que se pretende incentivar. Todavia, como negócio que é, implica o cumprimento de obrigações tributárias específicas que são fundamentais para as finanças municipais.

Medidas:

1.D.1. – Criar um programa interno ou externo de monitorização periódica do alojamento local existente em Portimão, verificação da sua legalidade e do cumprimento das respetivas obrigações tributárias para com o município.

Objetivo 2 - Responder às carências habitacionais graves

2.A. - Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais cerca de 300 agregados a médio prazo

Conforme demonstrado em sede de diagnóstico, Portimão apresenta de momento um cenário de necessidade de 567 alojamentos para alojar os agregados que no concelho se encontram em grave carência habitacional. Mantendo-se constante a relação entre o crescimento populacional no concelho e as carências habitacionais graves, estima-se, numa perspetiva conservadora, que até 2030 o concelho enfrentará a necessidade de mais 300 alojamentos para fazer face a carências deste tipo.

Medidas:

- 2.A.1.** - Completar o empreendimento social do bairro das Cardosas
- 2.A.2.** - Completar o empreendimento social do bairro Coca Maravilhas
- 2.A.3.** - Completar o empreendimento social do bairro Coca Maravilhas (Lotes privados)
- 2.A.4.** - Construir o lote camarário na Rua Alho Serra - Coca Maravilhas
- 2.A.5.** - Criar o empreendimento social de Cabeço do Mocho
- 2.A.6.** - Aquisição do loteamento 2/2008, em Vale de Lagar
- 2.A.7.** - Construir os lotes camarários na Aldeia Nova da Boavista
- 2.A.8.** - Construir os lotes camarários em CHE - Figueirense

Carências existentes		Empreendimentos previstos	
Número total de fogos	Número de fogos por tipologia	Número total de fogos a construir nos empreendimentos previstos	Número de fogos por tipologia
567	T0 - 0 T1- 228 T2- 160 T3- 153 T4- 21 T5- 5	641	T0 - 0 T1- 216 T2- 249 T3- 156 T4- 16 T5- 4

Quadro 1: Empreendimentos para responder às carências habitacionais

Freguesia	Empreendimento	Endereço	Capacidade Potencial
Portimão	Alto das Cardosas	Rua Trabucho Alexandre	Fogos - 38 T2 - 16 T3 - 22
Portimão	Bairro Coca Maravilhas	Coca Maravilhas (Lotes públicos)	Fogos - 164 T1 - 4 T2 - 130 T3 - 30
Portimão	Bairro Coca Maravilhas	Coca Maravilhas (Lotes privados)	Fogos - 29 T2 - 14 T3 - 15
Portimão	Rua Alho Serra - Coca Maravilhas	Rua Alho Serra	Fogos - 6 T2 - 2 T3 - 4
Portimão	Cabeço do Mocho	Cabeço do Mocho	Fogos - 210 T1 - 194 T4 - 16
Portimão	Vale de Lagar	Alvará Nº 2/2008	Fogos - 189 T1 - 62 T2 - 120 T3 - 7
Portimão	Aldeia Nova da Boavista	Alvará Nº 9/1992	Fogos - 18 T1 - 18
Mexilhoeira Grande	CHE - Figueirense	Rua Chico Serpa, Figueira Lotes 51, 52, 53 e 54	Fogos - 4 T5 - 4

Freguesia	Designação do empreendimento	Estado jurídico	Propriedade	N.º alvará	Endereço	Capacidade potencial	Prazo estimado de execução	Custo final estimado
Portimão	Alto das Cardosas	Prédio urbano	CMP Património 56269	Não precisa	Rua Trabucho Alexandre	Fogos - 38 T2 - 16 T3 - 22	1.227 dias	5.114.371,50€
Portimão	Bairro Coca Maravilhas	Loteamento	CMP - 15 lotes	N.º5/2008	Coca Maravilhas	Fogos -164 T1- 4 T2 -130 T3 - 30	1.497 dias	20.380.713,75€
Portimão	Bairro Coca Maravilhas	Loteamento	Privado - 2 lotes	N.º5/2008	Coca Maravilhas	Fogos -29 T2 - 14 T3 - 15	360 dias	3.852.451,99€
Portimão	Rua Alho Serra - Coca Maravilhas	Prédio Urbano	CMP	Não Precisa	Rua Alho Serra	Fogos - 6 T2 - 2 T3 - 4	1.137 dias	850.162,50€

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Quadro 2: Projetos potenciais para aumento do parque habitacional social

Quadro 2.1: Projetos potenciais para aumento do parque habitacional social – continuação

Freguesia	Designação do empreendimento	Estado jurídico	Propriedade	N.º alvará	Endereço	Capacidade potencial	Prazo estimado de execução	Custo final estimado
Portimão	Cabeço do Mocho	Prédio rústico	CMP	Não tem	Cabeço do Mocho	Fogos -210 T1 - 194 T4 - 16	1.497 dias	17.171.190,00€
Portimão	Vale de Lagar	Lotes urbanos	Caixa Geral de Depósitos	Nº 2/2008	Vale de Lagar	Fogos -189 T1 - 62 T2 - 120 T3 - 7	1.497 dias	23.259.712,50€
Portimão	Aldeia Nova da Boavista	Lotes Urbanos	CMP	Nº 9/1992	Aldeia Nova da Boavista	Fogos - 18 T1 - 18	1.227 dias	1.706.940,00€
Total freguesia						Fogos - 654 T1 - 278 T2 - 282 T3 - 78 T4 - 16		72.335.542,24€

Quadro 2.2: Projetos potenciais para aumento do parque habitacional social – continuação

Freguesia	Designação do empreendimento	Estado jurídico	Propriedade	N.º alvará	Endereço	Capacidade potencial	Prazo estimado de execução	Custo final estimado
Mexilhoeira Grande	CHE - Figueirense	Lotes urbanos	CMP - 4 lotes	n.º14/86	Rua Chico Serpa, Figueira Lotes 51, 52, 53 e 54	Fogos - 4 T5 - 4	1.137 dias	577.080,00€
Total freguesia						Fogos - 4 T1 - 0 T2 - 0 T3 - 0 T4 - 0 T5 - 4		577.080,00€
Total concelho						Fogos - 658 T1- 278 T2 - 282 T3 - 78 T4- 16 T5 - 4		72.912.622,24€

Objetivo 3 – Reabilitar e requalificar o parque social municipal

3.A. Reestruturar a gestão do parque social

Observam-se ineficiências a corrigir na gestão do parque social municipal, designadamente tendo em vista assegurar a equidade social e a economia nessa gestão. Existe uma perigosa sensação de impunidade entre os arrendatários, que resulta de saberem que o Município não procede a despejos por falta de pagamento de rendas. Essa ausência de procedimento gera iniquidades e deseconomias que têm de ser corrigidas, mais a mais num cenário de necessidade económica para a habitação social.

Verificou-se, também na generalidade dos bairros sociais, que a revisão de rendas é efetuada basicamente por iniciativa dos arrendatários, isto é, apenas quando estes têm motivos para solicitar uma diminuição da renda social que pagam. Deste modo, os arrendatários sociais vêm aumentando, de modo não equitativo, o subsídio que recebem do município para habitação, sempre que sobem de rendimento. Este contexto convive paredes meias com necessidades volumosas de requalificação, para as quais o rendimento dos bairros sociais pode contribuir de modo mais significativo.

Medidas:

3.A.1. Externalizar o processamento contencioso dos incumprimentos de contratos de arrendamento social, como fazem todas as entidades que têm dificuldades sociais neste tipo de processamento, de modo a assegurar uma resposta expedita e eficaz, em termos extrajudiciais e sempre que necessário judiciais, ao incumprimento dos contratos de arrendamento social.

3.A.2. Determinar a atualização anual das rendas de acordo com o rendimento declarado em sede tributaria pelos arrendatários.

3.B. Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação

As necessidades existentes de reabilitação dos bairros sociais vão exigir um esforço significativo de rotação de espaço habitacional para os agregados cujos arrendamentos serão intervencionados e que não têm solução provisória de habitação. Estão estimadas em 66 fogos volantes, das tipologias T1 – 32, T2-26, T3-7 e T4-1, as necessidades de realojamento provisório suscitadas por esta Estratégia.

Medidas:

3.B.1. Construção de edifício de realojamento provisório no bairro do Pontal

Alojamentos provisórios			
Necessidades		Construção prevista	
Nº total de fogos necessários	66	Nº total de fogos de construção prevista (edifício de realojamento provisório do bairro do Pontal)	27
Fogos necessários distribuídos por tipologia	T0- 0 T1- 32 T2- 26 T3- 7 T4- 1	Fogos a construir por tipologia	T0- 0 T1- 10 T2- 11 T3- 22 T4- 0

125

Nota: os 27 alojamentos provisórios asseguram a integralidade da operação de reabilitação urbana do bairro do Pontal, devido ao faseamento da operação.

3.C. Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho

A problemática dos sem abrigo, assim como necessidades casuísticas relacionadas com situações de violência doméstica, determinam a necessidade de edificar uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho, dentro das premissas de financiamento do Programa 1º Direito.

Medidas:

3.C.1. Construção de residência semi-independente para apoio de sem-abrigo e de vítimas de violência doméstica.

3.D. Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas

A reabilitação urbana parcial e a renovação complementar do bairro do Pontal devem ser precedidas, designadamente por exigência legal para acesso dos fundos públicos disponíveis para o efeito, das respetivas delimitações de Área de Reabilitação Urbana sistemática e Operação de Reabilitação Urbana.

Medidas:

3.D.1. Proceder à criação da ARU sistemática do bairro do Pontal.

3.D.2. Efetuar, concomitante ou posteriormente, a criação da ORU do bairro do Pontal.

3.D.3. Realizar o projeto de reabilitação urbana e de renovação complementar do bairro do Pontal

3.E. Criar projetos integrados para cada um dos restantes bairros de habitação social a requalificar

A generalidade dos bairros de habitação social apresenta um enquadramento degradado e ineficaz em termos de coesão social, como é pretendido. O problema da requalificação não tem apenas a ver com a necessidade de intervencionar o edificado, mas integra diversas outras carências, designadamente nas áreas dos espaços verdes e sua apropriação pela população do bairro, sinalética, outros espaços públicos urbanos, equipamentos e estratégias de urbanismo preventivo. Por esse motivo, devem ser elaborados projetos integrados, com base num programa a estabelecer caso a caso, que norteiem de modo coerente, económico e sistemático as intervenções a realizar.

Medidas:

3.E.1. Projeto integrado do bairro das Cardosas

3.E.2. Projeto integrado do bairro Coca-Maravilhas.

3.E.3. Projeto integrado do bairro Cruz da Parteira

3.E.4. Projeto integrado do bairro de Montes de Alvor

3.E.5. Projeto integrado no futuro bairro social do Cabeço do Mocho

3.F. Proceder às obras de reabilitação, requalificação e renovação necessárias em cada bairro de habitação social

Foram devidamente apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente, cujas intervenções agora se concretizam e pormenorizam.

3.F.1. Reabilitação urbana do bairro das Cardosas

- 3.F.2.** Reabilitação urbana de edificado existente no bairro Coca-Maravilhas, requalificação do espaço público e construção de equipamento
- 3.F.3.** Reabilitação urbana do bairro Cruz da Parteira
- 3.F.4.** Reabilitação urbana parcial do bairro do Pontal
- 3.F.5.** Renovação urbana complementar do bairro do Pontal (blocos)
- 3.F.6.** Reabilitação urbana do bairro de Montes de Alvor

Quadro 3: Reabilitação prevista

Reabilitação prevista							
Local	Custos totais	Tipologias					Total fogos
		T1	T2	T3	T4	Camarata	
Bairro das Cardosas	620 000,00€	0	35	12	0	0	47
Bairro Coca-Maravilhas	920 000,00€	5	37	34	0	1	77
Bairro da Cruz da Parteira	1 400 000,00€	33	43	24	20	0	120
Bairro do Pontal (casas térreas e de dois pisos a reabilitar)	4 400 000,00€*	49	95	58	18	0	220
Bairro do Pontal (blocos)	860 000,00€	3	60	19	0	0	82
Montes de Alvor	480 000,00€	4	18	12	2	0	36
Total concelho de Portimão	8 680 000,00€	94	288	159	40	1	582

* nota: este valor integra uma estimativa de custo de obra para todas as casas térreas no valor de 20.000,00/ unidade.

VI. Sínteses

Quadro 4: Custos envolvidos a curto, médio e longo prazo por objetivo

Prioridade	Objetivos	Metas	Custo
1 Curto prazo	3- Reabilitar e requalificar o parque social municipal	B: Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação	2.032.555,00€
		E: Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar	45.193,08€
2 Médio prazo	2- Responder às carências habitacionais graves	A: Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais de cerca de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030	69.060.170,25€
		A.3: Completar o empreendimento social do bairro Coca Maravilhas (Lotes privados)	3.852.451,99€
	3- Reabilitar e requalificar o parque social municipal	C: Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho para cidadãos carenciados	372.817,94€
		F: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social	8.680.000,00€

Quadro 5: Todos os custos envolvidos

Metas (2020-2030)	Custos (M€)	Fontes de financiamento		
		CM Portimão*	Programas do Estado	Privados
Tornar o mercado mais acessível		50%	50% (art. 55º DL 37/2018)	-
1.A. Adquirir no mercado terrenos adequados à construção de habitação	1.500.000,00 € (em negociação)	750.000,00€	750.000,00€	-
Responder às carências habitacionais graves		65%	35% (art.47º DL 37/2018)	-
2.A Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais cerca de 300 agregados a médio prazo	69.060.170,25 €	44.889.110,66 €	24.171.059,59€	-
2.A.3 Completar o empreendimento social do bairro Coca Maravilhas (Lotes privados)	3.852.451,99€	-	-	100%
		-	-	3.852.451,99€
Reabilitar a requalificar o parque social municipal		65%	35% (art .47º DL 37/2018)	-
3.B Construir realojamentos volantes para responder às necessidade de reabilitação e requalificação	2.032.555,00 €	1.321.161,00€	711.394,00€	-
3.C Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho para cidadãos carenciados	372.817,94€	242.331,66€	130.486,28€	-
3.E Criar projetos integrados para cada um dos restantes bairros de habitação social a requalificar	45.193,08 €	50%	50% (art. 43º DL 37/2018)	-
		22.596,54€	22.596,54€	-
3.F Proceder às obras de reabilitação necessárias em cada bairro de habitação social	8.680.000,00€	50%	50% (art. 43º DL 37/2018)	-
		4.340.000,00€	4.340.000,00€	-

***Nota: as despesas elegíveis não participadas podem ser financiadas com empréstimos bonificados nos termos do artigo 20 do DL n.º 37/2018.**

Total	85.543.188,26 €	51.565.199,86 €	30.125.536,41€	3.852.451,99€
--------------	------------------------	------------------------	-----------------------	----------------------

VII. Programação de soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, 4 junho)

Intervenções	N.º de agregados	Local	Soluções	Alinhamento com medidas da ELH
Bairro Municipal	302	Bairro do Pontal, Portimão	Reabilitação + renovação	3.D.3
	47	Alto das Cardosas, Portimão	Reabilitação	3.F.1
	120	Bairro Cruz da Parteira	Reabilitação	3.F.3
	36	Montes de Alvor	Reabilitação	3.F.6
	77	Bairro Coca-Maravilhas, Portimão	Reabilitação	3.F.2
Novos fogos habitacionais	38	Alto das Cardosas, Portimão	Construção	2.A.1
	164	Bairro Coca-Maravilhas (CMP), Portimão	Construção	2.A.2
	29	Bairro Coca-Maravilhas (Lotes privados), Portimão	Construção	2.A.3
	210	Cabeço do Mocho, Portimão	Construção	2.A.5
	18	Aldeia Nova da Boavista, Portimão	Construção	2.A.7

	4	CHE - Figueirense, Mexilhoeira Grande	Construção	2.A.8
	6	Rua Alho Serra, Bairro Coca-Maravilhas, Portimão	Aquisição de terreno + Construção	2.A.4
	189	Vale Lagar, Portimão	Aquisição de terreno+ construção	2.A.6

Soluções	Arrendamento	Reabilitação	Aquisição de frações	Aquisição de terreno + construção	Construção	Total
Município de Portimão	Solução não mobilizada	Soluções a aceder				-
Agregados cobertos pelas soluções propostas	0	582	0	195	463	1240

Agregados com soluções a programar*	300 futuros agregados com graves carências de habitação que surgirão esta década + 300 agregados de técnicos que necessitam arrendar alojamento em Portimão + 400 casais jovens + 500 agregados de classe média baixa – metas parcelares que se pretendem atingir.
--	--

*Nota: A solução para este conjunto de agregados será encontrada no quadro de estratégia definida.

Quadros síntese doutros elementos necessários para financiamento no âmbito do 1º Direito

Quadro 1 Diagnóstico

DIAGNÓSTICO										
Condição habitacional indigna	Situações Específicas Art.º10 / Art.º11 / Art.º12	Núcleo/descrição da situação	Refer. pág.	Famílias				Pessoas		
				1211	1211	0	0	3076	0	0
Precaridade		Refugiados	78	2	496			2		
Insalubridade e insegurança		S/ habitabilidade	78	127				180		
Sobrelotação		Sobrelotação	78	295				888		
Precaridade	Pessoas vulneráveis - Art.º10	S/ abrigo	78	72				73		
Insalubridade e insegurança		Graves carências de alojamento: por necessidade urgente de demolição de fogos sociais existentes (Bairro Pontal)	79	190	190			455		
Insalubridade e insegurança	Núcleos precários - Art.º11	Núcleos precários: Vale da Arrancada; Mercado/ Cemitério; CP;Parque da Juventude;Vale França; Bom Retiro; Cedipraia; Fojo; Esteveira	82	71	71			247		
Insalubridade e insegurança		Bairro Coca-Maravilhas	96	74	384			201		
Insalubridade e insegurança		Bairro do Pontal – Casas Térreas	96	25				71		
Insalubridade e insegurança		Bairro do Pontal - Blocos	96	82				180		
Insalubridade e insegurança		Bairro Cruz da Parteira	96	120				347		
Insalubridade e insegurança		Bairro das Cardosas	96	47				187		
Insalubridade e insegurança		Bairro Montes de Alvor, Sítio da Brava	96	36				102		
Insalubridade e insegurança		Arrendamentos sociais dispersos	96	10				20		
Insalubridade e insegurança		Arrendamentos sociais dispersos	96	16	31					
Insalubridade e insegurança		Arrendamentos sociais dispersos	96	16	33					
Insalubridade e insegurança		Arrendamentos sociais dispersos	96	4	7					
Insalubridade e insegurança		Parque social do município de Portimão – Propriedade resolúvel	97	24	24			52		

Condição habitacional indigna	Famílias	Pessoas
Precaridade	74	75
Insalubridade e insegurança	842	2113
Sobrelotação	295	888
Inadequação	0	0
Total	1211	3076

Quadro 2 Soluções

SOLUÇÕES					PROGRAMAÇÃO							Prioridade
Soluções		CMP	Beneficiários diretos	Total	Programação							
		1240	57	1240	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total 1240	
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c)	Bairro do Pontal, Portimão	302		302			80	80	80	62	302	2
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c)	Alto das Cardosas, Portimão	47		47		20	27				47	2
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c)	Bairro Cruz da Parteira	120		120		60	60				120	2
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c)	Montes de Alvor	36		36				18	18		36	2
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 c)	Bairro Coca-Maravilhas, Portimão	77	57	77				37	40		77	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Alto das Cardosas, Portimão	38		38					38		38	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Bairro Coca-Maravilhas (CMP), Portimão	164		164				164			164	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Bairro Coca-Maravilhas (Lotes privados), Portimão	29		29	29						29	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Cabeço do Mocho, Portimão	210		210				210			210	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Aldeia Nova da Boavista, Portimão	18		18				18			18	1
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	CHE - Figueirense, Mexilhoeira Grande	4		4				4			4	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Rua Alho Serra, Bairro Coca-Maravilhas, Portimão	6		6			6				6	2
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º27 d)	Vale Lagar, ou local alternativo	189		189		189					189	2

Nota: Em caso de dúvida ou aparente incoerência entre os presentes mapas sínteses e outros elementos constantes da ELH, prevalece estes mapas síntese.

VIII. Entidade executora da presente estratégia

A entidade executora da presente Estratégia Local de Habitação é a Câmara Municipal de Portimão, através da sua Divisão de Habitação, Desenvolvimento Social e Saúde e do Departamento de Gestão Urbanística e Mobilidade, tendo como elemento dinamizador o Promotor Municipal de Habitação, sob dependência hierárquica da Presidente da Câmara Municipal, da Vereadora da Habitação e do Vereador do Urbanismo.

IX. Alinhamento com os princípios do programa 1º Direito

A estratégia local de habitação de Portimão encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, ainda que respeitando os condicionalismos impostos pela situação financeira da autarquia:

- Princípio da acessibilidade habitacional – A ELH estabelece como uma das suas prioridades o acesso a habitação daqueles que, com condições elegíveis, se encontram em situação de grave carencia habitacional.
- Princípio do planeamento estratégico local – A ELH desenvolve uma série de medidas que potencializam a eficiência do planeamento estratégico no domínio habitacional, designadamente o Promotor Municipal de Habitação e o Sistema de Avaliação Rápida
- Princípio da integração social – A promoção de habitação municipal e o modo como se prospective a reabilitação/renovação do bairro do Pontal são bem o exemplo de como se respeitou o princípio da integração social.
- Princípio da estabilidade – A cooperação que se procurou com empreendedores privados e com todos os agentes económicos relevantes do concelho em matéria de habitação.
- Princípio da cooperação – A cooperação obtida com entidades terceiras, designadamente para a construção de habitação para arrendamentos de longa duração e aquela que se procura no programa de monitorização do alojamento local.
- Princípio da participação – A participação pública procurada e obtida no diagnóstico e no debate de soluções para esta ELH com todos os agentes económicos e sociais relevantes para a Habitação em Portimão, assim como o debate que se motivou internamente nos serviços municipais para o mesmo efeito.
- Princípio da equidade – O apoio financeiro muito relevante que representam as rendas sociais, assim como as medidas propostas para ataque às desigualdades na fixação de rendas por falta de entrega anual de declarações de rendimentos e por falta de pagamentos de renda.

- Principio da perequação – As soluções que se desenvolverão no âmbito das oportunidades que o mercado revele para motivar o aparecimento de arrendamentos de longa duração
- Principio da reabilitação do edificado – A reabilitação urbana generalizada do parque social municipal; a realização da ARU e da ORU do bairro do Pontal.
- Principio do incentivo ao arrendamento - As soluções programadas para arrendamento para técnicos, jovens casais e classe média baixa.
- Principio das acessibilidades - Assegurar a acessibilidade para os agregados em que existam pessoas com mobilidade reduzida.
- Principio da sustentabilidade ambiental – A realização programada de projetos integrados para os bairros sociais municipais.

X. Monitorização e avaliação

Vai ser efetuada a monitorização contínua dos seguintes indicadores de execução da Estratégia:

- a) Número de beneficiários diretos apoiados (agregados familiares);
- b) Número de m2 adquiridos pela município;
- c) Número de habitações adjudicadas;
- d) Número de m2 de habitações reabilitadas;
- e) Número e m2 de habitações construídas;
- f) Projetos integrados de bairros sociais efetuados e realizados no terreno;
- g) Medidas de reestruturação levadas à prática;
- h) Taxas de execução material de projetos integrados e de reabilitação/renovação urbana.

XI. Processos de participação e auscultação

Em linha com a metodologia prevista no Programa 1.º Direito para a conceção deste instrumento de âmbito estratégico, foram efectuados diversos momentos de participação, naturalmente influenciados pelos tempos de pandemia nos quais este instrumento de planeamento estratégico foi desenvolvido.

Com um universo de convidados muito alargado, que integrou, nomeadamente a Justiça, os mediadores imobiliários, responsáveis locais e regionais dos principais bancos com agências em Portimão, empreendedores imobiliários e empreiteiros interessados na construção de habitações, foram desenvolvidas duas reuniões em grupo e algumas reuniões em separado. Desenvolveu-se também, já em tempos de pandemia, um inquérito que foi enviado a actores económicos do concelho para obter opiniões e dados adicionais; foram ainda mantidas conversas múltiplas com técnicas sociais e com moradores em diversas visitas efetuadas aos bairros sociais, que permitiram conhecer com outro pormenor as realidades de cada bairro.

XII. Conclusão

Esta Estratégia Local de Habitação é realizada num contexto particularmente difícil e representou um equilíbrio rigoroso entre as necessidades e os meios disponíveis.

Contribuem para um cenário de especial dificuldade o contexto económico nacional em matéria de Habitação, de descapitalização e onde se encontra gerada profunda desconfiança dos investidores relativamente ao arrendamento, expectativas que advêm de racionais judiciais e legais que de todo em todo ultrapassam o âmbito municipal. Em que os valores das taxas que impendem sobre os empréstimos à habitação não são comportáveis pela generalidade dos cidadãos do concelho. O contexto de necessidade generalizada de arrendamento de longa duração em todo o concelho, que atinge significativamente a classe média e duramente os que têm menos posses. As dificuldades financeiras do Município. E por fim, não facilitou este trabalho o contexto de emergência sanitária em que se desenvolveram parte das ações que levaram à sua produção e que veio a dificultar, ainda que não a impedir totalmente, a participação social no seu debate e na criação de ideias de natureza estratégica.

Com esta envolvente, foi possível ainda assim, muito pelo empenhamento político municipal e dos funcionários da administração autárquica, produzir um documento capaz de nortear para a próxima década o desenvolvimento da ação municipal em matéria de Habitação.

Foi dada prioridade ao levantamento rigoroso de necessidades prementes na área das graves carências de habitação e à produção de soluções de solos e de empreendimento para as satisfazer.

Fez-se uma análise cuidada das dificuldades dos bairros sociais existentes e do melhor modo de os reabilitar e requalificar, com realce para a solução de reabilitação e renovação urbanas do bairro do Pontal, onde se cruzam questões de memória histórica com graves condições estruturais e ausência de condições mínimas de habitabilidade, pelo que se ponderou uma solução de grande equilíbrio.

Não se descurou a análise do funcionamento municipal relativamente à apreciação dos processos relacionados com a Habitação e a produção de soluções tecno-estruturais muito económicas, mas com elevada potencialidade de eficiência.

Analisam-se os problemas que o mercado do arrendamento e da aquisição de habitações apresentam em Portimão, prevê-se a evolução provável do mesmo e apontam-se caminhos presentes e futuros para diminuir a diferença entre as necessidades e as existências, designadamente em matéria de arrendamento, procurando-se definir alvos seletivos – como os casais jovens e os agregados com técnicos necessários ao concelho, sejam da área da saúde, sejam da área escolar – que consigam traduzir no maior impacto social possível os investimentos que o município vá conseguindo fazer neste domínio.

É nossa opinião que urge produzir legislação que permita o fomento público do arrendamento resolúvel, porque se trata do modelo de arrendamento que mais se adequa às dificuldades de gestão com que se confrontam os municípios. Com o arrendamento resolúvel,

encontra-se demonstrado, designadamente no concelho de Portimão, que as taxas de incumprimento de pagamento de rendas são muito menores, os problemas de manutenção diminuem significativamente nas áreas comuns dos edifícios e o estado de conservação dos fogos melhora em dimensão qualitativa, tudo se traduzindo num muito menor investimento municipal, seja em termos financeiros, seja em termos administrativos.

Havendo uma larga faixa populacional que, não tendo capacidade financeira para aceder ao mercado do arrendamento, possui todavia a estabilidade necessária para assegurar o pagamento de rendas mais reduzidas, parece-nos importante veicular a necessidade de um instrumento que apoie, de forma efetiva e com eficácia, a produção de empreendimentos para soluções de arrendamento resolúvel.

Trata-se de um documento sempre aberto a melhoramentos e atualizações que se destina a gerar o maior consenso possível em torno de uma estratégia habitacional para o concelho de Portimão.

ANEXOS

Anexo 1 - Fichas de medida 1.A. – Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico

Ficha de medida 1.A.1- Criar o Promotor Municipal de Habitação

FICHA DE MEDIDA Nº 1.A.1.

Designação: Criar o Promotor Municipal de Habitação

Localização: Câmara Municipal de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado
Reestruturação **X**

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento –
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível

Prioridade: Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico- curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -

Capacidade do equipamento -

Nº de fogos construídos –

Nº de fogos reabilitados –

Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -

Dimensão do terreno –

Potencialidade construtiva –

Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Existem algumas dificuldades de coordenação na tecnoestrutura municipal no que respeita à habitação, sempre que os projetos que dizem respeito a esta vertente cruzam as fronteiras das divisões. Para que as medidas agora propostas sejam exequíveis, deve existir um funcionário, designado por Promotor municipal de Habitação, que seja tutelado simultaneamente pela Presidente da Câmara e pelos Vereadores da Habitação e do Urbanismo, com a função de polarizar o acompanhamento e o despacho rápido dos processos.

Ficha de medida 1.A.2. – Criar Sistema de Avaliação Rápida (SAR)

142

FICHA DE MEDIDA Nº 1.A.2.

Designação: Criar Sistema de Avaliação Rápida (SAR)

Localização: Câmara Municipal de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
 Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado
 Reestruturação **X**

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - **0**
 Custo do investimento - **0**
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível
 Prioridade: Facilitar em termos administrativos e tributários a construção de habitações para uso não turístico- curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados –
 Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Destinado a assegurar a máxima rapidez no despacho de operações urbanísticas relacionadas com a Estratégia Local de Habitação e o respetivo controlo.

Anexo 2 - Fichas de medida 1.B. – Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para segmentos baixo e médio

Ficha de medida 1.B.1 – Criar programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível

FICHA DE MEDIDA Nº 1.B.1.

Designação: Criar um programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
 Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado
 Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
 Custo do investimento -
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível
 Prioridade: Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados –
 Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Previsto nos art.º 20º e 23º do DL nº 68/2019, de 22 de Maio. Ao criar-se o programa acima referido, assegura-se aos empreendedores/proprietários benefícios fiscais em sede de IRS ou IRC.

Anexo 3 - Fichas de medida 1.C. – Responder à previsível necessidade no mercado de cerca de 5000 novos alojamentos para segmentos médio e baixo até 2030

Ficha de medida 1.C.1. – Rever no PDM a disponibilidade de terrenos

FICHA DE MEDIDA Nº 1.C.1.

Designação: Rever no PDM a disponibilidade de terrenos

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação	Renovação	Reabilitação		
Demolição	Obra nova	Aquisição de terreno	Aquisição de edificado	
Reestruturação	X			

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível

Prioridade: Responder à previsível necessidade de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030 – longo prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -

Capacidade do equipamento -

Nº de fogos construídos –

Nº de fogos reabilitados –

Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -

Dimensão do terreno –

Potencialidade construtiva –

Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Deve rever-se em sede de PDM a disponibilidade de terrenos em áreas não turísticas para construção de habitação, tendo em vista assegurar a existência de terrenos suficientes com potencial construtivo de habitação, especificamente destinados a construção a custos controlados, porque é especificamente nesta área construtiva que se situam uma das necessidades mais prementes de Portimão.

Ficha de medida 1.C.2. – Utilização de terreno(s) municipais para construção de habitação para jovens casais, em arrendamento ou arrendamento resolúvel

FICHA DE MEDIDA Nº 1.C.2.

Designação: Utilização de terreno(s) municipais para construção de habitação para jovens casais, em arrendamento ou arrendamento resolúvel

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

	Requalificação	Renovação	Reabilitação	
Demolição	Obra nova	X	Aquisição de terreno	Aquisição de edificado
Reestruturação				

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível
Prioridade: Responder à previsível necessidade no mercado de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030 – longo prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas:

Pertence obter futuramente terrenos para este efeito, por alteração do PDM ou mediante oportunidades de negócio que o mercado venha a revelar.

Ficha de medida 1.C.3. – Utilização de terrenos(s) municipal(ais) para construção de habitação para quadros técnicos que necessitam de habitar em Portimão em virtude de destacamento ou outras obrigações funcionais, para arrendamento.

FICHA DE MEDIDA Nº 1.C.3.

Designação: Utilização de terreno(s) municipal(ais) para construção de habitação para quadros técnicos que necessitem de habitar em Portimão em virtude de destacamentos ou outras obrigações funcionais, para arrendamento

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação	Renovação	Reabilitação	Aquisição de terreno	Aquisição de edificado
Demolição	Obra nova	X		
Reestruturação				

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível
Prioridade: Responder à previsível necessidade de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030 – longo prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas:

Pertence obter futuramente terrenos para este efeito, por alteração do PDM ou mediante oportunidades de negócio que o mercado venha a revelar.

Ficha de medida 1.C.4. – Estabelecer a utilização de terrenos(s) municipal(ais) para construção destinada à classe média, mediante programas de colaboração e estabelecer caso a caso com empreendedores privados e públicos.

FICHA DE MEDIDA Nº 1.C.4.

Designação: Estabelecer a utilização de terreno(s) municipal(ais) para construção destinada à classe média, mediante programas de colaboração a estabelecer caso a caso com empreendedores privados ou públicos

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação

Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível
Prioridade: Responder à previsível necessidade no mercado de cerca de 5000 novos alojamentos para os segmentos médio e baixo até 2030 – longo prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas:

Pertence obter futuramente terrenos para este efeito, por alteração do PDM ou mediante oportunidades de negócio que o mercado venha a revelar.

Anexo 4 - Fichas de medida 1.D. – Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias com o IMI

Ficha de medida 1.D.1. – Criar um programa externo de monitorização periódica do alojamento local

FICHA DE MEDIDA Nº 1.D.1.

Designação: Criar um programa externo de monitorização periódica do alojamento local

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado
Reestruturação **X**

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Tornar o mercado mais acessível
Prioridade: Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Verificação da legalidade do alojamento local e do cumprimento das respetivas obrigações tributárias para com o município. Assegurar receitas. A não realizar até à retoma plena do alojamento local.

Anexo 5 - Fichas de medida 2.A. – Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais cerca de 300 agregados a médio prazo

Ficha de medida 2.A.1. – Completar o empreendimento social do bairro das Cardosas

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.1.

Designação: Completar o empreendimento social do bairro das Cardosas

Localização: Rua Trabucho Alexandre, freguesia de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 5.114.371,50€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 5.114.371,50 €

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento de 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

Objectivos programáticos:

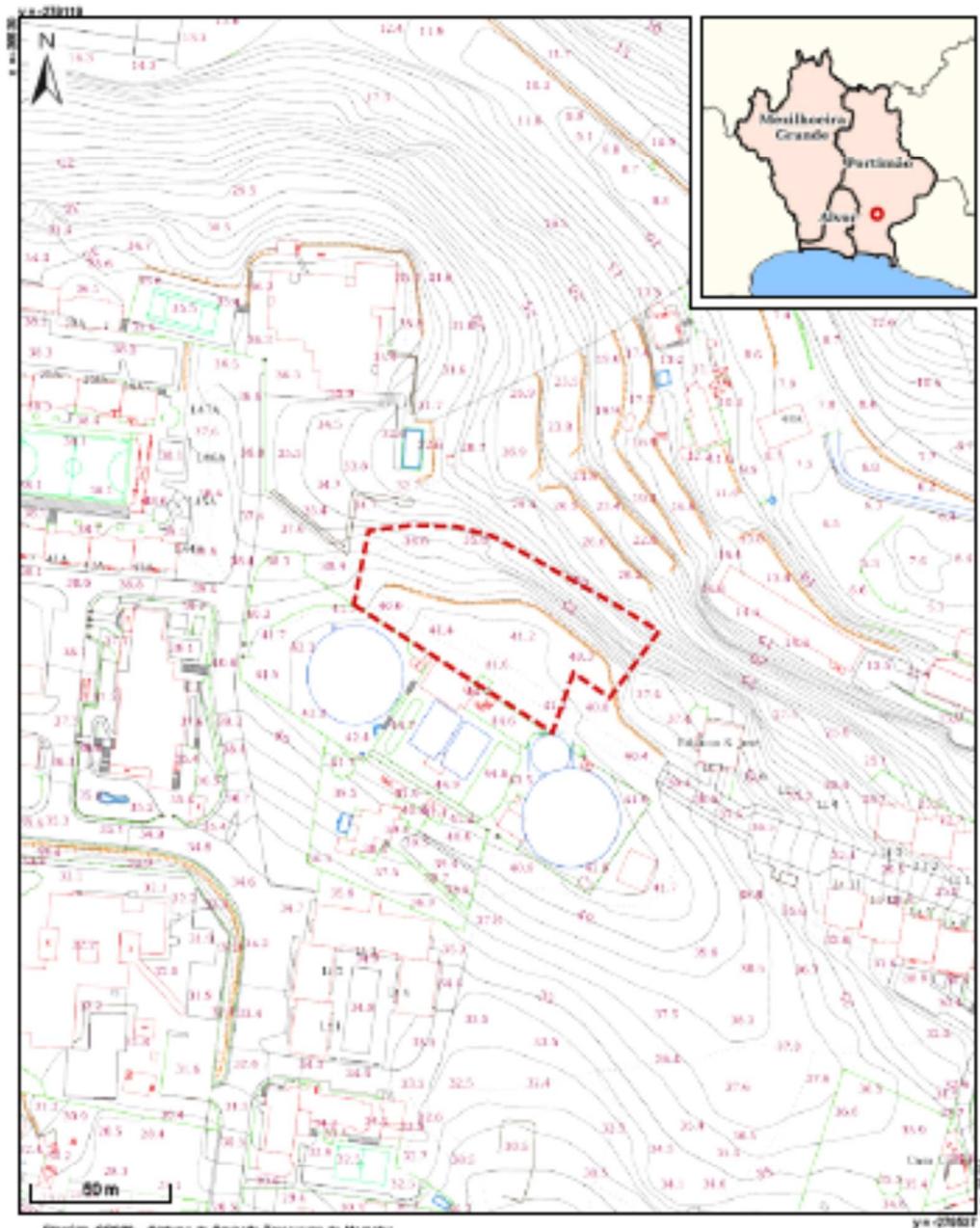
Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos – 38
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T2 - 16 ; T3 - 22
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –38 fogos

Área do terreno – 4.800,00 m²
Área bruta construção dos fogos – 4.139,00 m²

Tem alvará: Não **X**

Notas:

Tem projeto de obras de urbanização e do edifício
Tem obras de urbanização



Espelho (EPSG) – Sistema de Projeção Transversa de Mercator
 Datum: ETR1980 (PTT1980), Código EPSG: 2782

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taxa Urbana: Zona C

Nº Emissão: 7227/2020
Escala: 1/2000
Guiã de Pagamento:
Emitido por: agostinho_escudeiro

Não se trata de um ato a partir de data de emissão. Plano emitido via Internet, sendo após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O licenciamento deste plano não implica qualquer compromisso quanto ao delineamento do pedido que virá a ser requerido ou à concretização da respectiva obra.

Ficha de medida 2.A.2. – Completar o empreendimento social do bairro Coca-Maravilhas

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.2.

Designação: Completar o empreendimento social do bairro Coca-Maravilhas

Localização: Coca-Maravilhas, freguesia de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 20.380.713,75€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 20.380.713,75 €

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento de 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

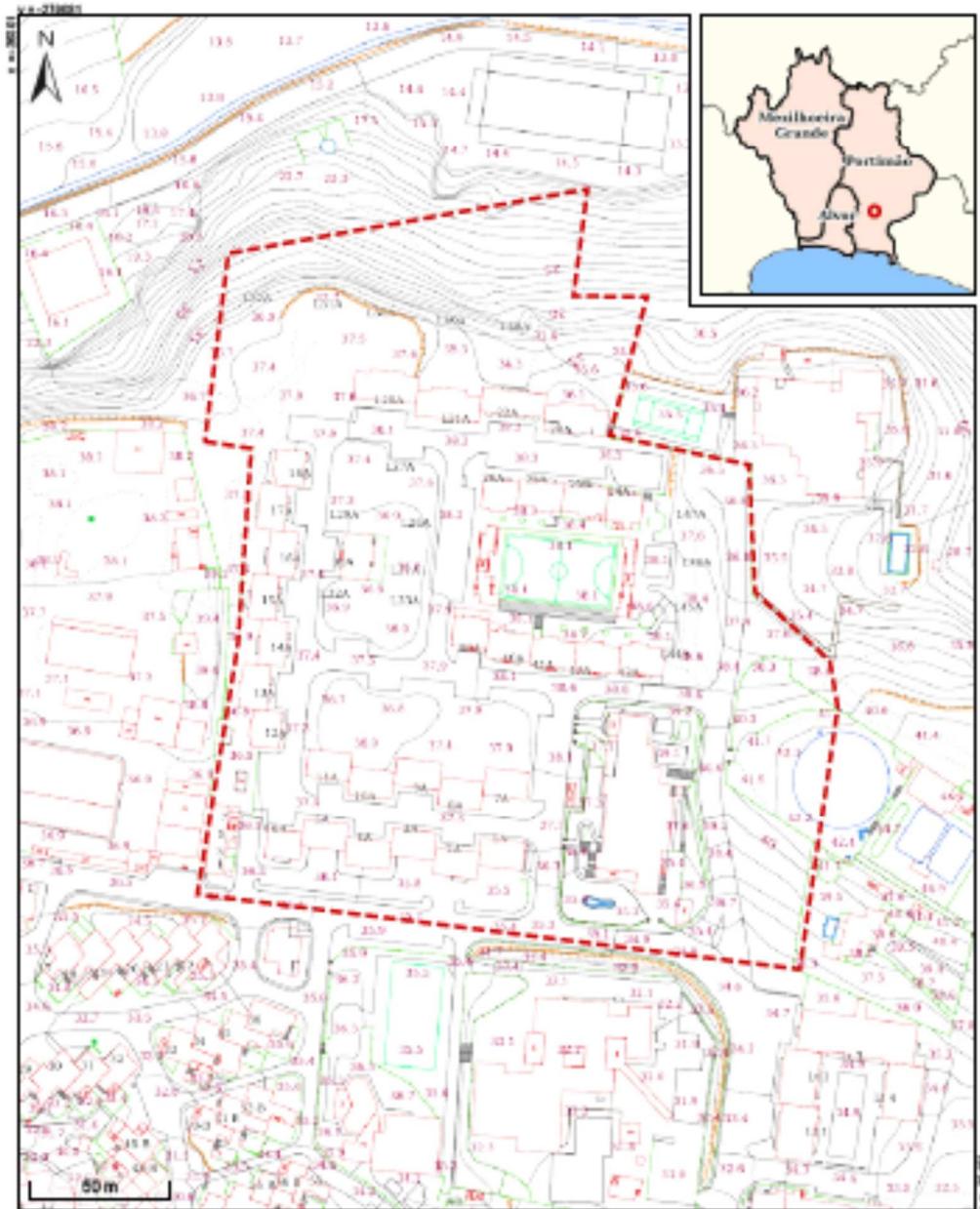
Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos – 164
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias –T1 - 4 ; T2 - 130 ; T3 - 30
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva – 15 lotes

Área dos lotes – 4.491,00 m²
Área bruta construção dos fogos – 17.532,00m²

Tem alvará: Sim **X** (N.º 5/2008)

Notas:



Escala: 2000 – Sistema de Projeção Transverso de Mercator
Datum: ETRN00 (PTTADM), Código EPSG: 2782

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taca Urbana: Zona C

Nº Emissão: 72280020
Escala: 1:2000
Cota de Pagamento:
Emitido por:

Válida pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Pode emitir-se via Internet, sendo após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O preenchimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao delineamento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

**Ficha de medida 2.A.3. – Completar o empreendimento social do bairro
Coca-Maravilhas (Lotes privados)**

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.3.

Designação: Completar o empreendimento social do bairro Coca-Maravilhas (Lotes privados)

Localização: Coca-Maravilhas, freguesia de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 3.852.451,99€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 3.852.451,99€

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

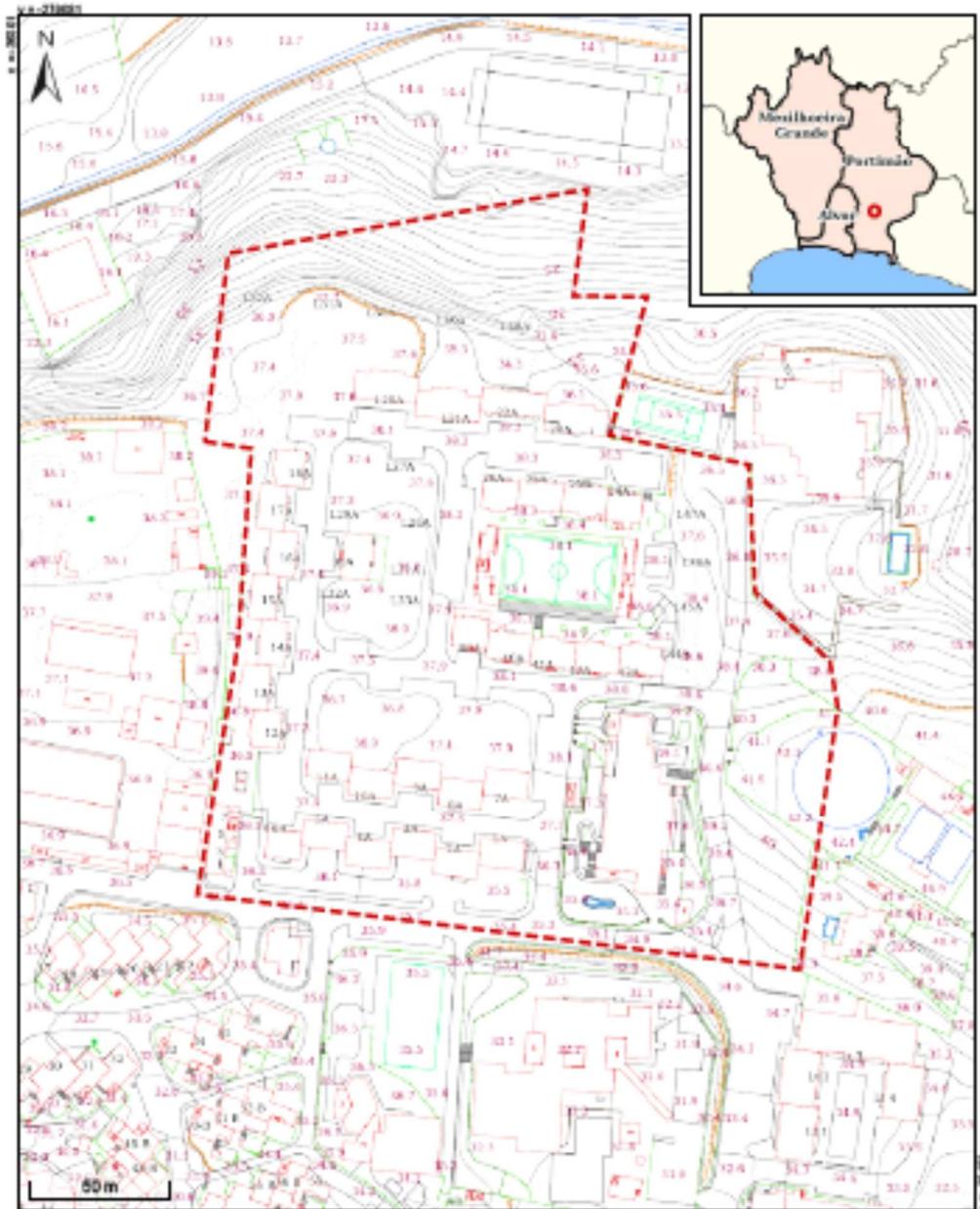
Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos – 29 fogos
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias –T2 - 14 ; T3 - 15
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva – 2 lotes

Área dos lotes –
Área bruta construção dos fogos –

Tem alvará: Sim **X** (N.º 5/2008)

Notas:



Escala: 2000 – Sistema de Projeção Transverso de Mercator
Datum: ETRN00 (PTTADM), Código EPSG: 2782

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taca Urbana: Zona C

Nº Emissão: 72280020
Escala: 1:2000
Cota de Pagamento:
Emitido por:

Válida pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Pode emitir-se via Internet, sendo após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O crescimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao delineamento do pedão que vier a ser requerido ou à concessão de respetiva licença.

Ficha de medida 2.A.4. – Construir o lote camarário na Rua Alho Serra – Coca Maravilhas

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.4.

Designação: Construir o lote camarário na Rua Alho Serra - Coca Maravilhas

Localização: Rua Alho Serra, freguesia de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno **X** Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 850.162,50€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 850.162,50 €

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento de 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030-médio prazo

Objectivos programáticos:

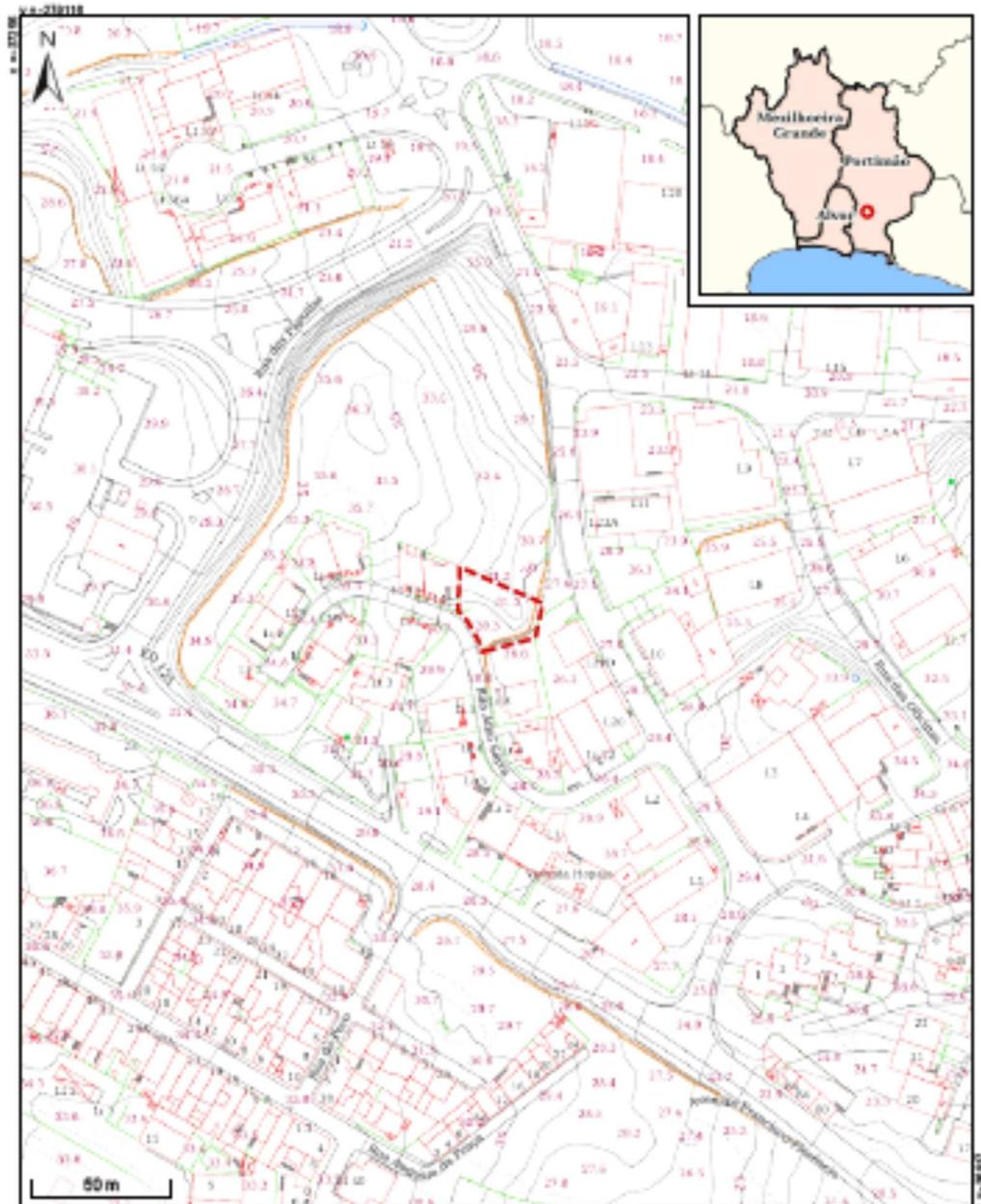
Construção de - 1 Lote
Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos – 6
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T2 - 2 ; T3 - 4 ;
Dimensão do terreno – 532,00m²

Área bruta construção dos fogos – 660,00 m²

Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Não **X**

Notas:

Tem de se fazer projeto do edifício.



Epóclito 47030 – Sistema de Projeção Transversa de Mercator
Datum 470300 (PT7300), Contorno EPSG: 2192

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taxa Urbana: Zona C

Nº Emissão: 72320200
Escala: 1/2000
Guia de Pagamento:
Emitido por:

Valido pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Pode emitir-se via Internet, sendo após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O cancelamento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deslinhamento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Ficha de medida 2.A.5. – Criar o empreendimento social de Cabeço de Mocho

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.5.

Designação: Criar o empreendimento social de Cabeço de Mocho

Localização: Cabeço do Mocho

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 17.171.190,00€
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL – 17.171.190,00€

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento de 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

Objectivos programáticos:

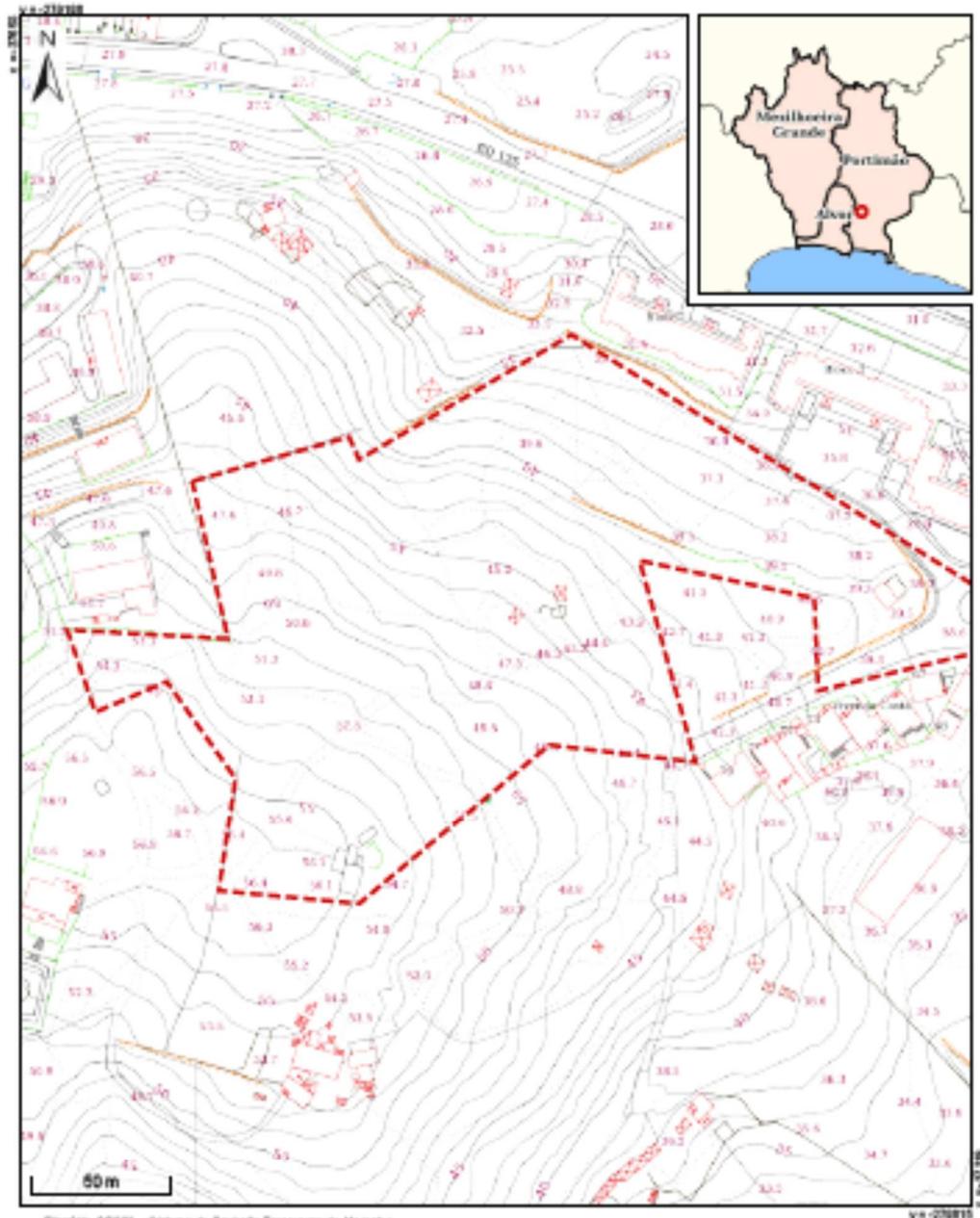
Construção de obras de urbanização e de construção dos lotes
Nº de fogos construídos – 144
Tipologias – T1 – 194; T4 - 16

Área do terreno – 29.280,00 m²
Área bruta construção dos fogos – 14.640,00 m²

Tem alvará: Não **X**

Notas:

Tem de se fazer projetos para obras de urbanização e dos edifícios.



Esquema 04080 - Sistema de Projeção Transversa de Mercator
Datum: ETR1980 (PT1980), Código EPSG: 2782

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taxa Urbana: Zona C

Nº Emissão: 72302020
Escala: 1/2000
Guia de Pagamento:
Entido por:

Valido pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Para emissão via Internet, assim após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O cancelamento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao desenvolvimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Ficha de medida 2.A.6. – Aquisição do loteamento 2/2008, em Vale de Lagar

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.6.

Designação: Aquisição do loteamento 2/2008, em Vale de Lagar

Localização: Vale de Lagar, freguesia de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno **X** Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 23.259.712,50€
Custo de aquisição de terreno – 1.500.000,00€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 24.759.712,50€

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de edifícios -
Nº de fogos construídos – 189
Tipologias – T1 -62 ; T2 - 120; T3 - 7

Área dos lotes – 8.520,00 m²
Área bruta construção dos fogos – 20.360,00 m²

Tem alvará: Sim **X** (n.º 02/2008)

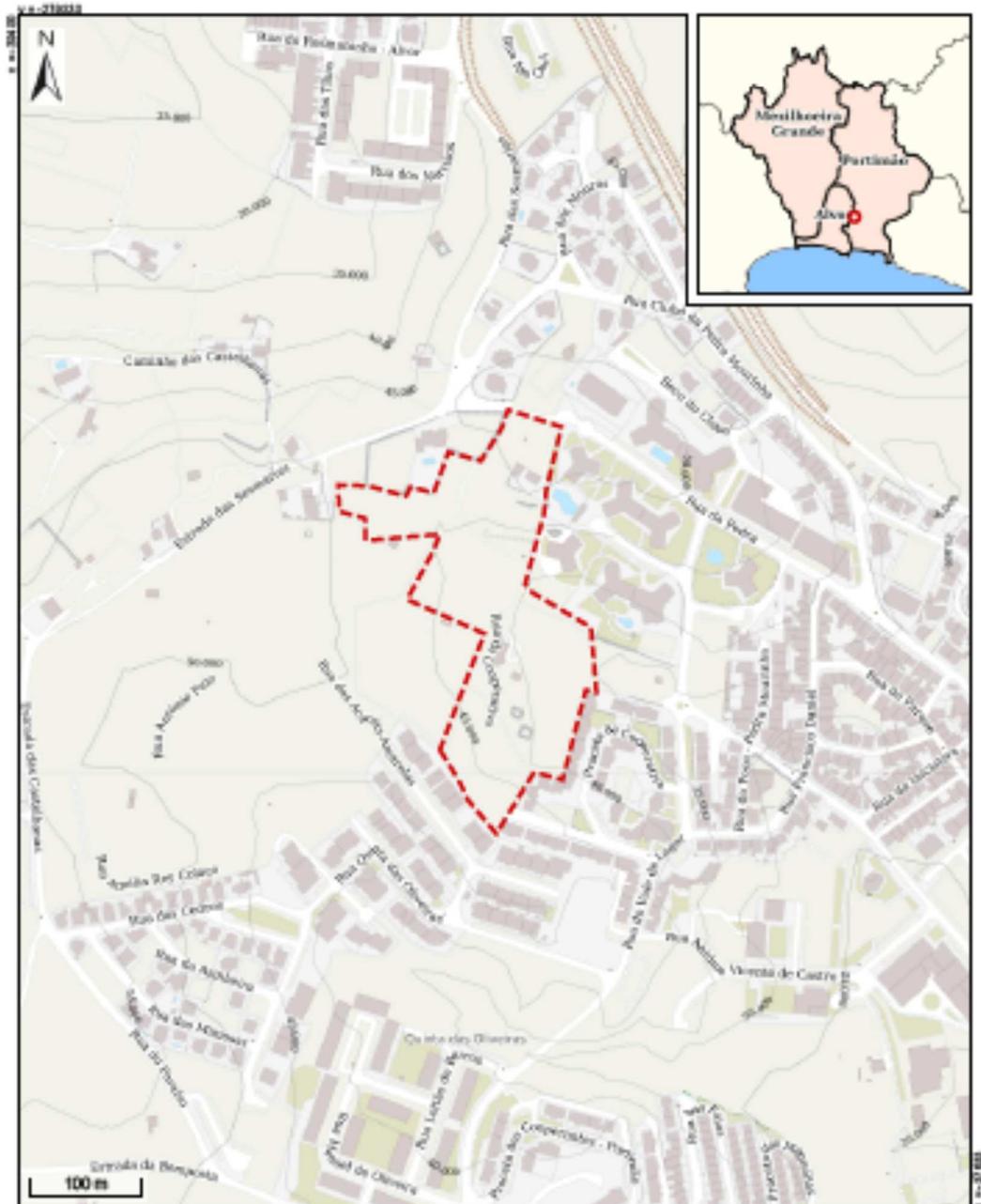
Notas:

Terreno em negociação.
Os projetos dos edifícios encontram-se por realizar.
15 lotes.



Portimão
 Câmara Municipal

Planta de Localização à escala 1:5.000



Sistema SIGM - Sistema de Informação Geográfica de Menor
 Dados (STRM/PTTA00), Código EPSG: 3147

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taxa Urbana: Zona C

Nº Emissão: 7231/2020
Escala: 1:5000
Guis de Pagamento:
Emitido por:

Válido pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Posta online via Internet, aceita esta notificação pela Câmara Municipal de Portimão. O interessado deste presta não implica qualquer compromisso quanto ao delineamento do pedido que vir a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Ficha de medida 2.A.7. – Construir os lotes camarários na Aldeia Nova da Boavista

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.7.

Designação: Completar o empreendimento social na Aldeia Nova da Boavista

Localização: Aldeia Nova da Boavista; Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 1.706.940,00€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 1.706.940,00 €

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojjar 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de edifícios
Nº de fogos construídos – 18
Tipologias – T1 - 18;

Área dos lotes – 603,00 m²
Área bruta construção dos fogos – 1.440,00 m²

Tem alvará: Sim (n.º 09/1992)

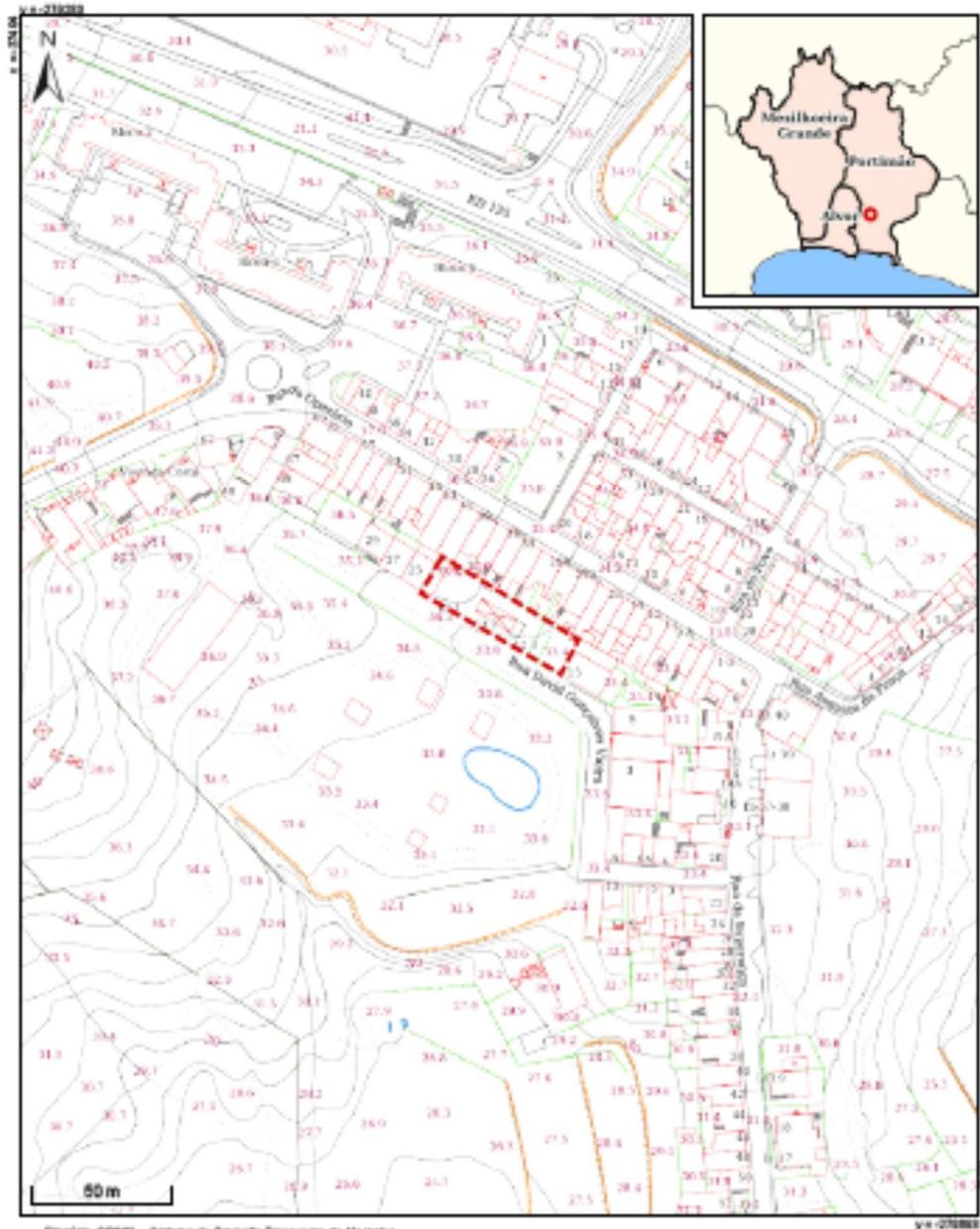
Notas:

Tem de se fazer os projetos dos edifícios



Portimão
 Câmara Municipal

Planta de Localização à escala 1:2.000



Epóclipe: EPSG – Sistema de Projeção Transverso de Mercator
 Datum: ETRN00(PTT000), Código EPSG: 3143

Requerente:
NIF/NIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Taxa Urbana: Zona C

Nº Emissão: 72262020
Escala: 1/2000
Guis de Pagamento:
Emitido por:

Valida pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Pode emitir via internet, assim após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O lançamento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vir a ser requerido ou à concretização de respectiva obra.

Ficha de medida 2.A.8. – Construir os lotes camarários em CHE – Figueirense

FICHA DE MEDIDA Nº 2.A.8.

Designação: Completar o empreendimento social na Figueira

Localização: Rua Chico Serpa, Figueira Lotes 51, 52, 53 e 54; freguesia de Mexilhoeira Grande

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 577.080,00€
Outros custos (discriminar) -
VALOR GLOBAL DO FINANCIAMENTO – 577.080,00 €

Justificação:

Objectivo: Responder às carências habitacionais graves
Prioridade: Alojamento 567 agregados em grave carência imediata e mais de 300 agregados com carências habitacionais graves previsíveis, até 2030- médio prazo

Objectivos programáticos:

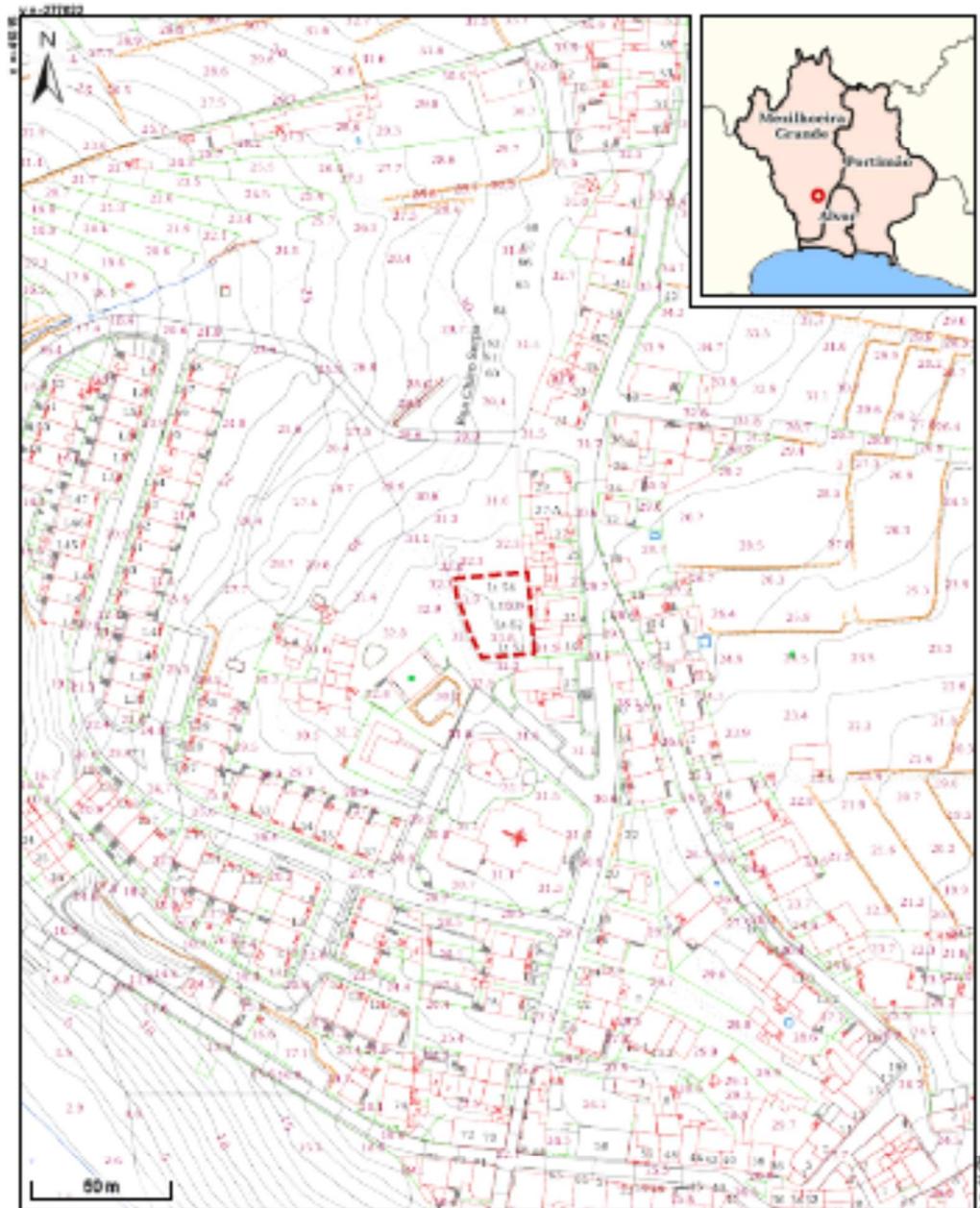
Construção de edifícios
Nº de fogos construídos – 4
Tipologias – T5 - 4;

Área dos lotes – 705,50 m²
Área bruta construção dos fogos – 560,00 m²

Tem alvará: Sim **X** (n.º 09/1992)

Notas:

Tem de se fazer os projetos dos edifícios.



Alcaldia (PMS) - Serviço de Projecto Topográfico de Aljezur
Data: 07/09/2020 (PMS) | Código (PMS): 2192

Requerente:
NIFINIPC:
Data de emissão: 10/06/2020
Finalidade da Emissão:
Terra Urbana: Zona C

Nº Emissão: 7233/2020
Escala: 1/2000
Guia de Pagamento:
Entido por:

Valida pelo prazo de um ano a partir da data de emissão. Presta-se via internet, sendo após validação pela Câmara Municipal de Portimão. O interessado desta planta não imprime qualquer compromisso quanto ao delineamento do pedido que vai a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Anexo 6- Fichas de medida 3.A. – Reestruturar a gestão do parque social

Ficha de medida 3.A.1. – Externalizar o processamento contencioso dos incumprimentos de contratos de arrendamento social

FICHA DE MEDIDA Nº 3.A.1.

Designação: Externalizar o processamento contencioso dos incumprimentos de contratos de arrendamento social

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado
Reestruturação **X**

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - 0
Custo do investimento - 0
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
Prioridade: Reestruturar a gestão do parque social municipal – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Assegurar o imperativo público e de equidade do cumprimento dos contratos de arrendamento social e o fim da impunidade pelo seu incumprimento, de modo a garantir a receita possível para ajudar a manter os bairros sociais com a manutenção indispensável. Contratar por concurso público sociedade de advogados que passe a atuar em caso de incumprimento dos contratos de arrendamento social.

Ficha de medida 3.A.2. – Atualização anual das rendas de acordo com o rendimento declarado

FICHA DE MEDIDA Nº 3.A.2.

Designação: Atualização anual das rendas sociais de acordo com o rendimento declarado

Localização: Concelho de Portimão

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova Aquisição de terreno Aquisição de edificado
Reestruturação **X**

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - 0
Custo do investimento - 0
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
Prioridade: Reestruturar a gestão do parque social municipal – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Instituir o sistema de atualização das rendas sociais anualmente, conforme os rendimentos declarados, de modo a terminar com os subsídios indiretos não aprovados e não equitativos que são os não aumentos de renda social a agregados que vêm os seus rendimentos aumentados. Assegurar a receita legalmente previsível com os arrendamentos sociais, único modo de manter os bairros sociais com qualidade de vida.

Anexo 7 – Fichas de medida 3.B. – Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação

Ficha de medida 3.B.1. – Construção de edifício de realojamento provisório no bairro do Pontal

FICHA DE MEDIDA Nº 3.B.1.

Designação: Construção de edifício de realojamento provisório no bairro do Pontal

Localização: Bairro do Pontal

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
 Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado
 Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - 0
 Custo do investimento – 2.032.555,00€
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL – 2.032.555,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
 Prioridade: Construir realojamentos volantes para responder às necessidades de reabilitação e requalificação – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados –
 Tipologias –T1 - 10 ; T2 - 11 ; T3 - 6
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva – 27 fogos
 Tem alvará: Não **X**

Notas: Sem realojamentos volantes não é possível reabilitar o bairro do Pontal, nem qualquer outro bairro onde seja necessária a saída provisória dos agregados das suas habitações para realizar as obras requeridas.

Anexo 8 – Fichas de medidas 3.C. – Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho

Ficha de medida 3.C.1. – Construção de residência semi-independente

FICHA DE MEDIDA Nº 3.C.1.

Designação: Construção de residência semi-independente

Localização:

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação
Demolição Obra nova **X** Aquisição de terreno Aquisição de edificado
Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - 0
Custo do investimento – 372.817,94€
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL – 372.817,94€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Construir uma residência semi-independente para complementar o apoio social existente no concelho - médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias –T6 – 16 camas
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Residência semi-independente para apoio de sem-abrigo e de vítimas de violência doméstica, para complementar com solução intermédia o dispositivo de apoio social a casos de grave carência habitacional no concelho.

Anexo 9 – Fichas de medida 3.D. – Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas

Ficha de medida 3.D.1. – Proceder à criação da ARU do bairro do Pontal

FICHA DE MEDIDA Nº 3.D.1.

Designação: Proceder à criação da ARU do bairro do Pontal

Localização: Bairro do Pontal

Operação Proposta:

	Requalificação	Renovação	Reabilitação X	
Demolição	Obra nova	Aquisição de terreno	Aquisição de edificado	
Reestruturação				

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - 0
 Custo do investimento - 0
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
 Prioridade: Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados –
 Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: A criação da ARU do bairro do Pontal é uma exigência legal para o financiamento público da administração central da reabilitação parcial do bairro.

Ficha de medida 3.D.2. - Proceder à criação da ORU do bairro do Pontal

FICHA DE MEDIDA Nº 3.D.2.

Designação: Proceder à criação da ORU do bairro do Pontal

Localização: Bairro do Pontal

Operação Proposta:

	Requalificação	Renovação	Reabilitação X	
Demolição	Obra nova	Aquisição de terreno	Aquisição de edificado	
Reestruturação				

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto - 0
 Custo do investimento - 0
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
 Prioridade: Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbanas – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados –
 Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: A criação da ORU do bairro do Pontal é uma exigência legal para o financiamento público da administração central da reabilitação parcial do bairro e pode ser efetuado concomitante ou posteriormente à criação da ARU respetiva.

Ficha de medida 3.D.3. – Realizar projeto de reabilitação urbana e de renovação do bairro do Pontal

FICHA DE MEDIDA Nº 3.D.3.

Designação: Realizar projeto de reabilitação urbana e de renovação do bairro do Pontal

Localização: Bairro do Pontal

Operação Proposta:

Requalificação Renovação **X** Reabilitação **X** Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL –

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
Prioridade: Criar a ARU sistemática e a ORU do bairro do Pontal e proceder ao respetivo projeto de renovação e reabilitação urbana – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos a construir – 190
Nº de fogos a reabilitar – 25
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Esta ficha refere-se exclusivamente ao projeto. Remete-se os elementos dos referidos empreendimentos de reabilitação e renovação deste bairro para as fichas 3.F.4. e 3.F.5.

Anexo 10 – Fichas de medida 3.E. – Criar projetos integrados para cada um dos restantes bairros de habitação social a requalificar

Ficha de medida 3.E.1. – Projeto integrado do bairro das Cardosas

FICHA DE MEDIDA Nº 3.E.1.

Designação: Projeto integrado do bairro das Cardosas

Localização: Bairro das Cardosas

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação Demolição Obra nova
 Aquisição de terreno Aquisição de edificado Restruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
 Custo do investimento -
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL –

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
 Prioridade: Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados –
 Tipologias –T2 - 35 ; T3 - 12
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Requalificação de espaços verdes e a sua apropriação pela população do bairro, sinalética, espaços públicos urbanos, equipamentos e estratégias de urbanismo preventivo.

Ficha de medida 3.E.2. – Projeto integrado do bairro Coca-Maravilhas

FICHA DE MEDIDA Nº 3.E.2.

Designação: Projeto integrado do bairro Coca-Maravilhas

Localização: Bairro Coca-Maravilhas

Operação Proposta:

Requalificação **X** Renovação Reabilitação Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Restruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL –

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Criar projetos para cada bairro de habitação social a requalificar – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T1 - 5 ; T2 - 37 ; T3 - 34; Camarata - 1
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Requalificação de espaços verdes e a sua apropriação pela população do bairro, sinalética, espaços públicos urbanos, equipamentos e estratégias de urbanismo preventivo.

Ficha de medida 3.E.3. – Projeto integrado do bairro Cruz da Parteira

FICHA DE MEDIDA Nº 3.E.3.

Designação: Projeto integrado do bairro Cruz da Parteira

Localização: Bairro Cruz da Parteira

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL –

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias –T1 - 33 ; T2 - 43 ; T3 - 24 ; T4 - 20
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Requalificação de espaços verdes e a sua apropriação pela população do bairro, sinalética, espaços públicos urbanos, equipamentos e estratégias de urbanismo preventivo.

Ficha de medida 3.E.4. – Projeto integrado do bairro Montes de Alvor

FICHA DE MEDIDA Nº 3.E.4.

Designação: Projeto integrado do bairro Montes de Alvor

Localização: Bairro Montes de Alvor, Sítio da Brava

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias –T1 - 4 ; T2 - 18 ; T3 - 12 ; T4 - 2
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Requalificação de espaços verdes e a sua apropriação pela população do bairro, sinalética, espaços públicos urbanos, equipamentos e estratégias de urbanismo preventivo.

Ficha de medida 3.E.5. – Projeto integrado no futuro bairro social do Cabeço do Mocho

FICHA DE MEDIDA Nº 3.E.5.

Designação: Projeto integrado no futuro bairro social do Cabeço do Mocho

Localização: Cabeço do Mocho

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Restruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento -
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL -

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Criar projetos integrados para cada bairro de habitação social a requalificar – curto prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –
Tipologias – T0 - ; T1 - ; T2 - ; T3 - ; T4 - ; T5 - ; T6 -
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Requalificação de espaços verdes e a sua apropriação pela população do bairro, sinalética, espaços públicos urbanos, equipamentos e estratégias de urbanismo preventivo.

Anexo 11 – Fichas de medida 3.F. – Proceder às obras de reabilitação, requalificação e renovação necessárias em cada bairro de habitação social

Ficha de medida 3.F.1. – Reabilitação urbana do bairro das Cardosas

FICHA DE MEDIDA Nº 3.F.1.

Designação: Reabilitação urbana do bairro das Cardosas

Localização: Bairro das Cardosas

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação **X** Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 620 000,00€
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL – 620 000,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
Prioridade: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social – médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados – 47 fogos
Tipologias –;T2 - 35 ; T3 - 12
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Foram apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente.

Ficha de medida 3.F.2. – Reabilitação urbana do edificado existente no bairro Coca-Maravilhas, requalificação do espaço público e construção de equipamento

FICHA DE MEDIDA Nº 3.F.2.

Designação: Reabilitação urbana do edificado existente no bairro Coca-Maravilhas, requalificação do espaço público e construção de equipamento

Localização: Bairro Coca-Maravilhas

Operação Proposta:

Requalificação	X	Renovação	<input type="checkbox"/>	Reabilitação	<input type="checkbox"/>	Demolição	<input type="checkbox"/>	Obra nova	<input type="checkbox"/>
Aquisição de terreno	<input type="checkbox"/>	Aquisição de edificado	<input type="checkbox"/>	Reestruturação	<input type="checkbox"/>				

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
 Custo do investimento – 920 000,00€
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL – 920 000,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
 Prioridade: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social – médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados – 77 fogos
 Tipologias –T1 - 5 ; T2 - 37 ; T3 - 34 ; Camarata – 1
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Foram apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente.

Ficha de medida 3.F.3. – Reabilitação urbana do bairro Cruz da Parteira

FICHA DE MEDIDA Nº 3.F.3.

Designação: Reabilitação urbana do bairro Cruz da Parteira

Localização: Bairro Cruz da Parteira

Operação Proposta:

Requalificação Renovação Reabilitação **X** Demolição Obra nova
Aquisição de terreno Aquisição de edificado Reestruturação

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 1 400 000,00€
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL – 1 400 000,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
Prioridade: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social – médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados –120 fogos
Tipologias –T1 - 33 ; T2 - 43 ; T3 - 24 ; T4 - 20
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Foram apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente.

Ficha de medida 3.F.4. – Reabilitação urbana parcial bairro do Pontal

FICHA DE MEDIDA Nº 3.F.4.

Designação: Reabilitação urbana parcial e renovação complementar do atual bairro das casas térreas e de dois pisos do Pontal

Localização: Bairro do Pontal

Operação Proposta:

Requalificação	Renovação X	Reabilitação X	Demolição	Obra nova
Aquisição de terreno	Aquisição de edificado	Reestruturação		

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 4 400 000,00€
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL – 4 400 000,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal
Prioridade: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social – médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos – 190
Nº de fogos reabilitados – 25 fogos
Tipologias a reabilitar: T2 - 11 ; T3 - 6 ; T4 - 8
Tipologias a construir: T1 – 46; T2 – 83; T3 – 52; T4 - 10
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Foram apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente. No bairro do Pontal,

Ficha de medida 3.F.5. – Reabilitação urbana dos blocos existentes no bairro do Pontal

FICHA DE MEDIDA Nº 3.F.5.

Designação: Renovação urbana complementar do bairro do Pontal (blocos)

Localização: Bairro do Pontal

Operação Proposta:

Requalificação	Renovação X	Reabilitação	Demolição	Obra nova
Aquisição de terreno	Aquisição de edificado	Reestruturação		

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
 Custo do investimento – 860 000,00€
 Outros custos (discriminar) -
 CUSTO TOTAL – 860 000,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social – médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
 Capacidade do equipamento -
 Nº de fogos construídos –
 Nº de fogos reabilitados – 82 fogos
 Tipologias –T1 - 3 ; T2 - 60 ; T3 - 19
 Dimensão do terreno –
 Potencialidade construtiva –
 Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Foram apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente.

Ficha de medida 3.F.6. – Reabilitação urbana do bairro Montes de Alvor

FICHA DE MEDIDA Nº 3.F.6.

Designação: Reabilitação urbana do bairro Montes de Alvor

Localização: Montes de Alvor, sítio da Brava, freguesia de Alvor

Operação Proposta:

Requalificação	Renovação	Reabilitação X	Demolição	Obra nova
Aquisição de terreno	Aquisição de edificado	Reestruturação		

Estimativa Orçamental:

Custo de projeto -
Custo do investimento – 480 000,00€
Outros custos (discriminar) -
CUSTO TOTAL – 480 000,00€

Justificação:

Objectivo: Reabilitar e requalificar o parque social municipal

Prioridade: Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada bairro de habitação social – médio prazo

Objectivos programáticos:

Construção de equipamento -
Capacidade do equipamento -
Nº de fogos construídos –
Nº de fogos reabilitados – 36 fogos
Tipologias –T1 - 4 ; T2 - 18 ; T3 - 12 ; T4 - 2
Dimensão do terreno –
Potencialidade construtiva –
Tem alvará: Sim ; Não

Notas: Foram apontadas em sede de diagnóstico as necessidades de reabilitação, requalificação e renovação de cada bairro social existente.