



ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DA

COVILHÃ

ATA N.º 04/2025

DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 30 DE MAIO DE 2025

INICIADA ÀS 15 HORAS E 05 MINUTOS. CONCLUÍDA ÀS 18 HORAS E 50 MINUTOS.

SUMÁRIO:	FL
ABERTURA	02
ORDEM DO DIA	05
ENCERRAMENTO	52

ATA N.º 04/2025

ABERTURA

Aos trinta dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco, no Auditório Municipal, sítio na Rua do Castelo, em Covilhã, reuniu em Sessão Extraordinária a Assembleia Municipal do Concelho da Covilhã, sob a presidência do Exmo. Senhor **Dr. João José Casteleiro Alves** com a seguinte

ORDEM DE TRABALHOS

1. PERÍODO DA ORDEM DO DIA

1.1 - *Debate Temático sobre “Habitação”*

A sessão foi secretariada pelo 1.º e 2.º Secretários, respetivamente, o Senhor António Paulo Pereira Ranito e a Senhora Mestre Sandra Isabel Neves Ferreira (Sobral de São Miguel) em substituição da Senhora Prof.ª Doutora Maria da Graça Guilherme d'Almeida Sardinha. -----

Responderam à chamada os Excelentíssimos Senhores: Dr. João José Casteleiro Alves, Dr. João José de Jesus Lopes Bernardo em substituição do Dr. Adolfo Miguel Baptista Mesquita Nunes, Eng.º Hélio Jorge Simões Fazendeiro, Edna Marisa Santos Gregório em substituição do Dr. Hugo Ferrinho Lopes, Dra. Paula Sextina Martins de Matos em substituição da Prof.ª Doutora Maria da Graça Guilherme d'Almeida Sardinha, Prof. Vítor Manuel Reis Silva, António Paulo Pereira Ranito, Dra. Vanda Cláudia Raposo Cid Ferreira, Ilídio Moisés Serra dos Reis em substituição do Dr. Jorge Manuel Torrão Nunes, Lino Fernandes Torgal, Eng.ª Catarina Sofia Oliveira Ramos Mendes, Prof.ª Teresa de Jesus Pereira Duarte Reis em substituição da Mestre Valéria Alexandra Mendes Garcia, Eng.º João Manuel Flores Casteleiro Alves, Dr. Fernando Teixeira Dias Pinheiro, Doutor Pedro Alexandre Rodrigues Manquinho em substituição da Doutora Mónica Cristina Cerqueira Ramôa, Dr. Nuno Filipe Abreu Pedro, Dr. Pedro Miguel Dias Matias em substituição da Dra. Joana Petrucci Dias Rocha, Dr. Vítor Manuel Ferrinho Pinho em substituição da Dra. Vânia Sofia Saraiva Neves, Eng.º Luís da Silva Rodrigues, Eng.º Pedro Miguel Melo Bernardo, Dr. Nuno Flávio Costa Reis, Dr. Afonso Manuel Mousaco Gomes e os(as) Excelentíssimos(as) Senhores(as) Presidentes de Junta/União de Freguesia(s): Dr. Marco António Barreiros Gabriel (Boidobra), Raquel Susana Santos Duarte em substituição do Dr. Jorge Ricardo Gouveia Viegas (Cortes do Meio), José Carlos Varandas Neves Matos (Dominguizo), João Ramos Almeida (Erada), Dr. Sérgio Nuno Proença Rodrigues (Orjais), Gabriel Simões Lopes Gouveia (Paul), Cristina Maria Conde de Campos Barata (Peraboa), Paulo Jorge da Silva Maçãs Quintela (S. Jorge da Beira), Mestre Sandra Isabel Neves Ferreira (Sobral de S. Miguel), Dr. David José Carriço Raposo da Silva (Tortosendo), Dra. Cátia Vanessa Alves Gaudêncio em substituição de José António Serra Guerreiro (Unhais da Serra), Mestre Daniela Sofia Pereira Correia (Verdelhos), Prof. Vítor Barata Fernandes (Barco e Coutada), Mário Fernando Lucas Mendes em substituição de Pedro Nuno Cunha Leitão (Cantar-Galo e Vila do Carvalho), César Araújo Craveiro (Casegas e Ourondo), Rui Manuel Cruz Ferreira Amaro (Peso e Vales do Rio), António Manuel Pais Carriço (Teixoso e Sarzedo) e Daniel Nave Tavares (Vale Formoso e Aldeia de Souto). -----

Não estiveram presentes os Senhores: Joana Patrício Campos (Aldeia de São Francisco de Assis), Dr. Gilberto Miguel Fortuna Melfe (Ferro) e Carlos do Carmo Martins (Covilhã e Canhoso). -----

Verificada a existência de “quórum”, o Excelentíssimo Presidente da Mesa deu por iniciados os trabalhos da presente Sessão. -----

PRESENÇAS DA CÂMARA MUNICIPAL

--- Estiveram presentes: o Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal, Dr. Vítor Manuel Pinheiro Pereira, e os Senhores Vereadores: Dr. Pedro Miguel Santos Farromba, Prof.^a Doutora Maria Regina Gomes Gouveia, Dra. Marta Maria Tomaz Gomes Morais Alçada Bom Jesus e Prof.^a Dra. Sandra da Costa Henriques Soares; do corpo técnico: o Diretor do Departamento de Finanças e Modernização Administrativa – Mestre Júlio Manuel de Sousa Costa, o Diretor do Departamento de Obras e Planeamento – Eng.^o Jorge Manuel Galhardo Vieira, a Chefe da Divisão de Ação Social e Saúde – Dra. Maria Cristina Afonso Maximino – e do Serviço de Apoio à Assembleia Municipal a Técnica Superior Dra. Ivone Franco Correia. -----

--- Colocada à votação, a *Ordem de Trabalhos foi aprovada por unanimidade.* -----

--- Antes do início do Período da Ordem do Dia, foi proposto e cumprido um minuto de silêncio pelo falecimento da mãe do Deputado Municipal, Dr. Hugo Ferrinho Lopes. -----

1. PERÍODO DA ORDEM DO DIA

1.1 - DEBATE TEMÁTICO SOBRE “HABITAÇÃO”

-- Nos termos do artigo 43.º do Regimento da Assembleia Municipal da Covilhã, o Grupo Municipal do Partido Socialista indicou como tema para discussão o tema “Habitação”. -----

--- O Senhor **Presidente da Mesa da Assembleia Municipal da Covilhã** iniciou agradecendo a presença dos convidados que aceitaram o convite. “Como convidados temos o Senhor Arq.º Leonel Ferreira da Sociedade Portuguesa de Inovação e o Senhor Eng.º Luís Esteves, Coordenador da Equipa de Estratégia Local de Habitação da Câmara Municipal da Covilhã.” -----

Aproveitou ainda para esclarecer os tempos de cada interveniente. -----

--- Foi concedida a palavra à Deputada Municipal Eng.ª Catarina Sofia Oliveira Ramos Mendes (PS) que, após cumprimentar todos os presentes, fez a seguinte apresentação/enquadramento do tema: (**Doc.01** com as alterações introduzidas durante a leitura do documento) -----

“A habitação é um direito fundamental consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, que assegura que todos têm o direito a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar, competindo ao Estado a responsabilidade de garantir este direito, através de políticas de habitação, de promoção de habitações económicas e sociais, estímulo à construção privada e apoio às iniciativas locais. ---

Contudo, embora o acesso a uma habitação, que permita uma vida digna aos seus concidadãos, seja um parâmetro de desenvolvimento civilizacional e de progresso, a verdade é que a habitação se tornou num dos principais problemas socioeconómicos na Europa, nomeadamente em Portugal.

Nas últimas décadas esta crise habitacional foi agravada por diversos fatores, nomeadamente: ---

- O aumento dos preços dos imóveis. De acordo com OCDE, entre 2014 e 2024, os preços das casas aumentaram mais de 135%, enquanto os rendimentos médios cresceram apenas 33%, criando um desequilíbrio significativo na capacidade de acesso à habitação. -----

- A escassez de oferta de habitação acessível. Portugal tem um dos menores parques de habitação pública da OCDE, o que limita a capacidade de resposta do Estado. -----

- E a especulação imobiliária e o aumento do investimento estrangeiro, impulsionados por programas como os Vistos Gold, têm elevado os preços dos imóveis. -----

Esta crise tem afetado particularmente os jovens, as famílias de baixos rendimentos e os residentes em áreas urbanas e turísticas. -----

O desfasamento crescente entre os preços das casas e os rendimentos das famílias, agravado pelo surgimento de novas procuras de habitação, promove e agudiza problemas transversais na vida das pessoas, atrasa a emancipação dos jovens e a constituição de novas famílias, promove o decrescimento de natalidade, perpetua situações de violência doméstica, que impedem as vítimas

de se afastarem do seu agressor, afasta estudantes do ensino superior, dificulta a mobilidade e fixação de trabalhadores essenciais que por sua vez prejudica a economia.

A habitação é um problema social, económico, territorial e também político, porque alimenta frustrações e desigualdades, alimenta os discursos populistas e discursos de exclusão.

Durante décadas as políticas públicas de habitação foram encaradas como secundárias, embora os últimos governos do partido socialista adotassem medidas, através de uma inversão de paradigma, com aposta num plano de investimento público na habitação acessível, que se encontram em desenvolvimento e ainda não têm o impacto pretendido no combate à crise da habitação.

Contudo, notámos retrocessos neste último ano do Governo da AD, foram adotadas medidas que, sob o pretexto de responder à crise da habitação, a agravaram: O Governo PSD/CDS recuou na regulação do alojamento local, desprotegeu o arrendamento, abdicou de parte do PRR para respostas à classe média, limitou apoios e incentivou a procura sem aumentar a oferta do mercado. Por consequência, dispararam os preços (dados apontam para um aumento médio de 10% do preço das casas, e um aumento de 8% das rendas em Portugal), por seu turno, os estímulos criados apenas beneficiaram uma minoria de jovens, deixando de fora a maioria com rendimentos incompatíveis com as exigências da Garantia Pública.

Paralelamente verificamos que o governo PSD/CDS, secundarizou o problema da habitação em Portugal, quando por inação ou inoperância assistimos hoje a um atraso de 6 meses na atribuição de apoios aos candidatos de medidas de apoio à renda, como acontece na Porta65, que afeta milhares de portugueses na Covilhã e em todo o País.

A resposta a esta crise na habitação passa por colocarmos este problema na ordem do dia, passa por uma melhor regulação, mobilização de fogos devolutos, aproveitamento do património público e uma escala muito maior de construção.

São necessárias soluções integradas, onde setor público, setor social, proprietários e setor privado, estejam empenhados na criação de um sistema de habitação alargado com uma oferta crescente de habitação, diversificada e adequada à capacidade financeira de cada família, não só dos mais carenciados, mas também da classe média.

Cabe ao Estado colocar a habitação como tema central do debate político, no encontro de soluções reais a nível nacional, mas também a nível local.

Na Covilhã, nesta assembleia já trouxemos este tema à discussão, e consideramos que o tema não está esgotado, todos os esforços nacionais e locais para encontrarmos as soluções que se adequam ao nosso território, são de salutar, por isso agradecemos a presença e o contributo dos nossos convidados nesta assembleia.

Ao nível local, apesar dos condicionalismos e influência direta que as estratégias nacionais têm na ação dos municípios, o caminho da Covilhã tem sido trilhado e os resultados existem.

No setor social é reconhecido o compromisso do Município em apoiar todas as IPSS que tem investimentos a decorrer no âmbito do PRR, que devido à inflação dos preços da construção, os orçamentos inicialmente previstos não são suficientes.

No setor privado, a dinâmica de construção habitacional é visível um pouco por todo o concelho, para isso têm sido fundamentais os incentivos para a reabilitação urbana, associados às ARU's da Covilhã, sendo visível o rejuvenescimento do centro histórico das localidades. -----

Também o estímulo criado pelo Município da Covilhã, de redução de taxas urbanísticas dentro e foras das ARU's, têm potenciado o investimento no setor privado, sendo exemplo da visão integrada para investimento na habitação do concelho da Covilhã, não só para resolver as carências habitacionais, mas também para reforçar a oferta habitacional e tornar a Habitação como fator de fixação de novas famílias no concelho da Covilhã. -----

É, no entanto, na habitação pública que a Covilhã se tem destacado a nível nacional, onde é reconhecido, por figuras destacadas na área, o particular relevo e preponderância da Estratégia Local de Habitação definida para o concelho da Covilhã. -----

A Carta Municipal de Habitação (CMH) da Covilhã, aprovada em julho de 2023, é um instrumento estratégico que complementa a Estratégia Local de Habitação (ELH) iniciada em 2021. Neste documento é feito o diagnóstico atualizado das carências habitacionais do território municipal, onde estão referenciadas 221 famílias em situação de carência habitacional na Covilhã, 183 das quais estão elegíveis para apoio no âmbito do programa 1º direito e as restantes 38 famílias requerem mecanismos complementares de apoio. -----

Mediante o diagnóstico traçado, a estratégia local de habitação propõe as soluções habitacionais a desenvolver no concelho, e que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do programa 1.º Direito, onde em dezembro de 2021, o Município estabeleceu as condições para iniciar o processo de implementação da sua Estratégia Local de Habitação num prazo de execução previsto de 6 anos. -----

Neste momento de acordo com os dados disponíveis e sensivelmente a meio do prazo estabelecido, o total de investimentos contratualizados soma quase 10 milhões de euros dos 12 milhões de euros previstos. -----

10 milhões de euros de investimento onde se enquadram: -----

- Empreitadas em 56 fogos habitacionais, no âmbito do 1º Direito já concluídos -----
- 55 fogos habitacionais, com empreitadas em curso -----
- 27 fogos habitacionais para rendas acessíveis, com protocolo estabelecido -----
- 3 fogos habitacionais em curso, destinadas a integrar a Bolsa Nacional de Alojamento Temporário. -----

Estes números revelam o compromisso no investimento público na habitação na Covilhã. O compromisso em reabilitar e reforçar o parque habitacional do concelho, num total de 167 fogos a serem reabilitados e 40 novos fogos. -----

O Partido Socialista tem o tema da habitação pública na Covilhã como uma prioridade para a qual vai continuar a trabalhar. -----

Na nossa opinião, particularmente na Covilhã, há fatores concretos que influenciam o preço das rendas e para os quais temos de tentar minimizar os impactos. -----

Um destes fatores está associado à elevada procura, decorrente do crescimento em número de alunos da Universidade da Beira Interior, perto de 9000 alunos, com uma oferta de habitação pública através das suas residências estudantis com capacidade para 800 camas, uma oferta muito escassa face a esta necessidade. Atendendo a que se ambiciona e prevê um crescimento de mais 3000 alunos até 2030, de acordo como Plano Estratégico da UBI, e com um aumento previsto de apenas 24 novas camas, a capacidade de resposta das suas residências, além de hoje já ser insuficiente, irá diminuir para perto de 7%. -----

Estes dados merecem reflexão, que já trouxemos noutras assembleias, e que nos parece merecer a ponderação de investimento em mais residências universitárias como fator diferenciador de captação de novos alunos, mas também como fator de regulação do mercado de arrendamento na Covilhã. -----

Já aqui afirmámos a necessidade de prosseguir a estratégia de fomentar a reabilitação urbana, não apenas pelos mecanismos económicos e financeiros já referidos, mas também pela alteração de uso de alguns espaços existentes nos centros urbanos. Falamos a criação de novos espaços de estacionamento e de novos espaços verdes. Sempre que os instrumentos de gestão do território o permitam, devemos procurar a criação destes espaços que incrementem a qualidade de vida dos nossos cidadãos, contribuindo para a maior atratividade dos centros urbanos e o aumento da oferta em locais menos dados à especulação. -----

Porventura, a existência de instrumentos que constituam um sistema de incentivos pode não ser suficiente, em face da gravidade do problema existente e do clamor sentido por parte dos jovens, sendo fundamental encontrar novas respostas que possam enfrentar este problema. Não somos favoráveis à regulação do mercado mediante a imposição de preços ao arrendamento e à venda de habitação mas, numa economia de mercado concorrencial, existem outros instrumentos à disposição, sejam eles a iniciativa de construir para alugar ou vender a preços controlados, a intensificação da fiscalização sobre os imóveis devolutos tornando mais atrativa a reabilitação e colocação no mercado desses imóveis, ou mesmo aplicando mecanismos de aquisição de alguns imóveis para os reabilitar e colocar no mercado, aumentando a oferta e, por essa via, controlando o preço a que são disponibilizados aos cidadãos. -----

Este assunto é mesmo fundamental, e para lá da luta política, importa pensar em verdadeiras soluções que promovam a resolução deste problema que é um dos maiores que a sociedade portuguesa hoje enfrenta. -----

O Partido Socialista, como sempre, bater-se-á para a aplicação das melhores soluções para uma vida mais justa, condigna, e inclusiva de todos os portugueses.” -----

--- O Senhor **Presidente da Câmara Municipal** abdicou do seu tempo para intervenção inicial. -----

--- Seguidamente foi concedida a palavra aos ilustres convidados. -----

- **Arq.^º Leonel Ferreira, SPI.**, após cumprimentar todos os presentes, iniciou agradecendo o convite e prosseguiu fazendo uma apresentação com diapositivos (**Doc.02**). -----

"A apresentação que trazemos aqui hoje visa, por um lado, dar aqui uma perspetiva do contexto atual que se vive no concelho em termos daquelas que são as dinâmicas demográficas, socioeconómicas e urbanísticas. No fundo, dinâmicas que influem na questão da habitação, tendo presente as análises que fizemos no âmbito do apoio à elaboração da Estratégia Local de Habitação e da Carta Municipal da Habitação que prestámos à Câmara Municipal. Dar-vos também uma perspetiva daquilo que são estes dois documentos para, a partir deste enquadramento, depois o Engenheiro Luís Esteves poder-vos dar aquela que é a execução no terreno, do conjunto de medidas que foram desenhadas, que foram concebidas nestes documentos. -----

Em termos de diagnóstico, e porque sem conhecermos o território e as suas dinâmicas é difícil termos políticas e medidas assertivas (e estamos num contexto particularmente difícil porque estamos a lidar, de facto, com transformações profundas e muito rápidas da nossa sociedade), é importante ter presente aquilo que neste momento carateriza o Concelho. -----

Trago aqui alguns dados dos Censos de 2021. Portanto, já têm algum tempo e, entretanto, temos assistido a muitas transformações, nomeadamente demográficas com a questão de imigração. Isso é um dado muito importante porque traz uma maior pressão para as políticas de habitação locais. É importante perceber que o Concelho, no seu todo, se encontra em retração demográfica. O Concelho, entre 2011 e 2021, perdeu cerca de 10% da população. Mesmo a cidade perde população e esse é um aspeto para nós importante porque quando desenvolvemos estes documentos e o trabalho de campo com a presença da população estudantil, não se percebe e não se sente esta perda demográfica porque é uma cidade e um território vivo. -----

Também tivemos uma diminuição dos agregados e aqui é curioso porque o que temos assistido em muitos concelhos é que a população diminui, mas os agregados aumentam porque há uma transformação das famílias, uma diminuição da dimensão média das famílias. Isso também é um desafio para as políticas de habitação. -----

Contrariamente, temos um indicador positivo de aumento do número de alojamentos e também temos outro detalhe importante, que é uma luta constante das autarquias em fazer face a este problema, que são os alojamentos vagos: portanto, criar um conjunto de medidas que possam, de facto, estimular a colocação desses alojamentos no mercado e aqui na Covilhã (dados de 2021, temos de ter isso em atenção) tínhamos cerca de 15% do parque habitacional em alojamentos vagos. -----

Em termos dos principais indicadores demográficos, há aqui alguns dados que gostaríamos de referir, para além daqueles que já citei. Uma questão é o envelhecimento da população residente. O envelhecimento levanta importantes desafios em termos de habitação. Temos cada vez mais pessoas idosas a viver sozinhas e isso levanta um desafio: encontrar condições e até soluções, como a coabitação, para fazer face a esta nova realidade, situações de necessidades de adequação das habitações à condição dessas pessoas. Trouxe aqui esta questão porque ela é importante quando tratamos a questão da habitação. -----

Outro dado importante já falado é a pressão que a população estudantil gera no Concelho e no alojamento. Os dados mais recentes de 2024 estimam que em cerca de 10.000 estudantes 3/4 dessa população é deslocada. Portanto, é a população que aqui se fixa para estudar e precisa de uma solução de alojamento quando, como aqui foi referido, temos 800 camas oferecidas por parte

da UBI. Isto naturalmente é um dado importante porque dá bem nota da pressão que se gera sobre o alojamento. Se pensarmos o que deve haver entre agregados residentes e os alojamentos presentes (em que tínhamos uma folga), se descontarmos os devolutos e se acrescentarmos esta pressão, começamos a perceber que aqui o stock de habitação está sob alguma pressão. -----

Outro aspecto importante é a presença de população estrangeira, que também tem vindo a aumentar. Os dados indicam nesse sentido e a questão das transformações da estrutura familiar - aqui com um aspeto importante, que é o aumento dos agregados unipessoais, e são precisamente estes agregados aqueles que têm maiores dificuldades em fazer face ao incremento dos preços da habitação. É importante termos presente isso nas políticas a estabelecer. -----

Em termos socioeconómicos, o que os dados nos revelam é que tem havido uma evolução positiva. É isso que o volume de negócios, o poder de compra e o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem dão nota. Portanto, tem havido uma evolução positiva em termos económicos e no nível de rendimentos das pessoas, ainda assim abaixo dos níveis médios a nível nacional. O que acontece aqui é que, como também foi dito, o aumento dos preços com a habitação, quer na aquisição quer com arrendamento, está a uma escala muito superior àquela que tem sido a progressão do aumento dos rendimentos. Portanto, isso gera taxas de esforço acrescidas relativamente à população no acesso à habitação. -----

Os dados das dinâmicas habitacionais urbanísticas também nos dão aqui alguns indicadores importantes. Temos um parque habitacional com necessidades expressivas de reparação, de intervenções de reabilitação e isso é um aspeto importante porque influi nas opções de política que foram tomadas. Temos, de facto, aqui uma dificuldade de dinamização urbanística, de produção de novos fogos, mas isso é geral. É um problema do país. Até ao virar deste século, tínhamos uma produção anual de milhares de fogos e, de repente e sobretudo a partir da crise de 2008 – crise financeira –, assistimos a um decréscimo brutal na produção de novos fogos e daí também o desequilíbrio patente entre a oferta e a procura. E, lá está, a lei do mercado depois gera um aumento dos preços da habitação e esse aumento está aqui espelhado. -----

Portanto, isto são indicadores do INE comparativamente a 2019. Verificamos que o valor mediano das vendas e o valor mediano das rendas aumentaram. Isso permite-nos aqui atingir, de facto, esta referência de que atualmente temos uma taxa de esforço de cerca de 31% naquilo que é o esforço das famílias com os encargos da habitação. Portanto, diria que estamos aqui já no limiar do aceitável. Está convencionado que esse esforço não deve ultrapassar os 30% ou 35%. Há concelhos onde já vamos nos 60%/70%. É um indicador de que esse problema está a acentuar-se e, portanto, temos de ter atenção a esta questão. -----

Um aspeto importante aqui na Covilhã é a oferta de habitação existente que, tirando os grandes centros urbanos, digo-vos com franqueza, não há muito paralelo no país. Temos aqui cerca de 2% do parque de alojamentos é habitação pública, habitação municipal, o que levanta desafios para a sua gestão, mas constituem uma oferta importante. Muitos municípios com quem trabalhamos, estavam a partir do zero quando foram lançadas essas políticas. -----

Recordo também que o objetivo da nova geração de políticas que vou falar um pouco mais à frente era o país, no seu todo, passar de 2%, que na altura era a média nacional, para os 5% e hoje em dia, feito um balanço, ainda estamos muito aquém ou vamos estar muito aquém dos 5%

estabelecidos. -----

Um aspecto aqui importante é olharmos para esta problemática numa lógica territorializada. Quando falamos do problema da habitação na Covilhã, este problema tem várias dimensões. Tem várias variáveis. Temos, de facto, uma grande concentração das necessidades na cidade – no seu centro e podemos chamar na Grande Covilhã porque também aí se situa, se localiza ou se concentra a maior parte da população –, como também temos necessidades nas freguesias rurais e aqui as políticas têm que procurar calibrar as suas respostas, obviamente dando uma resposta mais pesada onde as necessidades mais se avolumam, mas não perdendo o foco na questão da coesão socioterritorial e é muito importante que também haja políticas focadas nestas dimensões das freguesias rurais, das particularidades que essas freguesias têm em termos daquilo que são as respostas a nível habitacional. -----

Em termos de políticas, somos consultores, trabalhamos com muitos municípios, e com maior intensidade desde 2018 quando foi lançada esta nova geração de políticas de habitação, mas confesso-vos que, de facto, é difícil trabalhar neste domínio face à própria dinâmica de programas, de medidas, de alterações de programas, ... Por vezes, para mim, é difícil situar-me neste contexto complexo de medidas, mas muito simplificadamente diria que já havia uma preocupação antes de 2018. Portanto, já havia um programa nacional de habitação. Esta nova geração de políticas, percebendo de facto que as condições da habitação estavam a agravar, lançaram um conjunto de programas. O mais visível é o 1.º Direito, mas, também na altura, o programa de habitação acessível, a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário... São programas que nascem em 2018 e que depois, no fundo, são reconhecidos no âmbito do Plano Nacional de Habitação que surge um pouco depois, mas é quase como a conformação desta nova geração de políticas de habitação. -----

Neste quadro surge o 1.º Direito, que é um programa vocacionado para pessoas e famílias mais vulneráveis, que se encontram em condição habitacional indigna, que é, no fundo, a conjugação de quatro tipologias de condição indigna (insalubridade e insegurança, inadequação das habitações, superlotação, precariedade) e isto tem que conjugar a carência financeira. Portanto, no fundo, este é o universo das pessoas e famílias do 1.º Direito. -----

Na altura, quando foi lançado esse programa, o que foi estabelecido é que para os municípios poderem aceder ao financiamento do 1.º Direito tinham que previamente conceber uma estratégia local de habitação e é nesse contexto que surge a Estratégia Local de Habitação, que é um instrumento estratégico, mas programático, no sentido de enquadrar o conjunto de medidas que depois vieram a ser candidatadas ao 1.º Direito para financiamento. Aqui a componente “estratégia” foi importante porque muitos municípios ainda não tinham refletido no sentido amplo sobre a estratégia de habitação a prosseguir. Aqui na Covilhã, como noutras contextos, o que procurámos foi não esgotar a reflexão estratégica à questão da população 1.º Direito e, portanto, trouxemos para a discussão outras questões importantes, nomeadamente a habitação acessível e outras dimensões como a questão da reabilitação urbana que, no fundo, acaba por estar muito relacionada com as problemáticas habitacionais. Portanto, a ELH da Covilhã, neste sentido, é um instrumento estratégico chapéu onde cabem muitas abordagens dos problemas que revestem a habitação, mas o seu fim é este. O fim da ELH é o enquadramento das candidaturas que, neste momento, estão em execução, aqui com um aspeto importante: o surgimento do PRR. O PRR, com

a questão do 100% de financiamento, de facto, levou a que os municípios avançassem em força para as candidaturas ao 1.º Direito. Depois o Luís, melhor que ninguém, falará sobre isso. Gerou problemas complicados de implementação, nomeadamente dificuldades do IHRU (que é quem gera este programa) em dar resposta. -----

Louvo aqui o papel dos municípios naquilo que tem sido a sua resiliência em implementar as candidaturas e em executar as candidaturas face a um contexto muito adverso. -----

Há um dado importante que tenho de salientar, que é a questão da Carta Municipal da Habitação. A Carta Municipal da Habitação surge com a Lei de Bases da Habitação em 2019. É um instrumento com características distintas. Tem uma base estratégica, mas tem aqui uma natureza de instrumento de planeamento e ordenamento territorial. Estamos a dar resposta a muitas necessidades que foram ficando para trás e estamos aqui numa resposta acelerada do curto prazo. A carta, para além destas medidas que são aqui enquadradas, visa criar condições para que, a médio/longo prazo, as políticas do município possam ser aprofundadas e possa existir uma outra capacidade de resposta. Portanto, neste sentido tem de se ter aqui alguma paciência porque a implementação destas medidas nunca será imediata porque tem aqui um contexto de programação, de montagem das operações que não é simples. Exige tempo e exige recursos. -----

A abordagem é muito importante e isso cola um pouco com aquilo que acabei de dizer no que é a política local de habitação. A este nível há um dado importante: só podemos responder assertivamente se conhecermos os problemas e se conhecermos as dinâmicas. Estamos perante uma realidade com uma dinâmica avassaladora. Portanto, os serviços sociais podem bem atestar esta evolução. Aquilo que era o perfil de procura de pedidos de apoio ao município há dez anos, hoje em dia será provavelmente muito diferente. Portanto, se não formos acompanhando monitorizando e percebendo estas transformações, dificilmente conseguimos responder de uma forma assertiva. -----

Perceber que estas políticas têm aqui graus de prioridade e de intensidade de resposta diferente ou momentos diferentes. Temos, de facto, este período agora de curto prazo onde andamos todos a fazer um esforço para executar as medidas do 1.º Direito, mas temos que também assegurar condições da política se poder estender a médio e longo prazo e era aquilo que eu dizia há pouco na Carta Municipal de Habitação que incorporou medidas desta natureza e depois olhar para o problema e para as diferentes necessidades que temos. Temos, de facto, a questão da habitação digna da população mais desfavorecida, que é uma necessidade pesada, mas temos que olhar para os jovens, temos que olhar para a população de rendimentos médios que, hoje em dia, já tem dificuldades em ter uma habitação e aqui já estamos a entrar no universo da habitação acessível. Temos que olhar para o alojamento urgente e temporário, população sem-abrigo, para ter respostas mais urgentes e mais imediatas e temos que também olhar para a questão da habitação com finalidades específicas. Falei aqui da população idosa. É um grupo populacional que exige respostas específicas para a sua condição, como também os profissionais públicos deslocados, polícias de segurança pública, profissionais de saúde que também precisam, no fundo, de ser olhados e procuramos aferir as suas necessidades e, na resposta a estas variáveis e a estas dimensões, ter a percepção do território onde se inserem essas pessoas e de que as respostas habitacionais não podem ser desligadas do território. Isso é muito importante e na Carta procurámos ter isso em atenção e depois socorrer-nos de um leque muito variado de medidas que

temos ao dispor: medidas de requalificação e reabilitação do património existente, de promoção de nova habitação nas suas várias formas, medidas eventualmente de subsidiação, medidas de incentivo e também, em alguns casos, medidas de regulação quando, de facto, alguns fenómenos começam a pressionar demasiado o mercado de habitação e que exigem medidas de regulação. O caso do alojamento local é um exemplo que se enquadra nesta matéria da regulação. -----

Desenvolvemos o levantamento num contexto particularmente difícil. Não me esqueço. Quando demos o pontapé de partida foi precisamente no dia em que fomos todos para confinamento e, portanto, tivemos que realizar um levantamento em condições muito difíceis. Fizemo-lo com o apoio local das freguesias, das entidades, dos serviços municipais e conseguimos ter uma caracterização daquela que era à data – e admito que hoje este estado seja diferente – a população em condição indigna. Chegámos na altura a estes valores: de 183 famílias elegíveis ao 1.º Direito e, a partir deste universo, tivemos que cruzar com aquilo que eram à data os recursos para perceber aqui o balanço entre as carências e os recursos existentes. Na altura, foram identificados 690 fogos de habitação social em que parte destes fogos estavam ocupados, mas em condições que exigiam a sua melhoria e a sua reabilitação. Tínhamos fogos também livres, mas a necessitar de obras para as pessoas poderem ser realojadas e fogos livres e prontos a habitar. -----

Isso eram os recursos existentes, mas também tínhamos um conjunto de recursos mobilizáveis. O Município era, na altura, proprietário de fogos que poderiam ser mobilizados para a constituição de uma nova oferta e também tinha terrenos que foram identificados. O balanço final a que chegámos é que, em termos quantitativos, havia uma resposta suficiente no Concelho naquilo que são os recursos existentes e imobilizáveis para dar resposta a estas carências. Havia, todavia, uma necessidade de qualificação desta oferta. Isto, em certa medida, determinou aquilo que foi a estratégia e o programa definido para a ELH. No fundo, três prioridades estratégicas. A primeira muito focada no universo da apelação do 1.º Direito: procurar dar resposta a quase duas centenas de pessoas que foram identificadas, mas em simultâneo também acrescentar aqui a questão da valorização do habitat, do território e da dinamização habitacional por via de, no fundo, já adicionarmos também aqui algumas medidas de habitação acessível e um outro aspeto que é a questão operacional. Isto é um aspeto central para o sucesso da aplicação das políticas. -----

O que assistimos na maior parte dos municípios, tirando os grandes centros urbanos que até têm empresas municipais dedicadas à habitação, é que a habitação era tratada sob o escopo da ação social e a habitação deixou de ser um problema de ação social. A habitação é um problema transversal a toda a comunidade e, portanto, era importante repensar isso em termos organizativos dos municípios e também criar, lá está, recursos técnicos, meios humanos, recursos financeiros para que pudessem implementar estas medidas, que são medidas exigentes. Em termos de grandes números e depois da aprovação, em 2021, da ELH, celebrou-se o acordo de colaboração com o IHRU para a execução das medidas do Município. Tínhamos, à data, um universo de 150 fogos, a maior parte deles de reabilitação. Lá está, uma necessidade prioritária era reabilitar o Parque Municipal de Habitação existente, mas também reforçar a oferta de habitação, neste caso em 82 fogos. -----

Tínhamos também aqui um universo que eram candidaturas próprias dos beneficiários diretos, isto é, pessoas proprietárias que viviam nas suas casas em condição indigna, mas que não tinham meios para melhorar essa condição e tínhamos aqui uma medida complementar da nova oferta

de habitação acessível que, neste caso, estava fora do acordo do 1.º Direito que não cobre, no fundo, esta dimensão. Portanto, isto no fundo são as prioridades estratégicas e as principais medidas. -----

A Carta tem aquele objetivo que vos falei no início. Estrategicamente, não mudámos aquela que era a estratégia já definida na ELH. Nem isso faria sentido. Portanto, aqui a perspetiva e os principais objetivos é continuar esse processo de valorização do Parque de Habitação Municipal existente, mobilizar os recursos, criar uma oferta de habitação acessível que não existe (e isso é um passo importante) e depois trabalhar também na questão da valorização do habitat, do espaço público, dos equipamentos e serviços de apoio à população conjugadamente com as respostas ao nível da habitação. -----

Com isso foram estruturadas cinco prioridades, prioridades organizadas em função das realidades territoriais específicas. Na Covilhã temos realidades particulares que se relacionam com os bairros municipais onde está concentrada a maior parte da habitação municipal, temos necessidades muito específicas no centro da cidade. Depois, temos aqui uma questão importante – e esta é importante quando vista a médio e longo prazo – que chamamos as polaridades urbanas emergentes. No fundo, são as zonas de maior desenvolvimento urbano em torno da Cidade e depois temos também a questão dos aglomerados urbanos e rurais. Lá está, a questão das freguesias rurais que exige também atenção. -----

E depois de uma forma transversal, temos aqui alguns mecanismos, alguns instrumentos que suportem estas várias intervenções. Ao nível dos bairros municipais, a preocupação é reabilitar o Parque de Habitação Municipal existente. Na sequência da ELH, prosseguir esse processo. Reforçar a oferta de habitação municipal nestes bairros, não tanto já na lógica da habitação de renda apoiada mas da habitação acessível, e aqui é mobilizar um conjunto de ativos que o Município dispõe de terrenos para criar também aqui uma oferta para outro universo de população e com isso também permitir, de alguma forma, uma mistura social nestes bairros, nestas ocupações e, em simultâneo com este processo de novas medidas habitacionais, trabalhar também ou continuar a questão da valorização do espaço público e dos equipamentos e serviços sociais nestes bairros. -----

Relativamente ao centro, procurando no fundo aqui mobilizar o património do Município no Centro Histórico para também reforçar a oferta de habitação no centro da cidade. Isso está a ser feito. O desejável, neste primeiro momento, é que esse processo sirva para responder à população 1.º Direito, mas também é importante que, a médio/longo prazo, se criem aqui processos de reconversão urbana de reabilitação desse edificado para também integrar outros universos de população, nomeadamente a população em regime de renda acessível. -----

Também há aqui uma intenção que está a ser prosseguida de, na oferta a criar, também poder ser integrada a oferta da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário e também a preocupação de termos um conjunto de medidas que o Município possa prosseguir no sentido de desbloquear uma parte dos fogos vagos ainda existentes no Centro Histórico. -----

O Centro Histórico é dos mais pressionados ou tem sido pressionado por causa da população estudantil. Muitos eixos urbanos aqui no centro da cidade, no fundo, foram quase tomados pela população estudantil, o que levou a que muita população que aqui habitava se transferisse para

zonas envolventes à cidade. -----

Hoje em dia já temos também algumas transformações. Começou a haver uma oferta de alojamento estudantil privado. Isso tem gerado também transformações e, de facto, essa vaga de alojamento estudantil já se estendeu a quase toda a cidade. É importante também termos em atenção estas particularidades e estas dinâmicas. -----

A questão das polaridades urbanas e emergentes, para nós, é um ponto-chave a médio e longo prazo. E porquê? Porque é aqui que estão instaladas, neste momento, as grandes dinâmicas urbanísticas e habitacionais do Concelho e da cidade. Muito recentemente foi alterada a portaria de cedência de áreas para equipamentos e espaços verdes. Portanto, qualquer operação urbanística de loteamento ou similar, desde há muitos anos, tem que ceder área para espaços verdes ou equipamentos. Qual é a novidade? Essa portaria foi alterada e passou a incluir a necessidade de cedência de terreno para habitação pública para renda acessível ou custos controlados. Isso muda muito a capacidade de manobra do Município. O Município, neste caso, pode passar a ter condições para criar uma bolsa de terrenos municipais e a partir do momento em que o Município cria uma bolsa de terrenos municipal, de facto, a capacidade de resposta abre-se. Abre-se para, nestes terrenos, poder ele próprio promover mais habitação, nomeadamente acessível, que é o que se defende, mas abre também a hipótese de o Município poder ceder o direito de superfície desses terrenos para cooperativas ou privados poderem também desenvolver programas de habitação acessível e a custos controlados. Isto, depois conjugado com outras medidas que se perspetivam, nomeadamente linhas de crédito para financiamento desta oferta habitacional, abre aqui uma perspetiva de reforço futuro da oferta, mas para isso é muito importante que estas medidas sejam cruzadas com o PDM, que é o instrumento que vai dizer de que forma é que essas operações urbanísticas se devem realizar e onde é que esta cedência de terrenos deve acontecer. Ao Município não lhe interessa que ela aconteça de uma forma indiferenciada do território. Interessa que aconteça onde a necessidade existe. Esta é uma prioridade que, diria, é chave para o futuro das políticas de habitação no Concelho. -----

Ao nível dos aglomerados rurais, o nosso entendimento, para já, é que é imperioso que as Juntas de Freguesia sejam envolvidas neste processo. Estão junto aos fregueses e, portanto, conhecem como ninguém as suas realidades e necessidades. Para nós, é importante que essas respostas sejam enquadradas no âmbito das operações de reabilitação urbana que já estão e que irão, no fundo, ser densificadas... Para além da resposta às necessidades de habitação, deve também haver aqui uma dimensão ao nível da participação nas despesas para as famílias mais necessitadas e também, para combater o despovoamento destes territórios, termos soluções flexíveis ao nível dos serviços e nomeadamente nos transportes, que é uma questão sempre sensível para a deslocação destas pessoas, nomeadamente à cidade. -----

Podemos até reforçar a oferta de habitação nestas localidades, mas esquecemos o lado dos serviços e as pessoas não permanecem nestes territórios nem se fixam. Portanto, a habitação é chave, mas se não for acompanhada de um conjunto de preocupações dificilmente as soluções têm sucesso. -----

Por último, em termos de mecanismos, a questão do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística é importante porque, lá está, com a questão das cedências em espécie ou de forma pecuniária, pode-se criar mecanismos de financiamento das operações nos vários locais

do Concelho. Temos também questões ligadas, aqui numa lógica mais complementar, ao alojamento estudantil, sobretudo para os estudantes que têm maior dificuldade de aceder a habitação e, portanto, o selo municipal de qualidade – porque também notámos que havia situações de arrendamento de habitações muito precária –, uma forma do Município também contribuir para a credibilização do arrendamento no seu Concelho. -----

Para terminar e não me alongar mais: falando de grandes números, 115 fogos municipais reabilitados. Neste momento estamos praticamente com a meta cumprida naquilo que é a execução dos fogos municipais reabilitados. Sobre os fogos municipais de renda apoiada não encontrei dados. O Luís depois poderá dar indicações mais precisas sobre esta execução. Ao nível de BNAUT, também estamos alinhados com a meta estabelecida para o Alojamento Urgente e Temporário e novos fogos municipais para renda acessível temos 80. Atenção que estamos a falar do universo da Carta Municipal de Habitação, que vai até 2032, quando aqui a amarelo pus as metas desejáveis de 2026. Portanto, o Luís dará a nota da recomposição até em termos dos *timings* do 1.º Direito. -----

Dizer que, por exemplo, esta renda acessível (27 fogos): temos o protocolo com o IHRU e a CIMBSE, mas ainda há um caminho a percorrer, desejavelmente até 2032, para reforçar esta oferta e investir também na requalificação dos bairros municipais, espaço público, reforçar as operações de reabilitação urbana e trazer 25% dos fogos devolutos para o mercado. É uma meta que foi estabelecida na Carta.” -----

- **Eng.º Luís Esteves, Coordenador da Estratégia Local de Habitação na Câmara Municipal da Covilhã**, após cumprimentar todos os presentes, agradeceu o convite e, através de diapositivos (**Doc.03**), aproveitou “esta sessão para fazer um breve enquadramento do tema da habitação e explicação dos programas habitacionais que temos em curso, um ponto da situação das candidaturas e as atividades desenvolvidas pela equipa nestes últimos quatro anos. -----

Em primeiro lugar, queria apresentar a equipa, que é composta por três elementos permanentes, dois a tempo parcial, equipa chefiada pela Divisão de Acção Social, Dra. Cristina Maximino, e sempre supervisionada pela Senhora Vereadora com o Pelouro, Dra. Regina Gouveia. -----

Em 2018 começámos, com a publicação da nova geração de políticas de habitação. Foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros e que aborda questões de habitação, reabilitação e arrendamento para garantir soluções de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condição indigna. -----

Posteriormente, o Decreto-Lei que estabeleceu e regulamentou o programa do 1.º Direito. O Município da Covilhã iniciou em 2018 o desenvolvimento da sua estratégia local de habitação, condição obrigatória para acesso ao 1.º Direito. -----

Sucessivamente temos a contratação da empresa da SPI, Senhor Arquiteto Leonel, que em colaboração e articulação com a Equipa da Habitação social procederam ao levantamento das necessidades/carência, caracterização dos agregados e enquadramento dos mesmos no 1.º Direito.

A Estratégia Local de Habitação do Município foi aprovada pelos órgãos municipais em 2021 e ainda em 2021, em dezembro, foi celebrado o acordo de colaboração com o IHRU para efeitos de

financiamento destas soluções. -----

Em julho de 2021 foi constituída a equipa de trabalho no âmbito de operacionalização da estratégia e esta equipa tem atualmente quatro programas habitacionais no âmbito do PRR: o primeiro programa de investimento i01, que é mais conhecido por Programa de 1.º Direito, onde o Município submeteu 19 candidaturas do Município e duas no âmbito dos beneficiários diretos; o segundo investimento, conhecido como BNAUT, onde apresentámos três candidaturas: o investimento i05 de arrendamento acessível, também com três candidaturas apresentadas; e, por último e não menos diferente embora com enquadramento específico, o Programa de Acessibilidades 360.º, onde foram submetidas também 15 candidaturas no âmbito dos quatro avisos desde 2022. -----

Portanto, nestes quatro anos dividimos o “tempo” mais ou menos em três momentos: -----

O primeiro grande momento, em 2021, prendeu-se e dividiu-se basicamente em três pontos. O primeiro teve a ver com a atualização da estratégia. Foi necessário procedermos à atualização de alguns pontos, tendo em consideração que o levantamento das necessidades tinha sido iniciado em 2018 e, como estávamos em 2021, houve necessidade de proceder a alguns ajustes porque tudo é muito dinâmico e evolutivo. Foi necessário também proceder à substituição de edifícios que estavam sinalizados na estratégia, mas que já tinham sido intervencionados no âmbito de outros programas, nomeadamente o Programa de Eficiência Energética e, entre esta atualização, achámos por bem também introduzir mais 33 agregados que preenchem os requisitos do 1.º Direito; -----

O segundo ponto prendeu-se com a preparação para submissão das candidaturas. Ponto premente e mais difícil teve a ver com as candidaturas do Município e aquelas que chamamos de beneficiários diretos, que têm a ver com particulares que também eram possuidores e são possuidores de imóveis. Este processo foi muito complexo. Teve a ver com a documentação dos imóveis, desde a antecipação de leasing's a registo de imóveis em ruínas, devolutos, lotes, a necessidade de efetuar desde propriedades horizontais, retificação de áreas e todas estas documentações devidamente registadas nas instituições, seja na Conservatória ou nas Finanças; -----

Por último, neste ponto de 2021, achámos que havia a necessidade de o serviço ter um circuito georreferenciação de todo o Parque Habitacional Municipal por forma a simplificar também o nosso trabalho e a monitorizar de uma maneira mais célere. -----

No período de 2022 a 2023, iniciámos vários processos e começou aqui mais um pouco a aplicação prática da estratégia, desde a elaboração de cinco projetos de beneficiação, e enumero aqui a elaboração porque foram exclusivamente executadas pelo gabinete: 23 concursos para projetos de execução, 16 concursos de empreitadas, treze concursos de prestação de serviços (desde fiscalização, coordenação de segurança, levantamentos arquitetónicos, sondagens, etc.), Certificados Energéticos, submissão de 27 candidaturas ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (as 27 aprovadas), submissão de 22 candidaturas ao Instituto de Reabilitação Nacional (11 aprovadas). -----

Posteriormente, tivemos também, como já foi falado pelo Senhor Arquiteto, a Declaração de Carência Habitacional e a Carta Municipal da Covilhã. Só salientar aqui estas duas: Declarações e a Carta. Como já foi também referenciado, a Covilhã não carece de mais habitação, carece de

qualificar a habitação existente e já temos 2% do parque habitacional que, por enquanto, vai satisfazendo as necessidades mais exigentes. -----

O período de 2024/2025, um período também bastante prático, tem-se dividido no acompanhamento da empreitada. Já temos quatro empreitadas concluídas e dez em curso; na gestão e monitorização das candidaturas – procedimentos de contratação (contratos, termos), procedimentos administrativos, reporte de evidências e estudo diretamente com o IHRU; relativamente aos desembolsos das candidaturas apresentadas e submetidas também já demos os primeiros passos para o desembolso das candidaturas, nomeadamente a primeira tranche (25%) até à conclusão. Do 1.º Direito já fomos resarcidos em 661.000 € sensivelmente, da BNAUT 100.000 €, das rendas acessíveis 958.000 € e do Programa 360.º sensivelmente 36.000 €; o último ponto tem a ver com a gestão dos realojamentos porque grande parte das operações em que estamos a incidir são habitações que estão ocupadas. Como devem calcular, são sempre situações muito complexas que exigem muita preparação, desde o apoio psicológico da ação social, o transporte dos bens materiais, dos bens não materiais e todas as repressões burocráticas que advêm da mudança de residência. Sejam elas temporárias ou não, elas carecem de todos esses requisitos e temos tomado conta também da situação com a Ação Social. -----

Queria só aqui também salientar um ponto que tem a ver com as candidaturas apresentadas. Estas candidaturas estão a ser constantemente alteradas pelo IHRU. Isto tem a ver com as metas, com os prazos e com os financiamentos, mas, de uma forma geral, já foram publicadas duas listas finais, tanto do 1.º Direito como da BNAUT e, tanto numa como na outra, o Município está muito bem classificado. Estão todas dentro dos prazos e, até ver, e segundo a última monitorização que foi efetuada na sexta-feira passada, dia 23, prevê-se a boa conclusão de grande parte das operações em tempo útil. -----

Queria também dar aqui um pouco de destaque para a colaboração de todos os serviços envolvidos. Como sabem e como já foi referenciado, é uma equipa muito pequenina e depende de todos os serviços (Serviço de gestão de rendas, Serviço de compras, Património, Urbanismo, Departamento de Obras). Não excluindo ninguém, estes foram os principais e têm tido uma interação diária, constante e permanente connosco e sem os quais era impossível executar qualquer assunto. -----

O Parque Habitacional do Município é composto por 735 fogos, distribuídos por cinco zonas/núcleos, a maioritária aqui na Covilhã, depois temos Boidobra com 124 fogos, Tortosendo com 200 fogos, Vila do Carvalho com 24 fogos e Teixoso com 135 fogos. -----

Relativamente aos investimentos dos programas em curso, temos um acordo de colaboração no âmbito do 1.º Direito em cerca de 5.400.000 €. Na presente data estão executados 4.300.000 €, aproximadamente 80% do Acordo, relativamente às 19 candidaturas submetidas. Encontram-se ainda algumas empreitadas a aguardar início, cujo valor ainda não está repercutido neste valor inicial. -----

Relativamente ao Programa BNAUT, temos um valor contratual das duas candidaturas na ordem dos 469.000 €. As duas candidaturas estão aprovadas e as duas empreitadas estão em curso. Prevê-se a conclusão a 100% dentro do prazo previsto. -----

Relativamente ao Programa de Rendas Acessíveis, programa que teve início há pouco tempo e que

teve outras complexidades que se prenderam basicamente com IHRU e com o tempo de resposta e de análise dos relatórios que eram obrigatórios para o Município poder, posteriormente, iniciar os projetos, as empreitadas, etc. Relativamente ao IHRU das Rendas Acessíveis, temos aqui três candidaturas submetidas e aprovadas. Elas rondam os 3.775.000 €. Preveem a construção de quatro prédios e estão para fase de abertura do concurso de empreitada. -----

Relativamente ao Programa das Acessibilidades, este programa é mais específico para pessoas com mobilidade ou deficiência acima de 65%. É um programa mais restrito a dificuldades habitacionais que as pessoas com deficiência sentem, nomeadamente casas de banho, alargamento de portas, melhorias de acesso às habitações. Estas eram basicamente os três principais pedidos que os requerentes solicitavam. -----

No total destes quatro programas temos 10.293.000 € atualmente. Uma chamada de atenção que tem a ver com os valores porque os valores de construção, como sabem, continuam a aumentar. As candidaturas foram submetidas até janeiro de 2024, todas com os valores de construção e dos índices referentes a 2023. Isto para dizer que de 2023 até 2025 já tivemos aqui subidas substanciais que ainda não foram incrementadas na estratégia. -----

Outro ponto tem a ver com o atraso de algumas empreitadas por razões diversas, desde concurso desertos, intempéries, pareceres da CCDR e aqui chamar a atenção dos pareceres da CCDR porque temos atualmente sete obras no Centro Histórico cujos imóveis são classificados de património e são obras com grande complexidade. -----

Relativamente a outro ponto que tem a ver também ainda com a comparticipação, como já foi referenciado, esta comparticipação prevê-se que seja concluída em tempo útil do programa PRR. Se não for, qualquer deslize será reduzido na sua comparticipação em relação ao *timing* de conclusão da obra, conforme publicações legais. -----

Outros dois pontos têm a ver com as tramitações normais: a revisão de preços. Continuamos a assistir a subidas principalmente dos coeficientes de mão-de-obra e o preço dos materiais também continuam a aumentar, mas simbolicamente; trabalhos complementares que, não sendo um facto obrigatório, são sempre trabalhos que vão aparecendo. -----

Relativamente aos objetivos da Estratégia Local de Habitação, foram definidos no 1.º Direito 164 fogos reabilitados e reconstrução de 13 fogos. O que é a reconstrução e a reabilitação? Entendemos que construção é uma coisa, reabilitação é outra, reconstrução é uma reabilitação, mas já muito profunda e daí tipificarmos estes três tipos diferentes. -----

Relativamente à BNAUT, o objetivo é a reconstrução de dois edifícios em ruína com capacidade para três fogos. -----

Do IHRU – Rendas Acessíveis, construção de quatro prédios com capacidade para 20 fogos. -----

Tudo somado, no total temos 167 fogos reabilitados e 40 fogos novos, onde se incluem os reconstruídos. -----

Agora passar aqui um pouco à parte prática, mostrar concretamente e tirar umas fotografias. Sei que não devem ter grande visibilidade, mas o intuito é dar uma pequena amostra do que foi feito e do que está a ser feito. As primeiras empreitadas centraram-se na Quinta da Alâmpada. Foram duas empreitadas, uma de 5 e outra de 15 fogos, todas estas habitações na qualidade de

indignidade. É uma urbanização que foi construída em meados dos anos 90 e nunca tinha tido obras de fundo. Estas reabilitações, além de uma componente energética muito forte a que nos obriga o próprio programa do PRR e também obras nos interiores. Estas obras nos interiores foram desde a substituição da canalização de abastecimento e drenagem, janelas, fachadas, cobertura, ... porque todas elas também fazem parte dos requisitos energéticos e todas elas se complementam entre si. Esta obra já está terminada há sensivelmente um ano. -----

Na Rua 1.º de Maio, no Bairro da Biquinha, também tínhamos alguns edifícios já num estado complexo. Temos aqui este prédio que, embora não seja totalmente do Município, existem já fracções particulares daí também, às vezes, as complexidades de apresentação e submissão das candidaturas porque isto não é tudo do Município, há sempre situações mais delicadas. Este prédio, também dos inícios dos anos 90, estrutura pré-fabricada, já estava a necessitar de obras de manutenção, requalificação e de melhoramento, principalmente pelo exterior. Já mostrei aqui algumas imagens de como se encontrava o edifício antes. Esta obra também já está terminada e concluída. -----

Também no Pinhal do Gaitero, dois edifícios municipais com 48 fogos. Embora este seja um edifício mais recente, já da metade dos anos 90, era um edifício que sofria de patologias de fissuração e de fendiação que davam o resultado de praticamente todas as habitações tinham, como chamamos, as paredes pretas pelo dentro. Sofreu melhorias, principalmente no revestimento, capoto, cobertura, janela já tinha e algumas habitações no interior foram melhoradas, nomeadamente as que estavam vazias (2 ou 3). A empreitada também já terminou recentemente e são fotografias das habitações e da empreitada concluída. -----

No Tortosendo também tínhamos três edifícios críticos por situações internas, externas e também documentais. Relativamente ao Lote n.º 14, já é um edifício também pré-fabricado, mas com sérios problemas. Para este edifício inicialmente tínhamos uma intervenção prevista e proposta, mas está-se a verificar um pouco mais complexa pois à medida que vamos intervindo vão-se descobrindo problemas que estão sempre a surgir. Salientar que todas estas obras que viram até agora e as que vão ver estão todas ocupadas. Esta obra ainda não está concluída. Faltam as fachadas exteriores, mas no interior já todas as habitações estão concluídas. -----

Ainda no Tortosendo, o Bloco A e o Bloco B também tinham patologias complexas e careciam de obras profundas. Aqui tivemos que intervir também no interior em algumas frações, principalmente os últimos pisos, que já estavam devolutas há mais de dez anos, nomeadamente os dois últimos pisos pelas condições que os edifícios reuniam. Esta empreitada também está prevista terminar dentro de um mês e nos interiores está praticamente tudo executado. Falta concluir o revestimento das fachadas pelo exterior. As habitações que estavam desocupadas também já voltaram a ser ocupadas com os novos inquilinos. -----

Voltamos aqui para outra empreitada que está em fase de conclusão no Bairro do Rodrigo. O Município dispunha ainda de 10 moradias isoladas num conjunto de uma urbanização com aproximadamente 200 moradias. Também foi uma operação complexa porque são casas dos anos 60, totalmente em estrutura, com pessoas que residiam lá e que residem quase desde esta data, que eram antigos operários dos lanifícios da indústria têxtil e também se está a verificar uma operação muito complicada porque, na maior parte destes casos, temos ido quase até ao osso, o que não estava previsto. São estruturas totalmente em madeira, casas desde 1960 e, como devem

saber, quando se começa a abrir é que se começam a descortinar problemas mais graves. No entanto, das 10 habitações, estão concluídas 9. Falta uma. Está previsto dentro de um mês, um mês e meio, terminarmos a empreitada e as casas já têm este aspeto. -----

Relativamente às empreitadas que estão em curso e nomeadamente estas aqui no Centro Histórico, como já referi são mais complexas por todos os motivos, desde a localização, os acessos, os edifícios contíguos que grande parte deles também se estão a desmoronar para cima dos nossos, a verdade é que este conjunto de edifícios ou estava em ruínas ou estava devoluto. -----

Este edifício é central no Beco da Alegria e também já iniciámos as obras. -----

Este segundo edifício na Rua José Espiga, já iniciámos há bastante tempo. No entanto, a obra está esta parada por motivos que se prendem com as arqueologias, suspensões, sondagens, reforços estruturais, entre outras situações que nos vão aparecendo. -----

Esta empreitada na Rua José Caetano Júnior também era de três habitações, que foi totalmente demolida. Já está em construção e, como é visível, está numa fase já avançada e prevê-se também a conclusão dentro do prazo. -----

Ainda aqui no Centro Histórico, na Rua Batoréu... outros edifícios em ruínas há muitos anos. Já iniciámos também as operações de demolição. Agora a contenção dos edifícios contíguos porque foi obrigatório, sob pena de não conseguirmos entrar no nosso prédio para executar as obras. Está também a andar entre os *timings* previstos, mas também com outras complexidades que estão sempre a surgir. -----

Ainda no 1.º Direito, na Rua Comendador Gomes Correia, um edifício ao pé do Largo de São José em que também está prevista a sua demolição total, vai só ficar a parede exterior. E as empreitadas que estão em fase de abertura de concurso que nos restam para a conclusão deste Programa de 1.º Direito, nomeadamente aqui na Rua da Assembleia, da Rua do Castelo. Temos aqui três edifícios 2, 4 e 18, construção de cinco edifícios no Loteamento Pinhal do Gaiteiro para demolição total das barracas existentes, na Rua dos Bombeiros Voluntários e Portas do Sol 21 e 23. -----

Relativamente ao Programa da BNAUT, temos dois edifícios em curso: Portas do Sol 17 e 19. O edifício atualmente, que já foi totalmente demolido, já está a começar a fazer a construção. -----

Ainda na BNAUT, na Rua Comendador Gomes Correia, este edifício vai sofrer alterações, mas não são tão intrusivas. Vai-se remodelar o interior e fazer as respetivas divisões, conforme o projeto e a candidatura. -----

Relativamente e para terminar, temos o Programa das Rendas Acessíveis. Este Programa prevê a construção de 27 fogos divididos por quatro prédios. Aqui temos dois prédios que são praticamente idênticos: Lote 1 e Lote 2 no Pinhal do Gaiteiro, cada prédio com capacidade para oito fogos e com tipologias T2. -----

Na Rua Jornal Notícias da Covilhã, também temos uma reabilitação. Foi destinado para 4 fogos com tipologias dois T2 e dois T1. -----

Por último, o prédio de maior envergadura com 15 fogos no Canhoso – Quinta das Almas – com tipologias que vão desde o T1, T2 e T3, tudo destinado a rendas acessíveis.” -----

--- Foram intervenientes os Deputados Municipais: -----

- **Rui Manuel Cruz Ferreira Amaro (Peso e Vales do Rio)**: Após cumprimentar todos os presentes iniciou dizendo que “as políticas de habitação são importantes para o desenvolvimento do Concelho, para as pessoas em si e para as condições de vida. No entanto, nas freguesias continuamos com grandes problemas com as habitações devolutas tanto que na parte do centro histórico estão completamente a cair. A Junta de Freguesia do Peso e de Vales do Rio identificou já há vários anos e cada vez que iniciamos um mandato novo temos identificado sempre estas habitações para os serviços e elas lá continuam. Estamos a falar de habitações que já há mais de 20 anos que estavam completamente degradadas principalmente no centro da aldeia do Peso. ---

Gostávamos que a Câmara tivesse uma política diferente em relação a este tipo de habitação, podendo as mesmas ser até adquiridas pela Câmara para serem recuperadas e colocadas no mercado, pois seria uma boa solução para a Freguesia e também para as pessoas. -----

Como sabem, temos tido muitos imigrantes a irem para as freguesias. Posso-lhes dizer que nas nossas freguesias, em menos de um mês, foram vendidas nove casas. Os emigrantes que já não vêm têm estado a vender as suas habitações e estas são logo vendidas porque há uma grande procura por parte das pessoas para voltarem às aldeias porque a habitação na cidade cada vez está mais cara e então as freguesias têm estado a beneficiar disso. -----

Como todas as freguesias, temos condições para receber as pessoas com creches e escolas a funcionar, com farmácias, com tudo um pouco daquilo que é necessário para as pessoas se instalarem, ficarem e desenvolver ali a sua família. -----

Realçar essa parte que é muito importante da criação das ARU's, que também incentivou a recuperação desses imóveis e acho que a Câmara também devia ter aí uma política diferente em relação a este tipo de habitações.” -----

- **Dr. Marco António Barreiros Gabriel (Boidobra)**: Após cumprimentar todos os presentes, referiu que “o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa está muito em discussão atualmente e diz-nos, num primeiro ponto, que todos têm direito à habitação para si e para a sua família em condições de higiene e conforto. Geralmente, há sempre um segundo ponto e que diz quais são as incumbências do Estado relativamente à habitação. -----

Uma vez que está a discussão em cima da mesa, não sei que parte é que querem tirar, se é do direito à habitação ou se é da parte do Estado intervir na habitação. Pela minha parte, não tirava nem uma nem outra e a discussão que aqui está é, de facto, muito atual. Portanto, o Estado tem que promover uma política de habitação inserida naquilo que é o ordenamento global geral do território e também promover, com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais. -----

Em dezembro de 2016, vim aqui a esta tribuna dizer que precisamos de mobilizar meios técnicos e vontades políticas para resolver o grave problema com a habitação social municipal no Bairro da

Alâmpada e perguntei como é que devíamos garantir o direito à habitação dos que, por força da vida, das circunstâncias e do sistema económico vigente, menos recursos têm, como é que assegurávamos esse direito, e se estaríamos nós, Município da Covilhã, em condições de assegurar que a habitação social pública municipal oferecia essas condições. Todos sabemos que não oferecia. Está mais do que patente e, portanto, trouxemos aqui algumas imagens que respondiam à questão e pediam urgência na resolução deste flagelo.

Havia variadíssimos problemas. Sabemos que nem tudo era responsabilidade do Município, do executivo actual, que havia responsabilidades anteriores. Trouxemos os nomes das pessoas, colocámos aqui as fotografias. Mais tarde, durante a pandemia, outros moradores vieram também reclamar a intervenção nas habitações no bairro dos 80 fogos que aqui também foi trazido e hoje a Alice, o Luís, o Senhor António Arnaldo, o Bruno, o André, a Dona Clara, os nomes todos que aqui falei têm orgulho no sítio onde moram, no seu bairro e nas suas casas, em 124 fogos. Portanto, saudar o trabalho da equipa que aqui esteve representada pelo Luís Esteves, a Senhora Vereadora e a Habitação Municipal porque, efetivamente, fizeram um excelente trabalho nesta requalificação que foi feita na Freguesia da Boidobra e de outra maneira não podia dizê-lo. Estiveram no terreno, acompanharam, deram conta à Junta de Freguesia, trataram com a Junta de Freguesia, tratámos os problemas das pessoas e o que havia para tratar e as habitações ficaram, efetivamente, um brinco.

Sei bem da dificuldade que hoje existe, da pressão que os serviços de habitação... a própria Junta de Freguesia e as Juntas de freguesia, se calhar também, sofrem com um cada vez maior número de pedidos.

Sobre esta primeira matéria, o Município tem ainda que concluir a ligação dos painéis fotovoltaicos para que os equipamentos estivessem efetivamente ao serviço das pessoas no que se refere à redução da fatura e à diminuição da eficiência energética da população, criar uma equipa multidisciplinar ou empresa municipal ou protocolar a prestação de serviços na área da gestão dos condomínios municipais. Existem exemplos por esse país fora de muito boas práticas de gestão de condomínios, não só sobre o ponto de vista das infraestruturas, mas sobre o ponto de vista afetivo, relacional com os inquilinos, com as pessoas do bairro, por forma a zelar pela manutenção e que as intervenções futuras não sejam tão caras como, se calhar, estas foram e ainda a promoção de projetos-piloto que possam permitir a adequação da ocupação à tipologia de cada fogo (que hoje assistimos a uma desadequação do número de pessoas que estão nos fogos, ou seja, estão ocupadas insuficientemente por via da alteração dos agregados familiares ou famílias monoparentais ou pessoas sós) e, portanto, a promoção de projetos-pilotos que possam permitir a adequação à tipologia de cada fogo, rentabilizando a capacidade instalada através do aumento da ocupação dos fogos.”

- Dr. David José Carriço Raposo da Silva (Tortosendo), após cumprimentar todos os presentes iniciou deixando “uma palavra de agradecimento à Câmara Municipal da Covilhã pela intervenção feita na habitação social no Bairro do Cabeço.

Estamos também a acompanhar a intervenção que está a ser feita na Rua Nova do Souto, mas quando se fala também de recuperação de imóveis, e o meu colega Rui Amaro já aqui falou em

imóveis degradados, temos assistido na Freguesia do Tortosendo a muito investimento privado no que respeita à recuperação de imóveis degradados e é de aplaudir esse investimento privado. -----

Esta semana visitámos mais um imóvel degradado onde vimos a fiscalização da Câmara Municipal, e bem, a notificar o proprietário no sentido de dar seguimento a obras de recuperação e deixava aqui um apelo à Câmara Municipal da Covilhã que, sendo proprietário de imóveis degradados na Rua Nova dos Olivais e até no Bairro das Machedes, desse o exemplo porque passam-se anos e anos a fio, os imóveis continuam degradados e era uma forma de incentivar os privados – era a própria Câmara Municipal a dar o exemplo na recuperação desses imóveis que são da sua propriedade.” -----

- **Dr. Fernando Teixeira Dias Pinheiro (Movimento “Covilhã Tem Força”):** Após cumprimentar todos os presentes, iniciou a sua intervenção dizendo que, não estando presente, ouviu “através dos meios hoje disponíveis. Estejamos onde estejamos, conseguimos ouvir a nossa Assembleia, o que é fantástico, e isso aconteceu-me a mim. Como tal, vou citar, com a devida vénia e com o consentimento, o Senhor Deputado Pedro Bernardo que dizia na sessão de 28 de abril que a habitação depende de soluções integradas onde setor público, setor social, proprietários e setor privado estejam empenhados na criação de um sistema de habitação alargada, com uma oferta crescente de habitação diversificada e adequada à capacidade financeira de cada família. -----

Efetivamente, a matriz é esta. Acho que nenhum de nós tem dúvidas quanto a isso, que realmente esta é a matriz. Agora, aquilo que se coloca aqui, como não pode deixar de ser, é o que é que pretendemos fazer com essa matriz ou o que é que fazemos com ela. Essa é que é a grande questão. -----

Gostava de dizer aqui, primeiro que tudo e antes de mais nada, alarguem os horizontes. E quando digo alarguem os horizontes é muito fácil. A Covilhã não pode ser o litoral e o Concelho da Covilhã, o interior. Nós próprios, aqui dentro e no nosso perímetro todo do Concelho, permitiu-nos fazer aquilo que andamos sempre, de alguma forma, a colocar aqui em causa e a fazer em reboque. -----

Para que isso não aconteça, há que conhecer as necessidades habitacionais locais, quer quantitativas quer qualitativas, o mercado e as suas dinâmicas, bem como os recursos habitacionais e as potencialidades locais. Há que promover um planeamento e um ordenamento prospectivo para a resposta às necessidades habitacionais identificadas articulando com os instrumentos do planeamento territorial e as estratégias em domínios da intervenção conexos com a habitação. Têm que se conceber a estratégia de intervenção para satisfação das necessidades habitacionais presentes e futuras, com prioridades hierarquizadas e objetivos e metas, tendo por base um processo naturalmente participativo. -----

Há quatro vetores que temos que ter aqui em consideração neste momento naquilo que diz respeito ao Concelho da Covilhã: estudantes, idosos, habitação social e, mais recentemente e não temos falado nisto, a imigração. Não nos podemos esquecer disto. Não nos podemos esquecer efetivamente que a mesma tem impacto no mundo da habitação. -----

Diria mais duas ou três coisas muito simples. Às vezes tenho assim umas teses peregrinas e a primeira que eu diria era a seguinte: atrevam-se cada vez mais a incentivar e a trazer para o centro

da cidade casais jovens e os estudantes. Atrevam-se a isso. Tenham efetivamente essa coragem de os cativar, efetivamente, para que aqui venham. Mas, para além disso, temos de pensar também na habitação social. E quando me lembro da habitação social, lembro-me sempre ali de um local que todos conhecemos, ali nas traseiras da Fonte das Galinhas, onde efetivamente está completamente devoluto sem rigorosamente nada. Por que não criarem uma zona de habitação social? Por que não criar aí estacionamentos, parques na nossa cidade? Por que não criar até, quem sabe, creches fazendo e aproveitando algo feito de raiz numa zona que está disponível a tudo e a todos? -----

Outra coisa que ainda não consegui perceber no que diz respeito a tudo aquilo que é um imobilizado fabril, por que é que não é reabilitado? Por que é que o mesmo não é aproveitado para algumas das situações precárias que temos na nossa cidade? Se está aí, por que não? Por que é que não se há de fazer? Por que é que efetivamente isso não acontece? -----

Depois há uma outra nota que gostaria de vos deixar: por que não promover a transição do atual modelo mais generalista e estendê-lo a famílias de rendimentos intermédios? É que também os temos. Também temos essa população e quase nunca falamos dela. Mas se incentivarmos e criarmos situações, nomeadamente de redução de taxas, permitindo taxas de sobrecarga mais fácil e, nomeadamente, que tenham efeitos práticos nos orçamentos familiares, se calhar estas famílias intermédias até nos vão ajudar, vão-nos aliviar a Covilhã e vão-nos levar para o Concelho. Se calhar era importante também que isso acontecesse, mas, para que isso aconteça, há que ter matrizes para as coisas e as matrizes das coisas, naturalmente, são cinco vetores fáceis que já também foram aqui falados hoje: há que requalificar; há que promover; há que subsidiar; há que incentivar; e há que regular. E tudo isso se torna completamente diferente. -----

Uma nota final que é a seguinte: que a celeridade da habitação no nosso Concelho não seja o espelho do Largo Eduardo Malta, ao pé do Largo de São José, que está parado há dois meses." ---

- **Prof. Vítor Manuel Reis Silva (CDU – PCP/PEV):** Após cumprimentar todos os presentes, iniciou dizendo que "em vários documentos aprovados nesta Assembleia Municipal, nomeadamente na Estratégia Local de Habitação, no Plano de Desenvolvimento Social, no Radar Social da Covilhã, encontramos um diagnóstico que aponta, em traços gerais, para um crescimento dos custos com o arrendamento ou aquisição de habitação, um aumento das rendas em mais 12% e de aquisição em mais 9%. -----

Ora, os estudos referem que esses aumentos não foram acompanhados por um aumento equivalente ou sequer aproximado do rendimento das famílias, daí a velha reivindicação de que é necessário aumentar salários e aumentar rendimentos da população. -----

Esse equilíbrio traduz-se num aumento do número de famílias que necessitam de apoio no acesso a uma habitação, quer entre as famílias mais desfavorecidas, quer entre as famílias de rendimentos intermédios. Em termos objectivos, esta situação constata-se num aumento significativo dos pedidos de habitação ao Município. Desequilíbrio também provocado pela procura de habitação por parte da população estudantil que também tem dificuldades de acesso ao alojamento. -----

Estamos, assim, perante a necessidade de oferta de habitação a custos controlados ou de renda apoiada que só as entidades públicas os podem promover e a falta de camas nas residências universitárias. -----

O funcionamento do mercado na habitação é o exemplo claro da falência das políticas liberais. É necessário, assim, reforçar a oferta da habitação em regime de renda apoiada e acessível. É necessário colocar no mercado habitação com renda acessível e controlada. -----

As habitações/fogos previstos no programa 1.º Direito, cerca de seis dezenas, não dão resposta às carências existentes e ficam aquém dos pedidos de habitação existentes. É conhecido que em municípios da região foram aprovados projetos como montantes mais elevados. Aprovámos em 21 de abril de 2021, nesta Assembleia Municipal, a Estratégia Local de Habitação e, pela terceira vez neste mandato, temos no debate temático o tema da habitação. Um tema importante pelo que significa para a vida das pessoas. Tratámos este assunto em setembro de 2023, em outubro de 2024, em maio de 2025 e, finalmente, hoje tivemos um relatório de avaliação efetuada aqui pelo Senhor Engenheiro em representação da equipa que acompanha esta habitação. Finalmente tivemos a possibilidade de conhecer os diferentes programas e os montantes já executados. Por isso, para além das opiniões discursivas mais ou menos críticas ou prenhas de otimismo, é necessário quantificar em concreto o grau de concretização das medidas definidas nas prioridades estratégicas definidas na Estratégia Local da Habitação, apoiar, atrair e habitar. Uma avaliação intermédia para uma Estratégia Local de Habitação aprovada em 2021 e que tem como tempo de implementação seis anos, ou seja, conclusão em 2027. -----

Assim, a avaliação dos eleitos da CDU, e como avaliação intermédia, podemos afirmar que estamos longe da concretização de duas prioridades estratégicas – a prioridade do apoiar e atrair – e longe da execução da maioria das medidas previstas. Das oito medidas previstas, identificamos a concretização de quatro que visavam melhorar as condições do Parque Habitacional Social Municipal ocupado que foi, no fundamental, aquilo que nos foi aqui apresentado. Das restantes medidas não encontramos evidências da sua concretização e/ou nível da sua implementação. -----

Por último, gostaria de colocar a questão aos convidados de como se podem agilizar os mecanismos de intervenção coerciva e de posse administrativa para imóveis e espaços degradados no centro urbano para intervenção e reabilitação urbana que penso que é, digamos, um assunto que já aqui foi abordado e que a todos nos preocupa e se as cooperativas de habitação para habitação nova ou de recuperação e requalificação de património edificado ainda fazem hoje sentido? Têm viabilidade e apoio municipal e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana?"

- **Dr. Nuno Flávio Costa Reis (CDS-PP):** Após cumprimentar todos os presentes, iniciou com "uma palavra para aquilo que é, mais uma vez, o nosso pedido a esta Assembleia: Esta documentação que hoje aqui foi partilhada. Teria sido muito mais útil ao debate que tivéssemos recebido previamente a documentação que aqui foi apresentada, sobretudo porque contém dados a que não tivemos acesso previamente e, portanto, teríamos tido outro espírito de discussão, outra luz no debate, etc., e querendo-me aqui afastar daquilo que é a posição de se eu fechar o olho esquerdo ou fechar o olho direito e conseguir ver o que é que foi bom no Partido Socialista nos últimos governos ou o que é que foi bom que a AD terá feito neste sensivelmente ano de mandato.

Não querendo seguir aquilo que foi aqui a posição do Partido Socialista quando abriu esta discussão, mais uma vez reforço que nestas assembleias temáticas era muito importante recebermos a documentação. Interessa muito pouco aos Membros da Assembleia o perfil das pessoas que aqui estão ou o seu currículo. Interessaria sim a apresentação que aqui nos fizeram. -

Segundo ponto, vou afastar aquilo que é o momento político que estamos aqui a viver. Provavelmente vamos ter aqui uma grande parandonga daqui a pouco com o candidato à Câmara do Partido Socialista a fazer luz dos números, a dizer que a oposição a única coisa que faz é apoucar o debate, que não traz propostas. Vou afastar-me desse momento político que é muito bom para os jornalistas amanhã publicarem os milhões que aqui o PRR gastou. Quero-me afastar disso. -----

Vou-me concentrar sobretudo em duas coisas: -----

1º Naquilo que são medidas muito concretas que aqui foram trazidas pelo Senhor Arq.º Leonel, que são um retrato muito interessante daquilo que a nossa cidade está a passar e que não deixa de ser muito diferente das outras cidades de grande dimensão ou de média dimensão do nosso país. Desde logo, o facto de percebermos que é necessário mais investimento na habitação, mais investimento na reabilitação urbana, mais investimento naquilo que é a habitação social, mais investimento nos parques verdes, nas zonas de lazer, etc. Mas gostaria que, se pudesse, entrasse em mais detalhe sobretudo de valorizar concretamente que tipo de investimentos é que estamos a falar para a Covilhã, quais são as ordens de grandeza que estaremos a falar sobretudo se olharmos aquilo que possam ser investimentos públicos e investimentos privados, de acordo com os números que aqui nos trouxe das necessidades de fogos para os próximos anos; -----

2º Fico perplexo e não deixo de o precisar, aliás o Senhor Presidente da Junta de Freguesia Rui Amaro aqui o reafirmou, é que não temos noção nenhuma sobre os investimentos necessários, por exemplo, nas juntas de freguesia ou nas freguesias. Isto é, temos no seu relatório uma informação – é necessário crescer para as periferias da cidade, dos centros urbanos. Muito bem, todos concordamos com isso. Mas se formos ver os investimentos, à luz dos orçamentos da Câmara e dos planos de investimentos da Câmara Municipal, as estradas continuam no estado em que estão, a mobilidade rural é inexistente, os investimentos nas freguesias, em parques urbanos, etc., são inexistentes. E, portanto, como é que conseguimos cativar esse investimento também para as freguesias menos urbanas e, portanto, mais rurais? -----

Por outro lado, Senhor Presidente, não posso deixar de referir aqui também um outro tópico que nos deve chamar a atenção. E, ao contrário do Presidente da Junta da Boidobra, que respeito muito e que percebo efetivamente porque acompanhei ao longo das diferentes assembleias as suas preocupações, não posso deixar de precisar que continuamos com 110 famílias, cerca de 20% do valor total das famílias identificadas, e passo a citar “*a viver em condições indignas*”. -----

É muito bonito virmos aqui falar do dinheiro que a União Europeia cá gastou. Certo, Senhores Técnicos: muitos parabéns pelo trabalho desenvolvido, pelas candidaturas submetidas, por terem acompanhado aquilo que é a estratégia europeia e aproveitado estes financiamentos. -----

Outra coisa diferente é a estratégia política e essa estratégia política deixou de fora 110 famílias a viver em condições indignas e, portanto, durante estes anos todos lembro-me que diversos

Deputados desta Assembleia, mas também diversos Vereadores e eu próprio, enquanto Vereador, sinalizámos as necessidades de investimento no Parque Habitacional Social e só hoje, só nesta data, conseguimos perceber que existiu investimento efetivo, o que significa, e custa-me muito dizer isto porque, daqui a pouco vem o candidato do Partido Socialista dizer que estou a apoiar a Câmara, mas custa-me muito perceber que, depois de o candidato Carlos Pinto ou do Presidente Carlos Pinto, os investimentos na habitação social foram inexistentes. Passaram mais de 12 anos, não existiu nenhum fogo construído por esta Câmara. É muito duro ouvir estas palavras, mas além daquilo que é a estratégia propriamente dita, de saber navegar na onda das candidaturas europeias, há a estratégia política e essa, o relatório aqui apresentado por uma empresa de consultoria externa ao Município e não contratada pela oposição, nem pelo CDS, nem pelo PSD, aquilo que aqui veio dizer é que a estratégia política deste Município durante 12 anos falhou. -----

Agora sei que os jornalistas aquilo que vão fazer amanhã é falar dos milhões que esta Câmara investiu por conta do financiamento comunitário que se chama PRR." -----

- **Lino Fernandes Torgal (PPD/PSD):** Após cumprimentar todos os presentes, iniciou dizendo que "deixava também uma recomendação ao Senhor Presidente de que, se fosse possível, as apresentações que foram aqui feitas durante esta sessão fossem enviadas para o email dos Deputados Municipais. Ficaríamos com essa informação porque, não fui só eu, mas vi várias pessoas com o telemóvel a fotografar os slides. Não temos essa informação e era muito útil para nós. -----

A minha intervenção é no mesmo sentido desta última intervenção do Deputado Nuno Reis. Penso que temos que nos localizar bem onde é que estamos. Passaram 12 anos. Estamos a três meses, quatro meses das eleições autárquicas e, neste momento, aquilo que nos foi colocado aqui, as apresentações todas, foi um levantamento. Na minha cabeça seria ao contrário. Neste momento devíamos estar a fazer um balanço daquilo que foi feito, de tudo o que foi construído em 12 anos, se a Estratégia foi bem executada ou não e não o que estamos a fazer: um levantamento muito bem feito, tecnicamente bem elaborado, mas daquilo que se vai fazer, do que se vai fazer para a frente. Portanto, o resultado que temos de 12 anos é um diagnóstico daquilo que se deve fazer para a frente. -----

O exemplo mais gritante é que estamos ainda na geração 1 do PDM. Como é que conseguimos, neste momento, ter uma leitura daquilo que é a realidade de hoje, que é completamente diferente da realidade de há 20 a 30 anos? Basta-nos imaginar o que era a Universidade há 20 a 30 anos. Aquilo que essa realidade, que se chama Universidade da Beira Interior, cria de carga habitacional no Concelho, modifica completamente as regras e, portanto, hoje estamos a trabalhar sobre um instrumento de ordenamento que tem 30 anos, 25 anos. -----

Quantas vezes ouvimos aqui, nos últimos quatro anos, falar que ia avançar o PDM? O que é facto é que hoje continuamos com o PDM de 1.ª geração e, portanto, a minha estranheza é precisamente essa. É que chegámos ao fim dos quatro anos, o que o Nuno aqui disse tem toda a razão e depois vemos a saírem semanalmente "*Covilhã já executou 5 dos 12 milhões*", "*Habitação e execução do 1.º Direito na Covilhã acima dos 50%*", "*Municípios fazem entrega simbólica de dez*

casas.” O Parque Habitacional é de 700! “Parque Habitacional da Covilhã reforçado com 130 casas” Reabilitadas!

Aquilo que vemos ao final de 12 anos são os milhões que se vão fazer, o muito pouco que foi feito e, portanto, à conclusão que chegámos e penso na maioria das pessoas é que balanço fazemos dos últimos 12 anos.”

- **Dr. Nuno Filipe Abreu Pedro (PS):** Após cumprimentar todos os presentes, iniciou agradecendo “aos Técnicos que aqui estiveram e que nos vieram elucidar sobre as temáticas. Percebo que foi, para muitos, uma grande surpresa.

Começaria por fazer uma questão ao Senhor Arq.º Leonel Ferreira da SPI que nos veio dizer que a população diminuiu em dez anos, portanto de 2011 a 2021, cerca de 10%. Nesse período, o número de estudantes 10%, seriam cerca de 5000 habitantes. O número de estudantes subiu em 2500 na Universidade da Beira Interior, o que levaria a que achássemos que a procura de habitação diminuiu. No entanto, os preços da habitação têm vindo a aumentar e, portanto, há uma diferença no número de habitações que estão em estado necessitado de recuperação. Não sei se isso é suficiente para justificar o aumento do preço, uma vez que ele, à partida, numa economia de mercado, se define pela oferta e pela procura. Era mais importante, porventura, sabermos o que é que provoca que os nossos jovens não tenham acesso a habitação do que a diminuição da população que já a discutimos aqui por diversas vezes na Assembleia Municipal.

Relativamente aqui às questões políticas, e percebo as intervenções do Senhor Deputado Nuno Reis, que está à espera que o Partido Socialista venha dizer não sei o quê, e do Deputado Lino Torgal. Aquilo que as recentes eleições nos disseram é que não temos para um conjunto da população respostas que elas precisam de ouvir e acho claramente que a habitação é uma das matérias onde globalmente não conseguimos encontrar respostas para os jovens e era importante trazer propostas.

Mas não. Não trouxemos propostas. O que trouxemos foi aqui um manifesto, uma análise politiqueira, digamos assim, e acho que é mesmo por isso que há esta necessidade de se querer que as apresentações sejam enviadas antecipadamente. Não é exactamente porque a gente olhe para as apresentações porque a gente até pode dizer «isto é mentira». Portanto, isso seria uma boa base de discussão. Agora, não dizendo que é mentira, as apresentações são apresentações e aquilo que se procura antecipar às apresentações é o quê? “Onde é que aqui encontro uma falhazinha para fazer disto um facto político?” É isto claramente que se anda à procura e por isso percebo os nervos. Sabem porquê? Porque isto é chato. É que as intervenções já vinham preparadas para dizer que nada se faz, nada se fez, não aconteceu nada e depois, quando vêm as apresentações, dizem assim “já não posso ler o que tinha escrito.” É uma chatice, eu sei, mas era bom trazerem propostas que acho que, com isso, é que todos beneficiávamos.”

- **Dr. Marco António Barreiros Gabriel (Boidobra):** Sentindo-se ofendido na sua honra, referiu que “o Deputado Nuno Pedro vai dizer que os outros partidos à direita já tinham as intervenções escritas e que não apresentam proposta nenhuma e eu que apresentei propostas, por exemplo,

não se focou na minha intervenção e é isto que não resolve o problema das pessoas." -----

--- Foi concedida a palavra aos ilustres convidados para responder às questões levantadas. -----

- **Arq.º Leonel Ferreira, SPI.**: "Tomei aqui algumas notas, mas tenho algum receio de me ter escapado alguma questão que me possa ter sido dirigida e, portanto, peço que se não tocar ou aflorar esta questão que me indiquem que eu vou procurar responder. -----

Gostaria de dizer o seguinte, antes de irmos aqui a algumas questões concretas e digo isto com a vontade de quem tem trabalhado com vários municípios em diferentes contextos, de uma forma totalmente desprendida, na questão da habitação, e digo com toda a sinceridade, não há milagres. Podemos estar aqui a acusar-nos uns aos outros. Isto é uma responsabilidade coletiva. Os indícios já estavam bem patentes desde o virar do século. Sabíamos desse risco e este risco foi-se agravando e, de repente, entendemos todos coletivamente que era o momento de agir. -----

O problema aqui é o tempo. O tempo fixado para se agir foi demasiado curto e, quando falo do tempo, falo da questão do PRR porque, obviamente, podemos identificar todos os problemas e eles existem, estão patentes em todo o lado do território, mas sem recursos não os conseguimos resolver. Falou-se aqui da questão do financiamento europeu, acho que todos percebemos que se não houver financiamento europeu dificilmente conseguimos resolver estes problemas porque estamos a falar de investimentos pesadíssimos. Aliás, estamos a conseguir resolver o problema da população 1.º Direito graças ao PRR, mas coloca-se aqui o desafio de resolvêrmos também a questão da habitação acessível e aí os constrangimentos de financiamento têm sido difíceis e por isso é que agora já se colocou à escala europeia a necessidade de, a nível europeu, se mobilizar financiamento para resolver a necessidade da habitação acessível. Por isso é que, neste momento, está a ser já concebido um plano europeu de habitação a preços acessíveis. Acho que isto é importante termos todos temos presente porque acho que, sinceramente, todos queremos que os problemas sejam resolvidos e rapidamente, mas aqui precisamos de tempo. E tempo porquê? Porque temos problemas institucionais. O Eng.º Luís, o Executivo e os serviços técnicos melhor dirão do que tem sido a dificuldade de resolver este problema com uma entidade que centralizou todo este processo, que é o IHRU e, portanto, ao centralizar milhares de candidaturas, obviamente há uma dificuldade muito grande de responder em tempo de executarmos todas essas operações até junho de 2026. Falta-nos um ano. E quando digo finalizar operações é ter as obras concluídas e ter as famílias alojadas. Não é só concluir a obra. -----

Felizmente, deram-se agora passos de amortecer essa pressão com o reforço do 1.º Direito e com uma extensão até 2030 para a execução das soluções, embora já não com as condições de 100% de financiamento a fundo perdido e terá, julgo eu, que também dar-se esse passo ao nível da habitação acessível. -----

A questão dos valores. É impressionante como é que os preços da promoção de habitação têm escalado e têm evoluído. Posso falar, neste momento, de valores. Aqueles 80 fogos para habitação acessível, posso dizer-lhe que, a preços atuais, considerando custos de habitação, estaremos aqui a falar de 15 milhões €, mas se calhar, daqui a um ano, estes valores já estão totalmente ultrapassados e estamos a lidar com financiamentos que têm preços referência. Quando a entidade que gere o IHRU aplica aos municípios os preços referência, muitas vezes estão

desfasados da realidade. Isso leva-nos a outro problema: concursos desertos. Lança-se um concurso com preço base, tendo presente estes valores de referência e não há ninguém a concorrer. Esse é outro problema. -----

Outra questão importante: a capacidade da indústria de construção de responder. É que não é só Portugal que está a executar o PRR. Os nossos vizinhos aqui ao lado também o estão a executar e, felizmente, aqui na Covilhã houve capacidade de resposta da indústria de construção civil. Noutros contextos, não há capacidade e as obras não se têm realizado. Portanto, isto também é um fator importante e acho que todos temos que ser pacientes porque este *gap* de inação coletiva nacional, desde o início do século, de falta de resposta para a habitação, vamos ter que o resolver agora e não o vamos resolver em 2, 3, 4, 5 ou 6 anos. Portanto, temos que ser pacientes e aí acho que a Carta Municipal de Habitação enuncia bem os caminhos que têm que ser perseguidos. -----

Obviamente que vão surgir constrangimentos. Há medidas que, provavelmente, vão ser difíceis de implementar, mas desde que todos percebemos que este é o caminho, acho que isso ajuda. -----

Respondendo aqui a uma questão importante que é a das cooperativas, será sempre muito difícil aos municípios, sozinhos, darem estas respostas. Ou os municípios mobilizam os privados, e aqui há uma dificuldade muito grande porque os privados, neste momento, estão concentrados na promoção de habitação que lhes dá níveis muito elevados de rentabilidade e estão no seu direito. Têm que se criar condições para tornar atrativo este modelo de habitação acessível para privados e cooperativas. Aqui há um aspecto muito importante: estas operações só são sustentáveis se, por exemplo, os municípios tiverem uma bolsa de terrenos que possam ceder em direito de superfície a essas entidades para tornar sustentável a operação porque, se tivermos que comprar terrenos para promover a habitação acessível, isso não é sustentável. -----

Tudo isto tem de caminhar para aquilo que, naquele modelo que falamos, é um sistema combinado. Obviamente, uma resposta municipal, uma resposta mista municipal/cooperativas e procurar atrair alguns segmentos dos privados para promover habitação acessível e a custos controlados que em tempos existiu, mas por várias contingências foi desaparecendo. -----

A questão dos volumes de investimento: são elevados. -----

A questão dos levantamentos é importante. A ELH tinha que se fazer assim. Para se conceber as medidas e as soluções, tinha que se fazer um levantamento. O levantamento é a radiografia daquele momento. Agora todos sabemos que as condições socioeconómicas das famílias evoluem constantemente e depois mais a questão da imigração, daí ter dito que uma política destas, com a dinâmica a que assistimos, só conseguimos dominar, acertar e corrigir trajetórias se formos conhecendo as realidades, as transformações a cada momento. -----

Falou-se aqui também da questão das freguesias rurais, daí a questão da demografia. A demografia, de facto, é um território em perda. Acho que não se nota tanto pela presença da população estudantil, mas não deixa de ser um território em perda. A política de habitação tem aqui duas vertentes: -----

- 1 - Responder às necessidades presentes e é isso está a ser feito, e bem; -----
- 2 - Olhar para o futuro e a habitação é aqui uma componente muito importante para termos um território atrativo e inverter nomeadamente esta trajetória de perda demográfica. -----

A Autarquia está a fazer um esforço de requalificação do seu parque habitacional. Como vos disse no início, trabalhamos com várias realidades e a Covilhã está muito acima daquela que é a capacidade de resposta da maior parte das autarquias portuguesas, excluindo os grandes centros urbanos que têm, de facto, uma capacidade muito razoável de oferta de habitação e isso é positivo, mas também lança aqui um desafio constante à Autarquia que é gerir este parque de habitação porque ele está constantemente com necessidades de reparação. O que vimos aqui é necessidades presentes de reparação, mas se calhar, daqui a cinco anos, elas são outras. -----

Temos também a questão que é: um desafio de gestão deste parque, de gestão das famílias. Este é outro desafio. Portanto, é pensar no futuro, é pensar nisto, mas também pensar na necessidade de criar soluções para resposta aos jovens e à população de rendimentos médios que atualmente cá estão, mas também atrair nova população precisamente para inverter este processo de perda demográfica e isso joga-se muito na questão da habitação acessível de qualidade. -----

A questão das freguesias rurais também é um indicador importante porque temos de ter um território coeso. Não nos podemos esquecer das freguesias rurais, mas de facto os dados indicam que a grande pressão está aqui na cidade. Nas freguesias rurais terá que ser um trabalho mais cirúrgico porque aí as necessidades são mais pontuais. Elas têm que ser identificadas a cada momento e procurar-se a essa resposta. Temos níveis de envelhecimento altos. Temos, infelizmente, pessoas que, pelo seu falecimento ou porque são institucionalizadas, ficam as casas fechadas. Tem que se pensar numa solução para essas casas não estarem fechadas e poderem ser utilizadas por outras famílias. Portanto, há aqui soluções que têm que se pensar, mas de uma forma mais cirúrgica, a outra escala. A grande escala de pressão na procura de habitação, de facto, está concentrada na Grande Covilhã, digamos assim. -----

Depois também a questão que tinha a ver aqui com os números. De facto, em 2021 tínhamos pouco mais de 20.000 agregados face a mais de 35.000 alojamentos, descontando os vagos. Havia uma parte dos vagos que estavam já no mercado. Portanto, nem todos estão encerrados. Teríamos aqui uma folga de mais de 10.000 alojamentos. Agora é preciso ter cuidado a olhar para isto porque, se mobilizássemos todo o parque habitacional nacional vago, havia casas para toda a gente. O problema é que elas estão, muitas das vezes, nos sítios onde não há procura e isso também é uma resposta. Muitas destas habitações que estariam disponíveis estão, se calhar, em locais onde não há pressão de procura e depois há aqui um indicador muito importante, conhecido de todos, que é a pressão do alojamento estudantil, do arrendamento de curta duração sobre estes fogos. Muitos destes fogos não estão no mercado para arrendamento de média e longa duração. Estão para arrendamento de curta duração dirigido, nuns casos que não neste contexto, para o alojamento turístico, aqui para o alojamento estudantil. Os números são impactantes. Portanto, 10.000 estudantes, onde cerca de 3/4 são pessoas deslocadas, precisam de alojamento. É fazer as contas e percebe-se que aqui a margem já não é tão grande e, naturalmente, isso reflete-se nos preços. Faz-se uma pesquisa de mercado e, porventura, chega-se à conclusão de que a oferta é curta, é escassa face à procura que existe, e os preços sobem. Os jovens efetivamente aqui, como infelizmente na maior parte do país, cada vez têm menor capacidade de se autonomizar e de aceder a uma habitação.” -----

Covilhã: "Relativamente a três questões que foram apresentadas. A documentação da apresentação obviamente será dispensada. -----

Relativamente às freguesias, julgo que o Presidente da Junta de Freguesia do Tortosendo e de Peso e Vales do Rio levantaram a questão das ruínas existentes. No nosso programa da Estratégia Local de Habitação, tínhamos uma linha que se chama "Beneficiários Diretos" que são proprietários que, com imóveis em ruína ou devolutos, pretendam reabilitar para uso próprio ou no âmbito dos programas colocar para mercado de arrendamento. O que é que acontece? Inicialmente estavam sinalizados 19 por freguesias dispersas. Concluindo, só temos um pedido atual e deve-se a 99% dos casos que os imóveis ou são de partilhas e heranças ou não têm documentação. São duas situações que eliminam logo à partida. Documentação e partilhas, 99% dos casos de beneficiários diretos desse programa mais direcionado para essas questões de ruínas e imóveis de particulares com vulnerabilidade, no âmbito do 1.º Direito, incidiram nessa problemática e, até hoje, posso-lhe dizer que nenhum deles conseguiu resolver porque, de vez em quando, fazemos contactos para perguntar se resolveu e não resolveu, mas há outros programas para recuperar e reabilitar fora do 1.º Direito. -----

Relativamente à questão do Senhor Deputado da CDU, de como é que o Município pode intervir nos imóveis devolutos, acho que é uma questão mais de fiscalização e de contraordenação ou do Departamento Jurídico. -----

Havia aqui uma questão que tinha a ver com a cooperativa, mas já foi respondida." -----

--- Foi atribuída a palavra aos Deputados Municipais: -----

- **Dr. Marco António Barreiros Gabriel (Boidobra):** "Ficou por esclarecer a questão de, se a reabilitação de parte do Parque Habitacional Municipal foi feita através de projetos de eficiência energética, não me faz muito sentido que os painéis fotovoltaicos não estejam em funcionamento. Sei que a resposta pode ser difícil. Já perguntei isto várias vezes aqui à Câmara Municipal e, portanto, queria saber efetivamente a resposta. -----

As outras duas questões que coloquei, a questão de gestão de condomínios municipais é uma questão que temos para resolver a seguir, digamos assim e os projetos-piloto que permitam a adequação da ocupação à tipologia de cada fogo é também um desafio que a parte política, digamos assim, da Câmara Municipal tem em mãos. -----

Queria dizer também sobre esta matéria que, por exemplo, em 25 de junho de 2021 esta Assembleia Municipal aprovou a área de reabilitação urbana da Freguesia de Boidobra e de vários centros urbanos por este Concelho e, no fundo, a área de reabilitação urbana é a área territorial delimitada que justifica uma intervenção integrada. Foram feitas já duas. Houve até uma alteração dessa área de reabilitação urbana. O que é que falta a seguir? Faltam as operações de reabilitação urbana que é o conjunto articulado de intervenções. E, portanto, a pergunta que aqui fica é: para quando é que vamos concretizar as operações de reabilitação urbana? Pergunto pela minha Freguesia e posso, se calhar, perguntar pelas freguesias porque é uma competência desta Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal e porque, enquanto assim não seja, aquilo que assistimos nos nossos centros históricos (e vou assistindo na Boidobra) é que o privado

faz as contas dos metros quadrados, do índice de construção e se lá puder meter três T2 ou três T1 não mete só dois e, portanto, tenta rentabilizar o máximo possível que, às vezes, não é aquilo que a freguesia precisa ou que o centro histórico precisa. -----

Uma das outras questões que me preocupa é um dos eixos estratégicos ou linhas orientadoras, não sei exactamente como se chama, e que foi aqui apresentado da Estratégia Local de Habitação ou da Carta Local de Habitação, que é a intervenção e requalificação, melhoria do espaço público, enquanto, digamos assim, área adjacente da própria habitação e que isso dá qualidade de vida a quem aí está. Penso que é necessário a elaboração de um plano de investimentos para requalificação/reabilitação de espaços públicos. Há vários. Conheço várias realidades no Concelho, não só na Freguesia, que precisam mesmo que tratemos deste espaço público, sob o ponto de vista dos conflitos, da integração, da inclusão das comunidades e é preciso olhar para isto não só como um investimento, não só como despesa que vamos ali gastar no espaço público, mas como um investimento não só no físico, mas também no sentido de criarmos comunidades que não promovam conflitos no futuro. E, portanto, alertava efetivamente para esta linha orientadora que é preciso concretizar no terreno.” -----

- **Dr. Fernando Teixeira Dias Pinheiro (Movimento “Covilhã Tem Força”):** “Só queria deixar aqui um apelo final para além de tudo aquilo que já foi dito que é o seguinte: acho que o que estiver no âmbito do domínio público tem que ser feito. Há que colocar o foco nas pessoas, na qualidade dos seus habitats, naturalmente contribuindo para o bem comum de todos, nomeadamente na qualidade de vida das populações e, por isso, deixo este apelo de que há que recuperar edifícios e reconverte-los em áreas habitacionais.” -----

- **Prof. Vítor Manuel Reis Silva (CDU – PCP/PEV):** “É natural que a Câmara Municipal valorize o trabalho realizado no âmbito das candidaturas aos programas existentes de financiamento definidos pela Administração Central no âmbito do PRR e também é natural, como é evidente, que o 1.º Direito deu resposta às primeiras necessidades que era o Parque Habitacional Municipal. ---- Segundo informação do Senhor Presidente da Câmara em 10 de maio, reabilitámos 167 fogos já habitados. Contudo, sete candidaturas iniciais para 89 fogos, só 27 serão construídos de raiz para rendas acessíveis, se tudo correr bem nas diferentes etapas dos procedimentos concursais. Porém, quando comparamos com investimentos semelhantes em municípios vizinhos de menor dimensão, ficamos muito longe do que eles conseguem aprovar e protocolar, tendo menos habitação municipal. -----

Por outro lado, verifica-se, e não deixamos de o sublinhar, que outros centros urbanos do Concelho não foram incluídos nos diferentes programas, exceto o Programa Acessibilidade 360.º em quatro freguesias. No Tortosendo, Paul, Teixoso, Cantar-Galo e Vila de Carvalho, na Boidobra e em outras freguesias não era possível incluir nos diferentes programas, nomeadamente a construção de fogos para rendas acessíveis. O Senhor Presidente da Junta de Freguesia do Tortosendo já referiu que a própria Câmara tem património da Câmara na Freguesia de Tortosendo onde poderia ser, e era exequível, a construção desses fogos. -----

Parece-nos ainda pertinente questionar, em caso de ausência de financiamento da Administração Central, de PRR's e, como já disse o Senhor Arquitecto, continuamos sempre com a necessidade de intervir no âmbito da habitação, que programas municipais existem para a manutenção e conservação do Parque Habitacional Municipal e reabilitação urbana? Neste momento não existe. A Câmara não tem, para além desses programas do PRR e que já aqui foram revistos, de forma continuada e sistemática, qualquer programa de ajuda às pessoas e o foco tem que ser e deverá ser as pessoas, já. -----

Já em 15/02/2013 discordámos da dissolução da Nova Covilhã – Sociedade de Reabilitação Empresa Municipal e o tempo vem demonstrar a sua falta. -----

Continuamos a defender a consolidação do centro da cidade e da sua reabilitação sustentável como garante da melhoria da qualidade de vida das pessoas, promovendo o desenvolvimento social e económico da cidade. A reabilitação urbana sustentável é urgente com a implementação dos princípios: reduzir, reciclar, reutilizar. -----

Com a nova estratégia para a habitação definida pelo Governo PSD-CDS, as dificuldades irão crescer para aqueles que têm menores rendimentos empurrados para as periferias com a criação de novas centralidades urbanísticas. Esperamos estar enganados.” -----

- **Dr. João José de Jesus Lopes Bernardo (CDS-PP):** “Agradecer principalmente aos convidados pelas suas intervenções e empenho nesta matéria e à equipa municipal que também se dedica a estas questões. Sei do trabalho e da dificuldade do trabalho. Já aqui falámos dele várias vezes. Começámo-lo já em 2017 quando começámos a falar na questão das rendas municipais e das rendas do património municipal. Finalmente, depois de muitos anos, lá se conseguiu fazer a alteração. O vosso trabalho é um trabalho meritório e que deve ser louvado. -----

Da apresentação que vi, nomeadamente do Senhor Arq.^º Leonel, aquilo que percebo é que andamos ao contrário dos outros. Peço e toda a gente percebe que se tenha que andar a correr atrás dos financiamentos e das disponibilidades financeiras porque só assim é que se conseguem fazer obras. Mas não podemos esquecer que, efetivamente, a Lei de Bases da Habitação foi aprovada em 2019 e ainda nem sequer se falava em PRR. Já se previam determinados instrumentos e já se previam determinados caminhos. Foi o PS que aprovou e muito bem. Não podemos virar isto ao contrário e dizer que, afinal de contas, agora a Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação e a Estratégia Local de Habitação que estava prevista nesta Lei de Bases, tem que andar a reboque do PRR. Não é assim. -----

Aquilo que temos e aquilo que me preocupou da sua exposição, Senhor Arquiteto, e se me puder depois esclarecer se é assim ou não, é que se fez este diagnóstico da Estratégia Local de Habitação, salvo erro em 2021, e desde então até agora, qual é que é a atualização disto? Houve da parte do Município o cuidado de cumprir a Lei de Bases da Habitação e de apresentar relatórios anuais como a Lei de Bases da Habitação exige para sabermos exatamente o que é que está a ser feito com base naquele diagnóstico? Estou perfeitamente à vontade para o fazer porque votámos a favor desta Estratégia Local de Habitação, desta Carta Municipal da Habitação e, portanto, não obstaculizamos nada disto. -----

O que falta aqui é o empenho e a participação ativa do Município exatamente para cumprir as exigências que supriam, de facto, as grandes dificuldades que aqui foram ditas. -----

Diz o artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação, “*a Câmara Municipal elabora anualmente o Relatório Municipal de Habitação a submeter à apreciação da Assembleia Municipal com o balanço da execução da política local da habitação e a sua eventual revisão.*” Ora, se não temos o que é o acompanhamento daquele diagnóstico, daquelas bases que foram lançadas em 2021, como é que sabemos para onde é que vamos? Como é que conseguimos chegar a um caminho? A questão que se coloca aqui é saber efetivamente qual é que é a política de habitação do Concelho e aquilo que percebemos claramente é que, de facto, a política desta Câmara, com o trabalho técnico que aqui foi muito bem explicado e ainda bem que se fez alguma coisa, foi recuperar e reabilitar património. Não é construir património novo. A grande fatia da estratégia é essa e preocupa-me porque esta Câmara não sabe ouvir os técnicos. -----

Foi aqui dito que um dos aspectos essenciais e que causa maior pressão, nomeadamente na cidade da Covilhã, é a pressão do arrendamento estudantil. Onde é que está alguma ação, alguma proposta, alguma intervenção do Município no sentido de ajudar a Universidade a resolver este problema? Diga-se “vamos propor a criação de uma residência universitária.” Jamais ouvi falar nisto. Podemos gastar dinheiro a recuperar e a fazer casas e tudo mais, mas depois não se resolve o problema. -----

Outra questão essencial que acho que também temos que perceber é que, o Senhor Arquiteto falou e muito bem, só conseguimos desbloquear ou desanuviar esta pressão urbanística e da habitação que existe na Covilhã participando com as Juntas de Freguesia, tentando alargar o leque de oferta às juntas de freguesia mais próximas, pelo menos. Mas, para isso, é preciso assegurar ligações, é preciso assegurar a mobilidade, é preciso assegurar-se, de facto, coisas que neste momento não existem. Já estamos fartos de falar na dupla interioridade do nosso Concelho que continua a levar com transportes completamente estapafúrdios porque estão fora do Sistema de Mobilidade. Continuamos a falar no problema das estradas. Continuamos a falar no problema dos acessos, que não se resolve o problema das pessoas e as pessoas vêm viver para a Covilhã exatamente porque não têm soluções nas suas próprias terras. Até têm lá a casa, mas depois não conseguem pagar o passe, não conseguem pagar as avarias dos arranjos dos carros, os pneus que têm de gastar porque as estradas estão no estado em que estão... -----

Só queria dizer isto porque acho que era importante. Quando vi esta convocatória para este debate “habitação” e falei nisto há um mês atrás na última Assembleia porque também houve um debate temático sobre esta matéria, falta fazer este trabalho do Relatório Municipal da Habitação. Falta fazer, efetivamente, a questão do Conselho Local de habitação. E, sobretudo, falta fazer a articulação, como aqui já ouvimos falar, com os presidentes de Junta e com as Juntas de Freguesia.

Portanto, afinal de contas, viemos aqui apresentar efetivamente o trabalho que está a ser feito e que, pelos vistos, o que já foi feito e que ainda não foi atualizado, mas agradeço imenso porque ficamos atualizados, mas continuamos a falhar nisto. -----

Não posso deixar de dizer que é essencial que a Câmara, de uma vez por todas, diga qual é que é a sua política local de habitação, qual é que é o caminho que quer seguir, porque não sabemos e continuamos sempre na mesma. É que, quando não se sabe para onde se vai, todos os caminhos,

investimentos, todos os projetos e as candidaturas são válidos, mas continuamos a não saber, ao final de 12 anos, qual é que é o objetivo desta Câmara. Esperemos que a próxima tenha essa capacidade.” -----

- **Lino Fernandes Torgal (PPD-PSD):** “Vou tentar que o foco das perguntas seja menos na parte política e mais na parte técnica. -----

Qual é o calendário real para concluir os novos fogos previstos (40 a 90 habitações)? -----

Que medidas adicionais estão previstas para apoiar a habitação acessível dirigida aos jovens e, muito concretamente, aos estudantes universitários? -----

Que ações específicas serão tomadas em relação ao elevado número de fogos devolutos na Covilhã? Existe um levantamento? Esse levantamento está feito ou não? Saber se essa realidade é conhecida. -----

Outra também que não poderia deixar de fazer: o vosso trabalho técnico é facilitado por estar a trabalhar, neste momento, sobre um PDM de 1998, ainda do século passado? Tem 27 anos. Penso que a lei que diz que deve ser revisto de dez em dez.” -----

- **Eng.º Pedro Miguel de Melo Bernardo (PS):** Cumprimentou todos os presentes e, “de forma muito especial, os convidados, seja o Arq.º Leonel, seja o Eng.º Luís, mas também a toda a equipa do Município, a todos os funcionários aqui presentes e que, também fora desta Assembleia, trabalham num tema tão essencial que é a habitação na Covilhã porque falarmos da habitação e de pessoas é falarmos daquilo que é a dignidade humana. -----

Tive a oportunidade, na última Assembleia, de apresentar este tema. Agradeço as palavras do colega e Deputado Fernando em que citou aqui parte da minha intervenção porque, de facto, falarmos de habitação requer, primeiro de tudo e da nossa parte, enquanto deputados municipais, elevação, consciência de ser uma temática muito importante e ser provavelmente aquilo que é a temática que mais preocupa a minha geração. Tenho 34 anos e é, de facto, o maior desafio que temos nas gerações que hoje querem constituir família, que hoje querem ter um porto de abrigo, que hoje querem ter um sítio em que possam constituir família e que, por variadíssimas razões, são dificultadas. Algumas delas já aqui foram explicadas. Há questões socioeconómicas, questões sociológicas, questões de ordem de desaquação até mesmo do próprio setor de construção e falou-se aqui um bocadinho ao de leve, mas um dos maiores problemas que entendemos que existe em Portugal, e sendo esta questão da habitação um problema não de Portugal, não da Covilhã e ser um problema da Europa, é o próprio sector da construção não estar preparado, não estar ainda devidamente desenvolvido do ponto de vista tecnológico, ainda estar muito alicerçado no ponto de vista muito rudimentar com técnicas de trabalho que remontam há muitas décadas de trabalho. Isto também leva depois à questão de haver falta de mão-de-obra, aumenta o preço, etc., etc., etc. -----

Antes de ir aqui a algumas perguntas e considerações sobre o tema e porque serei provavelmente a pessoa nesta Assembleia que mais tempo investiu ao longo destes últimos quatro anos a debater a habitação, por diversas formas e por diversas vezes pusemos este tema a debate, por diversas

vezes, em nome da bancada do Partido Socialista, tive a oportunidade de defender algum destes documentos que hoje vieram aqui ser falados e não posso esconder a tristeza, a estupefação e, de alguma forma, a pena porque é aquilo que realmente sinto daquilo que ouvi aqui de algumas intervenções. -----

Aquilo que o Arq.^º Leonel Ferreira apresentou de forma muito genérica, e penso que foi do entendimento de todos, foram dois instrumentos muito simples: a Estratégia Local de Habitação, implementada e em vigor desde 2021, e a Carta Municipal da Habitação aprovada, salvo erro, em 2022 ou 2023. Invocar que esses documentos têm que ser facultados previamente a esta Assembleia denota uma gravidade especial porque, de facto, com a sua responsabilidade, neste caso específico sobre estas duas temáticas, o CDS-PP não lê, não sabe, não está preparado para aquilo que é o tema da habitação. -----

Mas também há aqui outra temática importante. Quando se fala, e é verdade que houve aqui novidades que foram trazidas a esta Assembleia... Aliás o PS propôs este debate exactamente com esse objectivo, que de facto fosse trazida aqui alguma sensibilidade técnica e aqui há que considerar a intervenção do Eng.^º Luís, que denotou aquilo que está a ser feito, aquilo que estava, aquilo que não vai estar e também dar aquilo que é um pouco da sensibilidade de terreno, das dificuldades que temos no setor da construção e nomeadamente nas obras públicas nesta área muito específica da habitação. -----

Mas a verdade, caros colegas desta Assembleia, é que temos acesso a alguma desta informação. Quando a bancada do PSD diz desconhecer o ponto de situação da Estratégia Local da Habitação, não lê aquilo que é a informação escrita que esta assembleia regularmente recebe entre as Assembleias. Portanto, em primeira instância, apelo a todos, de forma muito honesta e sincera, que se trate este tema da habitação com a dignidade que merece, sem populismos, sem atropelos, sem manifestações completamente desinteressantes para aquilo que é a resposta que deveremos dar. Digo isto mesmo sinceramente que, dentro das várias vezes que tornámos esta Assembleia Municipal num fórum de debate sobre a habitação e a verdade tem que ser dita, propostas concretas para aquilo que é o desafio da habitação a bancada do CDS e do PSD apresentaram zero. Até digo mais, se as tiverem até abdico do meu tempo hoje para que as possam apresentar e possam estar aqui finalmente a apresentar propostas para os Covilhanenses. -----

Dito isto e em relação à temática da habitação, há que referir também aqui um tema que o Presidente Rui Amaro referiu que é, de facto, o estado de degradação de alguns imóveis ou de imóveis nas freguesias um pouco espalhadas por todo o Concelho da Covilhã. Devo salientar que um dos principais instrumentos para a reabilitação urbana é a definição de áreas ARU e verdade seja dita que o Concelho da Covilhã foi dos primeiros em que todas as freguesias, todos os núcleos urbanos das freguesias que constituem o Concelho da Covilhã integraram áreas de ARU. Isto é uma coisa que não existia. Hoje é normal. O Presidente Rui Amaro, como representante da Associação Nacional de Freguesias, sabe também que hoje isto é uma coisa normal. Há uns anos atrás não era e, felizmente, a Covilhã foi pioneira ou uma das primeiras a dar este instrumento essencial. -----

Uma coisa muitas vezes falada é 50% na isenção ou de desconto naquilo que são as taxas urbanísticas: inclusivamente no ano passado, nesta Assembleia, aprovámos uma redução para 25% nessas áreas de reabilitação urbana e fora delas um desconto de taxas urbanísticas de 50%. O que é que isto quer dizer? Que quem estava fora das áreas ARU passou a ter exatamente aquilo

que são os benefícios que estão consagrados na lei, digamos da lei normal, sobre aquilo que são as isenções fiscais. -----

Há um longo caminho a percorrer. Não temos dúvidas disto. Aqui faço ênfase às palavras do Eng.º Luís porque, de facto, há muitas dificuldades para a sociedade, para nós, para quem está fora da área técnica desta área e é importante passarmos essa informação para as pessoas de por que é que as obras estão paradas e de por que é que as obras não avançam porque, objectivamente, desenvolver obras em centros urbanos tem uma complexidade muito grande não só do processo construtivo, mas também do ponto de vista regulamentar. E aqui incide já a primeira pergunta que faço ao painel de convidados. É perceber onde é que estão as dificuldades do ponto de vista burocrático. Falou-se aqui da questão da CCDR, falou-se aqui de algumas limitações até de questões arquitectónicas, etc. Portanto, gostaria mesmo de perceber é onde é que estão essas dificuldades, onde é que esta Assembleia pode ajudar, de facto, a que essas dificuldades sejam ultrapassadas para futuro? -----

Outra questão muito objetiva e esta mais destinada ao Senhor Presidente da Câmara, que tem a ver com o PDM. É verdade que temos um PDM que tem uma geração já muito antiga. Aliás, isto é reconhecido por todos nós. A pergunta que faço ao Senhor Presidente da Câmara é: qual o ponto de situação do PDM e se aquele compromisso que o Partido Socialista assumiu de termos um PDM atualizado e que dê resposta às necessidades vai estar, de facto, em hasta pública ainda dentro deste mandato? -----

Depois uma pergunta novamente ao painel de convidados. Também se tocou aqui, ao de leve e, ao contrário daquilo que o CDS aqui disse, a Estratégia Local de Habitação não estava dependente do PRR. A Estratégia Local de Habitação é anterior ao PRR. Portanto, não venhamos aqui dizer que a Estratégia Local de Habitação da Covilhã estava dependente daquilo que era o PRR ou daquilo que eram os fundos comunitários. Não. A Estratégia Local de Habitação e a Covilhã é reconhecida por todas as entidades. Tivemos recentemente uma Secretaria de Estado insuspeita porque, objectivamente, é uma Secretaria de Estado de um partido oposto àquilo que é o Partido Socialista, do PSD nomeadamente, a elogiar o trabalho que aqui foi feito. -----

Recordo que, e face a notícias da altura, o próprio Deputado Adolfo Mesquita Nunes que, infelizmente, está ausente e aliás já sinto muito a sua presença aqui na Assembleia há algum tempo, elogiou esta Estratégia Local de Habitação, acho que foi enquanto Vereador. Portanto, digam aquilo que temos que procurar. -----

Para terminar a minha intervenção, pergunto objetivamente também aos próprios técnicos.... Falou-se muito da parte da reabilitação urbana. Existem e temos acesso àquilo que têm sido as majorações em nível de sede de IMI e de agravamento de IMI àquilo que são os prédios devolutos e degradados dentro do Concelho da Covilhã e aqui de uma forma transversal a todo o Concelho da Covilhã. Pergunto se o caminho de agravamento ao nível daquilo que é a penalização dos proprietários que deixam estar um elevado estado de degradação dos imóveis é ou não é o caminho para conseguirmos encontrar soluções ou se pode ser um dos caminhos para encontrarmos soluções para a reabilitação urbana da Covilhã. -----

Mais uma vez, o PS demonstra que está preocupado com a habitação, com aquilo que é o futuro da habitação da Covilhã e em encontrar essas mesmas soluções.” -----

- **Dr. Nuno Flávio da Costa Reis (CDS-PP):** Em defesa da honra, referiu “a forma arrogante como um Deputado do Partido Socialista se dirige ao CDS cada vez que aqui faz uma intervenção. Percebo que o Deputado Pedro Bernardo se senta ameaçado pelo CDS em diversas áreas e em diversas formas. Agora, francamente, em todas as sessões atacar, de forma tão baixa, democraticamente e politicamente o CDS quando tem tantos rabos-de-palha e não é capaz de os defender, acho impressionante. É constantemente este cenário aqui neste palanque e, portanto, não acho admissível.” -----

Não acho admissível quando tínhamos tantas medidas aqui para apresentar, mas, como é óbvio, não gozamos dos 30 minutos que o Partido Socialista aqui tem para fazer este debate! E, portanto, como é óbvio, não podemos entrar neste argumento de expressar aqui um conjunto de medidas que o Senhor Pedro Bernardo nem sequer quis ouvir. Aliás, foram tantas as propostas que o Pedro Bernardo aqui trouxe que não ouvi uma. Tão preocupado com a habitação, não trouxe uma única proposta. Trouxe questões críticas ao CDS e críticas ao PSD. Foi a única coisa que o Pedro Bernardo aqui trouxe.” -----

- **Eng.º Pedro Miguel de Melo Bernardo (PS):** “Fico surpreendido e faço esta defesa da honra por uma simples razão. Não vale a pena fazer-se aqui vitimização. Quando falo em questão de propostas e que, objetivamente, as invocou, está desatento.” -----

Na última Assembleia Municipal, o Partido Socialista apresentou várias propostas, entre elas aquela que agora o CDS veio falar da necessidade de mais residências de estudantes. Imagine: o CDS apresentou hoje a única proposta que apresentou, o PS apresentou na última Assembleia Municipal e já tinha apresentado numa anterior. -----

Segundo, o Partido Socialista defendeu, também pela minha voz, aquilo que é a necessidade, do ponto de vista do centro da cidade, de existir a criação de bolsas de estacionamento dentro de alguns edifícios que possam ser eventualmente propriedade para que, também com isso, seja um incentivo àquilo que é a reabilitação urbana. Portanto, Senhor Deputado, deixe de se vitimizar. Apresente mais. Trabalhe mais.” -----

- **Arq.º Leonel Ferreira, SPI.:** “Tendo conhecimento daquilo que é a nossa interação, o nosso apoio aqui ao município, mas também tendo a percepção daquilo que se passa nos outros municípios, dar-vos nota, em primeiro lugar, da questão da política local de habitação. Acho que se deve fazer justiça. O Município, neste momento, tem dois documentos estruturantes. Um deles a ELH, como fiz questão de dizer, foi lançada no dia em que entrámos em confinamento. Foi estruturada e desenvolvida em plena pandemia e, portanto, não se pode afirmar que foi concebida em função do PRP porque, nessa altura, o PRR não existia. Surge como uma reacção à pandemia que vivemos.

O PRR nasce porque se percebeu que os Estados-Membros tinham que ser apoiados financeiramente para resolver uma série de problemas, sendo a habitação um deles. E, de facto, veio acrescentar financiamento onde ele era necessário. E, portanto, a ELH inicialmente foi concebida tendo por base um programa nacional 1.º Direito financiado pelo Orçamento de Estado

e, de repente, muda face ao financiamento que proveio do PRR e face às condições que, entretanto, se alteraram porque o modelo original do 1.º Direito previa um financiamento não reembolsável, mas poderia ir até ao máximo de 60% caso a solução fosse de reabilitação. Para a nova construção esse financiamento era menor. O que o PRR veio dizer: “não financiamos a 100% quer seja reabilitação, quer seja nova construção.” Isso mudou muito as circunstâncias. Tanto mudou que, se se recordam, no 1.º Direito o horizonte de conclusão era 2024 e agora, com esta alteração deste Governo, esse prazo foi estendido até 2030 também por uma questão muito importante: é porque o 1.º Direito assentou num levantamento prévio que dizia que as necessidades eram cerca de 26.000 casas e a realidade disse-nos que não eram 26.000. Neste momento, cifram-se em 59.000 casas e 120.000 pessoas. Arrisco-me a dizer que essas necessidades ainda irão provavelmente mais além destes números.

Neste sentido, o 1.º Direito, aprovada a Estratégia em 2021, as medidas foram concebidas para terminar em 2024, mas com a questão e calendário do PRR, tudo isto teve de ser reformulado, como presentemente também está a ser equacionado face a esta nova alteração ao 1.º Direito, mas isso para mim é perfeitamente natural. Isto não pode ser um processo estanque e tem que ser adaptado.

Também digo, com toda a justiça e comparando com muitos outros municípios, o Município iniciou a ELH em 2020, aprovou em 2021. Iniciou a Carta Municipal de Habitação em 2022, aprovou em 2023. A Lei de Base é de 2019. A Covilhã foi dos primeiros municípios em Portugal a avançar com a Carta Municipal de Habitação. Como também digo, com toda a vontade, que há muitos municípios presentemente que ainda não iniciaram a elaboração da Carta Municipal de Habitação.

Há aqui um aspeto importante que é: ao contrário, por exemplo, da Lei de Bases do Clima, em que também exige que os municípios tenham um Plano Municipal de Ação Climática, aí foi estabelecido um prazo de dois anos. Na Carta Municipal de Habitação, a Lei de Bases não estabelece prazo, mas também percebo porque é que muitos municípios se atrasaram, digamos assim, na elaboração da Carta porque de facto, e trabalhamos com muitos municípios e com muitas equipas técnicas, os recursos são escassos e os municípios concentraram-se, e acho comprehensivelmente, na execução das soluções da ELH do 1.º Direito. Isso mobilizou muitos recursos e fez com que, efectivamente, é agora que a maior parte dos municípios se estão a concentrar na Carta Municipal de Habitação.

Obviamente, a Carta tem de ser acompanhada de mecanismos que aqui foram citados ao Relatório Municipal de Habitação, ao Conselho Local de Habitação. Acredito, porque também temos acompanhado, que os serviços técnicos têm feito um esforço de identificação, até porque ele é obrigatório, junto do IHRU, daquilo que é a execução das candidaturas e execução orçamental. Essa é uma questão que naturalmente tem de ser acautelada.

A questão das dificuldades do ponto de vista burocrático, acho que o Eng.º Luís, melhor que ninguém, vos poderá dizer o que é que é, na realidade e na prática, esta saga que é implementar as soluções.

As metas e os prazos, na ELH estava-se a trabalhar com um cenário de ter as operações do 1.º Direito concluídas até 2026. Algumas delas não foi possível concluir e o Eng.º Luís também o dirá. No fundo, acompanhando estas alterações que o Governo promoveu ao 1.º Direito, haverá aqui uma reprogramação de algumas medidas, sendo que o grosso efetivamente vai ser executado até

junho de 2026.

A Carta, de facto, tem um horizonte que vai até 2032, portanto um bocadinho mais além do que a ELH, embora a ELH agora possa ir até 2030. Foi isso que o Governo estabeleceu na alteração recente ao 1.º Direito.

A questão também dos jovens e da habitação acessível – O que está a ser desenvolvido é uma primeira resposta de 27 fogos, resultante de um protocolo entre o Município, o IHRU e a CIM. Esse é o primeiro impulso e a primeira resposta. A Carta tem um horizonte de 80 fogos até 2032. Para já, a meta é esta, mas tal como no 1.º Direito, se é admissível que o 1.º Direito seja revisto em termos de metas, também acho admissível que na execução da política local de habitação também se façam essas afinações até porque depois na própria montagem da operação há todo um processo complexo em que, por vezes, somos confrontados com imprevistos, com situações que não estávamos à espera de ocorrerem e que obriga à reprogramação.

Acho que a habitação acessível, de facto, é a resposta mais apropriada para os jovens embora, também se diga, na verdade muitos jovens inscrevem-se no universo da população do 1.º Direito infelizmente e terão resposta por aí. Infelizmente porque estão em condições precárias e têm baixos rendimentos.

Os fogos devolutos são um problema a nível nacional. Não há varinhas mágicas. A primeira questão é identificá-los, e atenção que os fogos devolutos têm nuances. Há situações de pessoas deslocadas, pessoas institucionalizadas e casas de férias não entram no universo de fogos devolutos. Portanto, estando identificados, há uma legislação que permite que o Município agrave o IMI até 12 vezes. Essa é a reação mais musculada que os municípios podem ter. Depois, o que é sugerido é que o Município, depois também para o lado positivo, não ir pelas lógicas dos arrendamentos forçados, que isso foi uma discussão polémica, mas criar mecanismos e programas que incentivem estes proprietários a colocar as habitações no mercado. Muitas das vezes essas habitações estão muito degradadas ou em ruína e estes proprietários não têm condições financeiras para reabilitar. Há municípios, não digo que seja o caso e isso depois tem que ser aferido caso a caso, que têm programas que recorrem, por exemplo, a soluções de comodato em que o município, durante X anos, fica na posse dessa casa, introduz obras de reabilitação, usa-a para um fim público, habitação acessível por exemplo, e ao fim de X anos devolve a casa aos proprietários. É um mecanismo que pode ser estudado e pensado. Não digo que aqui se aplique. A ideia aqui é poder-se agir por via de um mecanismo de agravamento fiscal e, ao mesmo tempo e acho que devia ser assim, criar mecanismos e incentivos para essas pessoas colocarem as suas habitações no mercado.

Isso também joga muito com a questão que aqui foi dita das ARU's e das ORU's porque é muito importante conjugar estas intervenções na habitação e estes apoios à habitação com a questão dos incentivos e apoios ao nível da reabilitação urbana. Falaram-se aqui de muitos incentivos. Um deles, por exemplo, é muito importante que é, no quadro das ARU's, os privados nas suas intervenções de reabilitação poderem ter acesso ao IVA à taxa reduzida. Isso é importante e tem peso no valor de investimento e juntar a isso as intervenções de valorização do espaço público. Está mais do que demonstrado. Umas intervenções do Polis demonstraram que, intervindo e valorizando o espaço público, isso é um fator de incentivo a que os privados invistam e reabilitem

as suas habitações. -----

Por último, a questão do PDM. Como eu citei aqui, a Carta Municipal de Habitação, para além da Estratégia, é um instrumento de planeamento e ordenamento territorial e tem, como função, criar mecanismos também ao nível da política de solos para que a política local possa ser aprofundada. A questão das cedências, a questão da criação de uma bolsa de terrenos municipais, a questão, por exemplo, de majoração de edificabilidade para promotores que, nas suas operações, incluem uma percentagem para habitação acessível são mecanismos que estão plasmados na Carta e, uma vez que o PDM está em revisão, devem ser estudados e considerados. Tivemos reuniões com o Departamento de Planeamento e Ordenamento do Território do Município e com a equipa que está a desenvolver a revisão no sentido de fazer e de promover esta articulação. -----

Também há aqui um dado importante. Foi referido que a declaração fundamentada de carência habitacional abre a possibilidade do Município, entre outros aspetos, poder no quadro da revisão do PDM gerir de outra forma a delimitação do solo urbano. A delimitação do solo urbano, por vicissitudes da Lei de Solos e do Regime Jurídico, é contida. Portanto, o Município, estando em carência habitacional, tem argumentos para essa gestão e essa delimitação poderia ser feita quanto à flexibilidade. Diga-se também, que esta alteração ao Regime da Lei de Solos colocou um bocadinho esta questão para segundo plano porque agora há uma flexibilização grande naquilo que é a reclassificação dos solos para a promoção de habitação pública acessível e a custos controlados. Diria que esta articulação tem de se fazer forçosamente. -----

O facto de o PDM ter muitos anos, de facto, é um problema de grande parte dos municípios deste país porque também é um processo penoso, diga-se de passagem. Temos participado e participamos também como equipa técnica em muitos processos similares. De facto, hoje em dia é penoso desenvolver uma revisão do PDM por toda a carga burocrática e técnica que é exigida e que é colocada sobre os ombros dos municípios muitas das vezes colocando-lhes obrigações que não são da competência dos municípios, mas sim da Administração Central. -----

Estou-vos a dar aqui este à parte que é também um bocadinho o desabafo daquela que é a nossa prática, do peso, do encargo e do ónus que os municípios têm nas mãos relativamente a este processo.” -----

- **Eng.º Luís Esteves, Coordenador da Estratégia Local de Habitação na Câmara Municipal da Covilhã:** “Relativamente às questões dos fogos habitacionais, julgo que a concretização das metas está definida para 30 de junho de 2026. Como já referiu o Arq.º Leonel, isto são novidades da semana passada com a Senhora Secretária de Estado. Está a ser criado um regime especial do 1.º Direito para as operações que não vão ser concluídas dentro do *timing* previsto. Já prevê atrasos ou prorrogações, se podemos chamar assim, até 2030. Variam em função do término das operações. Isto para o 1.º Direito e o BNAUT não se aplica ao investimento das rendas acessíveis por enquanto. Isto a nível de *timings*. -----

Relativamente ao levantamento do número de fogos do Parque Habitacional, foi criado logo, das primeiras medidas, o levantamento georreferenciado de todo o Parque Municipal Social e lotes de construção, edifícios em ruínas e edifícios devolutos. -----

Relativamente aos prédios rústicos, está a ser trabalhado com o GIGAP e com o Património, mas é outro assunto.

Relativamente aos relatórios, produzimos desde 2021 relatórios de atividades de 2 em 2 meses que julgo que devem ser passados aqui pelos Senhores Deputados e, no fundo, se forem ver é quase a minha apresentação. Independentemente, temos monitorizações mensais com o IHRU. A última foi na semana passada, onde são dadas e enviadas evidências. Isto porquê? Por causa das metas de concretização, evidências, nível de autos, etc., ou seja, para mostrar desenvolvimentos. Se estiver a ser desenvolvida e a cumprir o prazo, está tudo ok. Se não estiver, a operação passa automaticamente para a eliminação e aquelas listas provisórias que eles têm vindo a dar conhecimento, constata-se aí onde é que vão as operações, daí ter dito que as nossas operações, tanto no 1.º Direito como na BNAUT, estão muito bem classificadas a nível nacional.

Relativamente ao agravamento do IMI, julgo que o Arq.º Leonel também já deu grande parte das respostas. Estão previstos há vários anos os agravamentos, tanto para ruínas como devolutos. O da ruína aplica-se com facilidade. Os devolutos digo que são quase impraticáveis porque, visto que há casas, segundas casas, casas de férias, etc. – há um leque vasto, há necessidade de fazer prova dos consumos de eletricidade, de água, etc. Ou seja, o processo é tão complexo que é difícil para o Município, julgo eu, embora não esteja envolvido diretamente nessa área, aplicar as respetivas sanções.

A questão do que é que se podia fazer para simplificar os processos burocráticos – Pegando no início, este 1.º Direito estava projetado para 25.000 ou 26.000 fogos. A verdade é que foram 60.000. Não sei se o IHRU estava preparado para receber esta quantidade louca de candidaturas. A nível de técnicos, nos últimos tempos vimos que tem sido reforçado tecnicamente e que as respostas têm sido céleres, mas confesso-vos, principalmente no que diz respeito ao programa de rendas acessíveis, que tivemos grandes constrangimentos relativamente à receção dos relatórios de aprovação do IHRU, o que pode pôr em causa até a concretização das operações nos *timings* definidos.

- **Dra. Vanda Cláudia Raposo Cid Ferreira (PPD/PSD):** Após cumprimentar todos os presentes, iniciou dizendo que, “chegados ao fim desta Assembleia Extraordinária da nossa Assembleia Municipal dedicada à Habitação, o Grupo Municipal do PSD agradece a escolha do tema uma vez que nos permitiu fazer um balanço político rigoroso daquilo que foi a governação socialista na Covilhã num setor tão decisivo para a coesão social, para a dignidade dos Covilhanenses e de todos aqueles que escolheram o Concelho para viver.

Parabéns aos técnicos que fizeram estes levantamentos e estes estudos que nos apresentaram aqui hoje, mas de valor seria se isso tivesse sido feito há 12 anos atrás como base de trabalho de um mandato do Partido Socialista à frente dos desígnios do Concelho. E também, só para fazer aqui um pequeno parêntese, estranhamos que esta apresentação, que já foi tornada pública em abril deste ano numa cerimónia de entrega de chaves, devia ter sido partilhada com os Deputados Municipais para estarmos todos dentro dos números que foram falados hoje.

Passados 12 anos de governação socialista, é impossível não constatar uma realidade gritante. O

PS também falhou na habitação social. Vamos aos números e aos factos objetivos. -----

A Estratégia Local da Habitação, aprovada em 2021, identificou 221 famílias com carências habitacionais e previu um investimento global de mais de 12 milhões de euros. Perguntamos quantas dessas famílias já viram a sua situação efetivamente resolvida. -----

Foram reabilitadas, segundo a Câmara Municipal, 92 habitações com financiamento do Programa 1.º Direito, estando mais 20 em fase de conclusão, um número francamente insuficiente face às carências identificadas e à dimensão do Parque Habitacional Municipal. -----

Fala-se num plano para construir 40 novas habitações, das quais apenas 27 destinadas a renda acessível. É este o balanço da construção nova em mais de uma década? São apenas 27 fogos? ---

Um protocolo com a CIM Beiras e Serra da Estrela e o IHRU prevê 90 fogos a custos acessíveis. Mas qual o calendário de execução? Qual o estado real deste processo? Continuamos a lidar com anúncios e intenções. -----

Mas mais preocupante ainda são estes factos. A Covilhã tem o maior Parque Habitacional Social da Beira Interior. O PS herdou mais de 600 fogos de habitação social construídos em mandatos anteriores do PSD. Um Parque Habitacional robusto que poderia e deveria ter sido a alavancade uma política estratégica estruturante e ambiciosa, mas não foi. Não cresceu. Não se qualificou adequadamente. A governação socialista limitou-se, na sua maioria, a intervenções de manutenção, reabilitação parcial e promessas. Continuamos a perguntar quantos fogos novos construiu o PS nestes últimos 12 anos? Zero? Um? Dois? Vinte? Certamente bem menos do que aqueles que herdaram. -----

Em 2016, a Câmara anunciou que seriam necessários 1,25 milhões de euros para recuperar a habitação social existente. Estamos em 2025 e a Autarquia continua a fazer levantamentos e diagnósticos sem resolver estruturalmente os problemas de fundo. Pior, não se conhece com exatidão quantas casas a Autarquia detém no seu património habitacional. Não há qualquer controlo do património devoluto nem plano de utilização eficaz dos imóveis vagos. -----

A cidade enfrenta a pressão no mercado de arrendamento, agravada pela crescente procura estudantil sem qualquer plano eficaz para residências universitárias. Vemos T0's a serem promovidos a 300.000 €, um valor absurdo para a realidade socioeconómica da Covilhã. -----

Só a iniciativa privada é responsável, e bem, pela construção de novas habitações na Covilhã, mas nada disto é resultado de qualquer estratégia autárquica, mostrando as falhas das políticas de habitação deste Executivo. -----

Temos uma oferta pública completamente desajustada da realidade. Mesmo com o pacote anunciado de 40 a 99 habitações, os calendários são vagos. Os números não passam de promessas no papel. A comparação com municípios vizinhos, como a Guarda, é constrangedora. Investiram mais, avançaram mais. Aqui, ficamos com as intenções. -----

Há relatos de cobranças de renda ilegais e o incumprimento da Lei de Bases da Habitação que impõe às autarquias o dever de garantir habitação condigna a todos os residentes permanentes. Nas freguesias, então, é aterrador e nos centros históricos o cenário é dramático: casas em ruínas, processos de recuperação arrastados, falta de identificação dos proprietários, ausência de medidas de expropriação ou demolição, quando legalmente admissível. É a desresponsabilização

institucional transformada em rotina. -----

Senhor Presidente, é isto. Esta é a marca dos seus últimos 12 anos na habitação. Herdaram um parque vasto, mas não o mantiveram eficazmente nem o fizeram crescer. Anunciaram programas, mas pouco ou nada executaram. Continuam a diagnosticar quando já deviam estar a fazer o balanço da obra executada. -----

É tempo de inverter esta tendência e é por isso que o PSD tem apresentado propostas claras e concretas ao contrário do que, mais uma vez, se fala nesta Assembleia pela oposição. -----

Vamos uma vez mais a elas: -----

- Aceleração das reabilitações em curso com a atribuição imediata aos agregados mais vulneráveis; -----
- Transformar arrendatários de habitação social em proprietários, através de contratos de propriedade resolúvel. Se já existem, queremos saber quantos foram feitos; -----
- Criar uma bolsa municipal de arrendamento acessível que mobilize o parque privado para ofertas a preços controlados; -----
- Avançar com um programa específico de residências universitárias em parceria com a UBI e com promotores privados; -----
- Finalizar urgentemente a revisão do PDM para libertar solo urbano destinado à construção acessível; -----
- Lançar um programa de reabilitação energética e de acessibilidade para idosos e pessoas com mobilidade reduzida; -----
- Reutilizar imóveis devolutos com plano de intervenção prioritária e, onde legalmente aplicável, expropriatória; -----
- Criar um grupo técnico de ação rápida nas freguesias para resolver definitivamente os processos de ruína, apoiar candidaturas aos apoios do PRR e da reabilitação energética em curso. -----

Caros Covilhanenses, a política de habitação da Covilhã precisa de sair da gaveta, de entrar nas vossas casas, de resolver os vossos problemas. -----

O PSD está onde sempre esteve, ao lado das famílias, dos jovens, dos mais vulneráveis, com propostas, com responsabilidade e com memória. Uma memória de quem fez, de quem construiu, de quem não se esconde atrás de powerpoints, como hoje vimos, de estratégias sem execução ou desculpas burocráticas. -----

Chegou o momento de mudar, de fazer da habitação uma prioridade real e efetiva, mas essa mudança não virá com mais do mesmo.” -----

- **Eng.º Hélio Jorge Simões Fazendeiro (PS)**: Após cumprimentar todos os presentes, iniciou dizendo “permite-me, Senhor Presidente, 30 segundos de quebra de protocolo para fazer duas referências que não têm a ver com o assunto. -----

Em primeiro lugar, e porque se corroborando aquilo que foi a sessão inicial de um minuto de silêncio em memória do falecimento da mãe do Senhor Deputado Hugo Ferrinho, quero-lhe dar

daqui um abraço fraterno do Partido Socialista e também de mim pessoalmente porque a circunstância de sermos adversários não impede que tenhamos um bom relacionamento pessoal e a política é feita também de empatia. -----

Depois, um segundo momento para condenar - apesar de não ser no âmbito desta Assembleia Municipal, mas não me posso manter calado - o genocídio que acontece na Palestina. É, de facto, assustador aquilo que acontece e acho que temos todos que, sempre que tenhamos a oportunidade, publicamente apelar à paz e apelar a que acabe e que termine aquilo que está a acontecer. -----

Sobre o tema da habitação, e dado o pouco tempo que me resta, quero saudar as apresentações que aqui foram feitas pelo Senhor Arq.^º Leonel Ferreira e pelo Senhor Eng.^º Luís e agradecer sobretudo o trabalho que tem sido feito pela equipa técnica da Câmara Municipal, pela Senhora Vereadora Regina Gouveia, que agora se ausenta. Quero agradecer penhoradamente a todos o trabalho que tem sido feito na nossa cidade no âmbito da habitação e não me socorro das palavras da Senhora Secretária de Estado do PSD que veio recentemente à região dizer que a Covilhã é um exemplo naquilo que é a política de habitação e na aplicação dos fundos e da Estratégia Local da Habitação. -----

A verdade é que hoje percebemos também que a Covilhã não só é exemplo na habitação, mas é um exemplo também na governação. Percebemos que grande parte da dificuldade que existe na habitação na Covilhã, que não é um caso único do nosso Concelho nem de Portugal, é um caso da Europa, advém sobretudo do sucesso económico do desenvolvimento que a Covilhã tem. O sucesso que vem do turismo, o sucesso que vem das empresas, o sucesso que vem da nossa Universidade e demonstramos também hoje que esta Câmara Municipal e esta maioria sabe o que fazer, desiludindo aquilo que é a intervenção do Senhor Deputado Nuno Reis e, porventura, da oposição. Não venho aqui apoucar aquilo que é a oposição. Venho até mostrar compreensão daquilo que são as vossas intervenções. Compreensão sobretudo porque as vossas intervenções representam muito daquilo que é o desconhecimento do que são as dificuldades da governação – as dificuldades da burocracia, da organização dos processos, da instrução de candidaturas, como já aqui foi explicado pelo Senhor Eng.^º Luís e o Senhor Arq.^º Leonel, a dificuldade que é hoje encontrar mão-de-obra, a dificuldade que é realizar. -----

Apesar de todas essas dificuldades, a Câmara Municipal tem realizado. Aquilo que quero destacar é que não tenho dúvida que temos uma estratégia, temos um caminho, estamos a concretizar e não tenho dúvida que vai continuar porque a estratégia que está definida é para se concretizar. A estratégia que está definida permite oportunidades, permite novos caminhos para todos, para construir a habitação acessível que é necessária para dar espaço para aquilo que é necessário fazer em relação às cooperativas, em relação aos terrenos municipais, em relação à isenção ou à promoção de habitações a custos controlados, trazer para este espaço as entidades sociais e os privados. -----

Sabemos e estamos a concretizar, Senhoras e Senhores Deputados da oposição: essa é a grande diferença. É que os Senhores revelam nas propostas que aqui realizem e nas críticas que fazem com o tremorismo que assustam os Covilhanenses que não têm nenhuma noção do que é governar. -----

Creio que esta estratégia e este caminho que estamos a trilhar é um caminho que dá segurança a todos os Covilhanenses, não só aos da habitação social, mas a todos os Covilhanenses – os estudantes, as classes médias, as famílias, os jovens que se querem emancipar. -----

A Câmara Municipal tem uma estratégia e tem um plano para lhes garantir que a Covilhã continua, também no âmbito da habitação, a ter as melhores soluções e a melhor oferta para que eles possam aqui continuar no emprego que aqui podem criar, que podem aqui usufruir e que podem desenvolver o seu projecto familiar.” -----

- Por último, foi concedido o uso da palavra ao Senhor **Presidente da Câmara Municipal** que iniciou cumprimentando o Senhor Presidente da Assembleia Municipal “e os restantes membros da Mesa, as Senhoras e Senhores Deputados Municipais, os ilustres Covilhanenses que se encontram na plateia, os nossos estimados convidados que aqui nos vieram fazer luz sobre muitos aspetos deste dossier, que é um dossier muito complicado, cumprimentar também os nossos trabalhadores e dirigentes, as Senhoras e Senhores jornalistas. -----

Dizer que este tema, como já aqui foi hoje referido por várias vezes, e ouvimos todos os dias na televisão e lemos nos jornais, de todos os quadrantes políticos (não estão aqui em causa partidos em especial), é um dossier transversal e difícil. É um problema europeu. É um problema nacional e, obviamente, não fugimos a essa inevitabilidade de dificuldades e a essa dificuldade, como também já aqui foi dito, não existe uma bala de prata, não existe uma panaceia para resolver um problema tão candente, tão difícil quanto este que muito penaliza os que menos têm e os jovens que se querem autonomizar e prosseguir as suas vidas e mesmo aqueles que, sendo ou integrando o grosso da coluna da classe média, têm um rendimento que não lhes é suficiente para fazer face àquilo que são as despesas com a habitação, seja para a requalificação, seja para adquirir uma habitação melhor do que aquela que possuem, seja para adquirirem uma outra noutro circunstancialismo. -----

O problema continua a ser um dos principais desafios sociais e económicos do nosso país e do nosso Concelho. Essas mudanças já ocorreram ao longo dos anos, mudanças no domínio legislativo. Todos temos vindo a dar corpo às mudanças que foram sendo apontadas, independentemente dos governos que as propugnaram, publicaram e juizaram. Estamos aqui para executar, para fazer e já vou dar nota circunstanciada com números daquilo que foi feito ao longo destes 12 anos que, nem de longe nem de perto e com o salvo devido respeito pela opinião contrária, demonstrarei que não tem nada a ver com aquilo que aqui já foi dito a esse propósito, com toda a legitimamente do ponto de vista democrático de estarmos em pólos opostos, mas na verdade estamos também muito distantes na leitura da realidade. -----

A nota é verdadeira de que, desde o final de 2021, a Câmara Municipal da Covilhã aprovou a Estratégia Local de Habitação. Fomos, como já aqui foi referido, dos primeiros municípios a fazer o diagnóstico, o levantamento e a trabalhar nesse domínio. -----

Aprovámos em 2023 a Carta Municipal de Habitação que é um importantíssimo instrumento de diagnóstico e planeamento da política municipal de habitação à escala concelhia. Neste âmbito foi ainda emitida a Declaração de Carência Habitacional, que é também um documento que, formalmente, reconhece a existência de necessidades habitacionais não satisfeitas no território

municipal e constitui um requisito obrigatório para o acesso ao financiamento público, nomeadamente ao abrigo do Plano de Recuperação e Resiliência, o denominado PRR, e ao Programa 1.º Direito. -----

Devo dizer, porque também já foi aqui referenciado várias vezes e por diversos intervenientes, que temos em mãos a revisão do Plano Diretor Municipal. Paralelamente a estas políticas que estamos a desenvolver e que ao longo dos anos desenvolvemos, estamos a concluir a revisão do Plano Diretor Municipal, o que representa também uma oportunidade estratégica para alinhar o ordenamento do território com as necessidades habitacionais identificadas, assegurando a coerência entre a política do solo e os objetivos definidos na Carta Municipal de Habitação e na respetiva Estratégia Local de Habitação. -----

Nesta revisão, destacam-se medidas inovadoras de zonamento inclusivo a delimitar em regulamento municipal. Este instrumento de planeamento urbano tem por objetivo promover a equidade social e territorial, criando condições mais favoráveis ao desenvolvimento da habitação a custos controlados. -----

Entre as medidas previstas para estas zonas incluem-se a majoração do índice de utilização permitindo maior densidade construtiva, a redução de encargos urbanísticos promovendo a viabilidade económica dos projetos, a proibição de novos registos de alojamento local nessas zonas protegendo o uso habitacional permanente e, simultaneamente, a revisão do PDM introduz também incentivos à reabilitação urbana estabelecendo reduções nos encargos urbanísticos para as operações que se localizem em áreas de reabilitação urbana, obviamente incluindo também as nossas freguesias mais afastadas da zona urbana. -----

Por outro lado, estas medidas contribuem efetivamente para o aumento da oferta de arrendamento habitacional acessível e também que se constituam como empreendimentos ou edifícios habitacionais de custos controlados, nos termos definidos pelo Regime de Habitação de Custos Controlados. -----

Além disso, importa referir que a revisão do Plano Diretor Municipal se encontra numa fase já bastante avançada felizmente, aproximando-se da sua conclusão formal. Aliás, a reunião final da Comissão Consultiva está agendada para o dia 6 de junho, constituindo um marco determinante na consolidação das opções estratégicas definidas e que daqui, sob este ponto de vista, já referenciei, incluindo aquelas que incorporam as diretrizes da política municipal de habitação. ----

A revisão do PDM da Covilhã apresenta, por isso, um passo muito importante na mitigação do problema da habitação no nosso Concelho e é, de facto, um passo firme no rumo que a Covilhã tem tido à procura de mais justiça social, sendo mais inclusivos através de um desígnio que todos temos, que é o da habitação para todos. -----

Quero nesta ocasião agradecer e felicitar o trabalho desenvolvido por quem nos dá assessoria e vêm que é de elevada qualidade e densidade técnica e também explicativa e comunicacional. Agradecer, portanto, ao Senhor Arq.º Leonel Ferreira e à sua equipa e também à colega que o acompanha, a Dra. Dora Possidónio, o facto de se dedicarem de forma tão empenhada em nos ajudar, cumprindo obviamente o que está contratualizado para podermos implementar as melhores políticas habitacionais e também agradecer ao Senhor Eng.º Luís Esteves dizendo-lhe que sob a sua responsabilidade direta também a Chefe da Divisão de Ação Social, a Dra. Cristina

Maximino, a Senhora Vereadora que agarrou este dossier com muita paixão, com muita garra, com muita determinação e todos lhe damos ânimo para ela continuar esse mesmo trabalho e que, no âmbito deste ambicioso e relevante processo, a estreita e profícua articulação entre a Divisão de Ação Social e Saúde e a Divisão de Urbanismo. Ou seja, agradecer a todos os nossos funcionários que colaboraram de forma tão proativa neste domínio. -----

Indo aos números e aos resultados, começo por vos dizer o seguinte e alguns vão ficar espantados, mas vou logo explicar de seguida porque sei que vou causar alguma convulsão com os números que vou apresentar, quero-vos dizer que, em 12 anos, o Município da Covilhã despendeu, pagou e investiu (olhem que é mais do que isto porque depois já verão que não está aqui tudo) muito mais do que 23 milhões de euros. -----

Passo a explicar: -----

À data de 20 de outubro de 2013, o Município da Covilhã registava os seguintes encargos pendentes no domínio da habitação social: empréstimos por liquidar 8.020.000 € (estou a arredondar para baixo); *leasing* imobiliário referente aos 24 fogos da Biquinha 1.686.000 €; antecipação das rendas de habitação social 11.419.000 €, ou seja, pagámos rendas vincendas que o anterior executivo pediu antecipadamente à banca. Recordo que essa operação foi, na prática, um empréstimo bancário. Pagámos antecipadamente juros e recebemos apenas 7,5 milhões de euros. Isto para dizer que foi utilizado este dinheiro desse empréstimo destinado à habitação. Foi utilizada em tesouraria. Estes valores perfazem, portanto, o montante global de 21.000.126,00 €.

Até aqui já liquidámos este montante, ou seja, amortizámos 15.354.000 €. Isto não é investir no nosso Parque Habitacional?! É verdade e aqui faço justiça ao executivo que me antecedeu, na medida em que, em boa hora, lançou este importante projeto do Parque Habitacional da Covilhã que são mais de 730 habitações, mas a verdade é que teve que ser pago porque não estava pago. É verdade que, no domínio das finanças públicas, há esta permuta intergeracional e a Câmara é pessoa de bem e tem que honrar os compromissos que vêm de trás. Para pagarmos este montante vultuosíssimo e brutal, não podíamos fazer outras coisas, mas isto é efetivamente um investimento na habitação social. -----

Dar-vos ainda outra nota muito importante, para responder às questões do que é que fizemos, e já vou falar em números de fogos: em empreitadas de reabilitação, no domínio da eficiência energética, nomeadamente aplicação de isolamento térmico nas paredes exteriores, o denominado capoto, pintura de paredes exteriores, substituição de drenagem de águas pluviais, substituição de caixilharias existentes por outras mais eficientes termicamente, instalação de sistemas solares térmicos para aquecimento de águas quentes sanitárias, instalação de sistemas solares fotovoltaicos para produção de energia elétrica renovável e alteração de estruturas de cobertura. Estas intervenções foram 13 no Bairro do Património, 4 no Bairro da Alâmpada e 6 no Bairro do Cabeço. Totalizaram uma despesa de investimento de 2.870.000 € (número redondo). Beneficiámos 23 fogos no Bairro do Património, 113 fogos na Quinta da Alâmpada e 148 no Bairro do Cabeço, o que totaliza 284 fogos. Ora aqui estão números. Como vêem, temos números para apresentar, apesar daquelas dificuldades de amortizar empréstimos que tínhamos de amortizar e, ainda assim, lançámos mão daquilo que nos era possível para prosseguir. -----

Também já aqui foi referido hoje: através do PRR são mais 5 milhões de euros dos 9,6 da nossa Estratégia Local de Habitação que prevê um investimento global, como já aqui foi referido, de 12 milhões de euros, mas só estou no fundo a apurar o já concretizado (os 5 milhões de euros) e não a totalidade deste projeto que ainda está em curso. No final teremos os fogos que já aqui foram referidos. -----

Entretanto, naqueles mais de 23 milhões que despendemos no âmbito da habitação social que é, na prática, um investimento, porque tudo o que tem a ver com o social encaro como um investimento e não como uma despesa, mas do ponto de vista contabilístico, do ponto de vista financeiro ou das finanças públicas, é uma despesa, a verdade é que não estão aí contabilizados os custos de 1.342 intervenções. Para além daqueles concursos, daquelas empreitadas que acabei de falar, daqueles casos concretos dos 284 fogos, fizemos 1.342 intervenções de natureza diversa que a Câmara fez ao longo destes três mandatos. Não temos o valor, mas basta pensar sob que ponto de vista é que foram feitas essas 1.342 intervenções: para arranjo e substituição de canalização; intervenção de carpintaria e de serralharia; arranjo de portas e janelas; intervenção dos serviços de eletricidade; rede de instalação elétrica no interior das frações; manutenção de iluminação nas partes comuns dos prédios; arranjo de campainhas; necessidades de pinturas; mudanças de banheiras para poliban; colocação de corrimões e outras adaptações; pedidos de colocação de estacionamento reservado a pessoas com deficiência nos casos de comprovada mobilidade reduzida; intervenção nos elevadores; limpeza de caleiras; serviços de desparasitação e de desratização; reparações diversas devidas a problemas de infiltrações colmatadas e resolvidas em grande parte pela intervenção do Município. -----

Por conseguinte, acho que é profundamente injusto. Sabem qual é a minha posição relativamente à missão desempenhada pelos políticos? É que não se lhes agradece. Ou se saúda ou se critica. Obviamente que não estamos isentos de crítica porque não tenho a veleidade de achar que tudo o que fiz, fiz bem ou que quem esteve comigo, fez tudo bem. Obviamente que houve coisas certamente menos bem-feitas, mas temos aqui resultados para apresentar, ou seja, números muito concretos e irrefutáveis. Atenção que estamos a falar de números irrefutáveis, sendo que nem os destas intervenções aqui estamos a computar para este efeito. Mais de 23 milhões de euros foi quanto este Executivo, ao longo destes 12 anos, alocou, afetou e destinou à habitação social no nosso Concelho. -----

Herdámos um bom Parque Habitacional. Estava degradado. Não podemos, logo de repente, no início, ir ao encontro das grandes deficiências que esse Parque tinha porque tínhamos que pagar esta dívida que é colossal e, portanto, a verdade é que saímos com esta sensação de dever cumprido e de consciência tranquila, sendo certo que gostaria de apresentar ainda mais, mas convirão que se beneficiámos e requalificámos 284 fogos, fizemos mais 1340 intervenções daquela natureza que aqui foi referenciada e se, ao mesmo tempo, avançámos com esta Estratégia Local de Habitação que é a todos os títulos virtuosa e temos, ao mesmo tempo, instrumentos e ferramentas para trabalhar para o futuro (vai ficar cá o PDM, a Carta Habitacional, todos os estudos) para, quem vier a seguir, prosseguir o caminho, fazer o melhor que puder e souber com o mesmo espírito e com o mesmo empenho... Tenho a certeza que, seja quem for, o fará obviamente com este empenho, com a mesma boa vontade e com esta garra de querer efetivamente resolver problemas. -----

Não podia deixar nesta intervenção, relativa à Habitação, tema que agradeço o facto de o terem agendado, de enaltecer a forma como discutiram esta matéria. Foi uma sessão tranquila e serena. Claro que com um ou outro episódio um pouco mais inflamado, um pouco mais contundente, mas o sal da democracia é a discussão, é alguma deriva fugindo um pouco àquilo que é o habitual, mas a verdade é que foi uma boa discussão que nos permitiu também aqui fazer este balanço que qualifico de positivo. -----

Certamente que as Senhoras e os Senhores Deputados Municipais não tinham consciência deste número, desta ordem de grandeza. Os nossos concidadãos, os Covilhanenses que à distância nos acompanham e que aproveito também para saudar mais uma vez, ficam mais elucidados e olhem que isto que vos estou a dizer a quem está nesta sala e a quem nos acompanha à distância é demonstrável porque são números. Lá diz o velho ditado "os números não enganam", nem há aqui manipulação porque há a amortização destes valores. No dia 20 de outubro sabíamos quanto é que devíamos, sabemos quanto é que devemos hoje e, no dia em que deixar de exercer as gratificantes funções de Presidente da Câmara, a honra e o privilégio de ser Presidente da Câmara da Covilhã, lá estarão os números para demonstrar quanto é que pagámos, qual foi o saldo e, ao mesmo tempo, deixar claramente aqui demonstrado que os resultados foram estes e sementes lançadas para o futuro." -----

ENCERRAMENTO DA SESSÃO

--- Por se ter chegado ao fim dos trabalhos, o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Municipal deu por encerrada a Sessão eram dezoito horas e cinquenta minutos, da qual se lavrou a presente ata que, para sua inteira validade e fé, no fim, vai ser assinada: -----

O Presidente,

O 1.º Secretário,

O 2.º Secretário,

A habitação é um direito fundamental consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, que assegura que todos têm o direito a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Competindo ao Estado a responsabilidade de garantir este direito, através de políticas de habitação, de promoção de habitações económicas e sociais, estímulo à construção privada e apoio às iniciativas locais.

Contudo, embora o acesso a uma habitação, que permita uma vida digna aos seus concidadãos, seja um parâmetro de desenvolvimento civilizacional e de progresso, a verdade é que a habitação se tornou num dos principais problemas socioeconómicos na Europa, nomeadamente em Portugal.

Nas últimas décadas esta crise habitacional foi agravada por diversos fatores, nomeadamente:

- O aumento dos preços dos imóveis. De acordo com OCDE, entre 2014 e 2024, os preços das casas aumentaram mais de 135%, enquanto os rendimentos médios cresceram apenas 33%, criando um desequilíbrio significativo na capacidade de acesso à habitação.
- A escassez de oferta de habitação acessível. Portugal tem um dos menores parques de habitação pública da OCDE, o que limita a capacidade de resposta do Estado.
- E a especulação imobiliária e o aumento do investimento estrangeiro, impulsionados por programas como os Vistos Gold, têm elevado os preços dos imóveis.

Esta crise tem afetado particularmente os jovens, as famílias de baixos rendimentos e os residentes em áreas urbanas e turísticas.

O desfasamento crescente entre os preços das casas e os rendimentos das famílias, agravado pelo surgimento de novas procuras de habitação, promove e agudiza problemas transversais na vida das pessoas, atrasa a emancipação dos jovens e a constituição de novas famílias, promove o decrescimento de natalidade, perpetua situações de violência doméstica, que impedem as vítimas de se afastarem do seu agressor, afasta estudantes do ensino superior, dificulta a mobilidade e fixação de trabalhadores essenciais que por sua vez prejudica a economia.

A habitação é um problema social, económico, territorial e também político, porque alimenta frustrações e desigualdades, alimenta os discursos populistas e discursos de exclusão.

Durante décadas as políticas públicas de habitação foram encaradas como secundárias, os últimos governos do partido socialista adotaram medidas, através de uma inversão de paradigma, com aposta num plano de investimento público na habitação acessível, que se encontram em desenvolvimento e ainda não tem o impacto pretendido no combate à crise da habitação.

Contudo, notámos retrocessos neste último ano do Governo da AD, foram adotadas medidas que, sob o pretexto de responder à crise da habitação, a agravaram: O Governo PSD/CDS recuou na regulação do alojamento local, desprotegeu o arrendamento, abdicou de parte do PRR para respostas à classe média, limitou apoios e incentivou a procura sem aumentar a oferta do mercado. Por consequência, disparam os preços (dados apontam para um aumento médio de 10% do preço das casas, e um aumento de 8% das rendas em Portugal), por seu turno, os estímulos criados apenas

beneficiaram uma minoria de jovens, deixando de fora a maioria com rendimentos incompatíveis com as exigências da Garantia Pública.

Paralelamente verificamos que o governo PSD/CDS, secundarizou o problema da habitação em Portugal, quando por inação e inoperância assistimos hoje a um atraso de 6 meses na atribuição de apoios aos candidatos de medidas de apoio à renda, como acontece na Porta65, que afeta milhares de portugueses na Covilhã e em todo o País.

A resposta a esta crise na habitação passa por colocarmos este problema na ordem do dia, passa por uma melhor regulação, mobilização de fogos devolutos, aproveitamento do património público e uma escala muito maior de construção.

São necessárias soluções integradas, onde setor publico, setor social, proprietários e setor privado, estejam empenhados na criação de um sistema de habitação alargado com uma oferta crescente de habitação, diversificada e adequada à capacidade financeira de cada família, não só dos mais carenciados, mas também da classe média.

Cabe ao Estado colocar a habitação como tema central do debate político, no encontro de soluções reais a nível nacional, mas também a nível local.

Na Covilhã, nesta assembleia já trouxemos este tema à discussão, e consideramos que o tema não está esgotado, todos os esforços nacionais e locais para encontrarmos as soluções que se adequam ao nosso território, são de salutar, por isso agradecemos a presença e o contributo dos nossos convidados nesta assembleia.

Ao nível local, apesar dos condicionalismos e influência direta que as estratégias nacionais têm na ação dos municípios, o caminho da Covilhã tem sido trilhado e os resultados existem.

No setor social é reconhecido o compromisso do Município em apoiar todas as IPSS que tem investimentos a decorrer no âmbito do PRR, em que devido à inflação dos preços da construção, os orçamentos inicialmente previstos não são suficientes.

No setor privado, a dinâmica de construção habitacional é visível um pouco por todo o concelho, para isso têm sido fundamentais os incentivos para a reabilitação urbana, associados às ARU's da Covilhã, sendo visível o rejuvenescimento do centro histórico.

Também o estímulo criado pelo Município da Covilhã, de redução de taxas urbanísticas dentro e foras das ARU's, têm potenciado o investimento no setor privado, sendo exemplo da visão integrada para investimento na habitação do concelho da Covilhã, não só para resolver as carências habitacionais, mas também para reforçar a oferta habitacional e tornar a Habitação como fator de fixação de novas famílias no concelho da Covilhã.

É, no entanto, na habitação pública que a Covilhã se tem destacado a nível nacional, onde é reconhecido, por figuras destacadas na área, o particular relevo e preponderância da Estratégia Local de Habitação definida para o concelho da Covilhã.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) da Covilhã, aprovada em julho de 2023, é um instrumento estratégico que complementa a Estratégia Local de Habitação (ELH) iniciada em 2021. Neste documento é feito o diagnóstico atualizado das carências habitacionais do território municipal, onde estão referenciadas 221 famílias em situação de carência habitacional na Covilhã, 183 das quais estão elegíveis para apoio no âmbito do programa 1º direito e as restantes 38 famílias requerem mecanismos complementares de apoio.

Mediante o diagnóstico traçado, a estratégia local de habitação propõem as soluções habitacionais a desenvolver no concelho, em que se devem

enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do programa 1.º Direito, onde em dezembro de 2021, o Município estabeleceu as condições para iniciar o processo de implementação da sua Estratégia Local de Habitação num prazo de execução previsto de 6 anos.

Neste momento de acordo com os dados disponíveis e sensivelmente a meio do prazo estabelecido, o total de investimentos contratualizados soma quase 10 milhões de euros dos 12 milhões de euros previstos.

10 milhões de euros de investimento onde se enquadram:

- Empreitadas em 56 fogos habitacionais, no âmbito do 1º Direito já concluídos
- 55 fogos habitacionais, com empreitadas em curso
- 27 fogos habitacionais para rendas acessíveis, com protocolo estabelecido
- 3 fogos habitacionais em curso, destinadas a integrar a Bolsa Nacional de Alojamento Temporário.

Estes números revelam o compromisso no investimento público na habitação na Covilhã. O compromisso em reabilitar e reforçar o parque habitacional do concelho, num total de 167 fogos a serem reabilitados e 40 novos fogos.

O Partido Socialista tem o tema da habitação pública na Covilhã como uma prioridade para a qual vai continuar a trabalhar.

Na nossa opinião, particularmente na Covilhã, há fatores concretos que influenciam o preço das rendas e para os quais temos de tentar minimizar os impactos.



Um destes fatores está associado à elevada procura, decorrente do crescimento em número de alunos da Universidade da Beira Interior, perto de 9000 alunos, com uma oferta de habitação pública através das suas residências estudantis com capacidade para 800 camas, uma oferta muito escassa face à necessidade. Atendendo a que se ambiciona e prevê um crescimento de mais 3000 alunos até 2030, de acordo como Plano Estratégico da UBI, e com um aumento previsto de apenas 24 novas camas, a capacidade de resposta das suas residências, além de hoje já ser insuficiente, irá diminuir para perto de 7%.

Estes dados merecem reflexão, que já trouxemos noutras assembleias, e que nos parece merecer a ponderação de investimento em mais residências universitárias como fator diferenciador de captação de novos alunos, mas também como fator de regulação do mercado de arrendamento na Covilhã.

Já aqui afirmámos a necessidade de prosseguir a estratégia de fomentar a reabilitação urbana, não apenas pelos mecanismos económicos e financeiros já referidos, mas também pela alteração de uso de alguns espaços existentes nos centros urbanos. Falamos a criação de novos espaços de estacionamento e de novos espaços verdes. Sempre que os instrumentos de gestão do território o permitam, devemos procurar a criação destes espaços que incrementem a qualidade de vida dos nossos cidadãos, contribuindo para a maior atratividade dos centros urbanos e o aumento da oferta em locais menos dados à especulação.

Porventura, a existência de instrumentos que constituam um sistema de incentivos pode não ser suficiente, em face da gravidade do problema

HPB
1+

existente e do clamor sentido por parte dos jovens, sendo fundamental encontrar novas respostas que possam enfrentar este problema. Não somos favoráveis à regulação do mercado mediante a imposição de preços ao arrendamento e à venda de habitação mas, numa economia de mercado concorrencial, existem outros instrumentos à disposição, sejam eles a iniciativa de construir para alugar ou vender a preços controlados, a intensificação da fiscalização sobre os imóveis devolutos tornando mais atractiva a reabilitação e colocação no mercado desses imóveis, ou mesmo aplicando mecanismos de aquisição de alguns imóveis para os reabilitar e colocar no mercado, aumentando a oferta e, por essa via, controlando o preço a que são disponibilizados aos cidadãos.

Este assunto é mesmo fundamental, e para lá da luta política, importa pensar em verdadeiras soluções que promovam a resolução deste problema que é um dos maiores que a sociedade portuguesa hoje enfrenta.

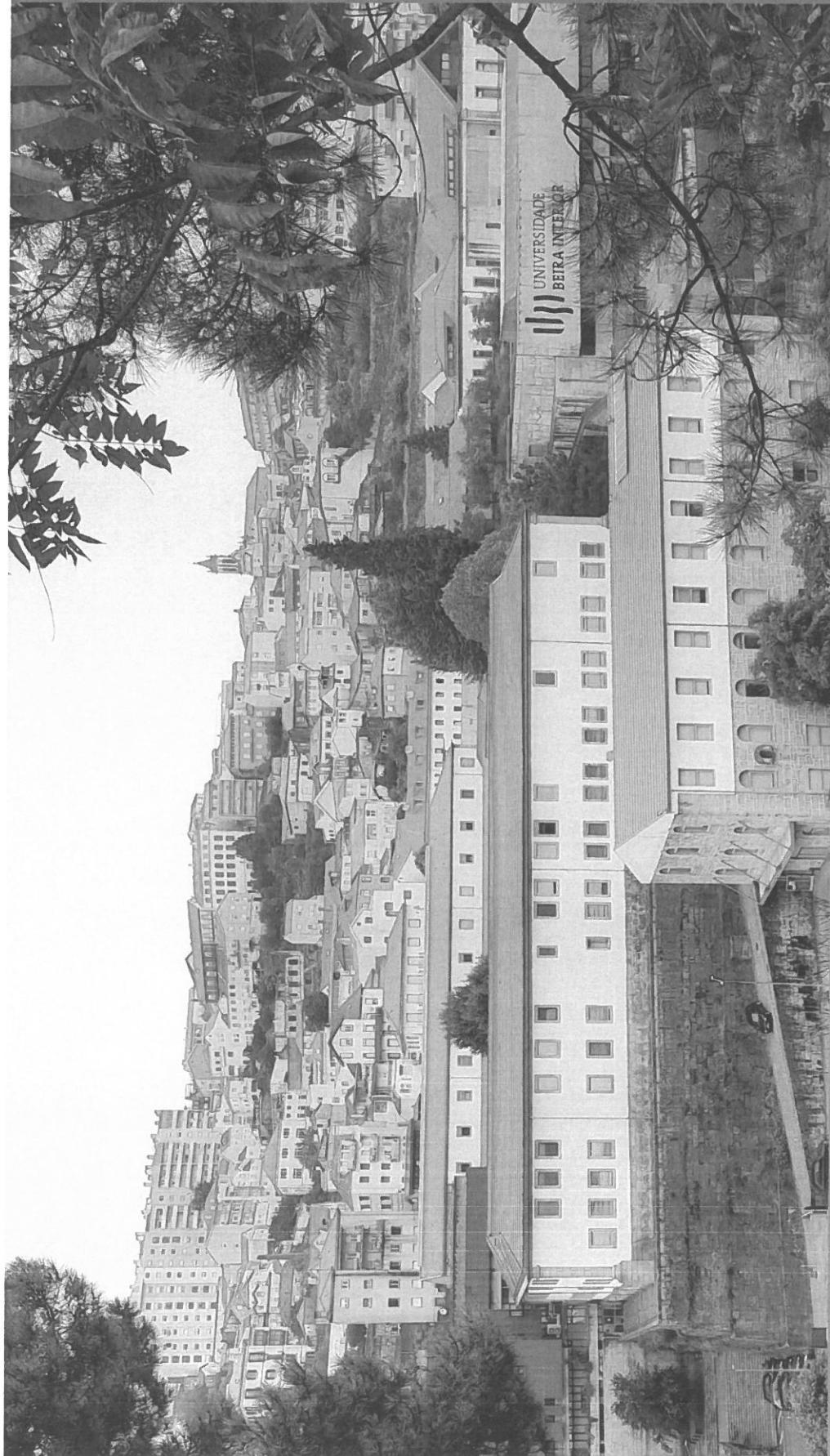
O Partido Socialista, como sempre, ~~debater-se-á~~ para a aplicação das melhores soluções para uma vida mais justa, condigna, e inclusiva de todos.

portugueses esquerdistas

Doc. 02

Políticas de Habitação - Estratégias nacionais, Estratégias locais

Assembleia
Municipal da
Covilhã
30 de maio, 2025



TM
F

[Handwritten signature]

2

- 01** Diagnóstico
- 02** Política Local de Habitação
- 03** ELH da Covilhã
- 04** CMH da Covilhã

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



sp*r*

01

Diagnóstico

Grandes números



46.455 habitantes

-10,3% face a 2011

20.270 agregados

-4,5% face a 2011

35.680 alojamentos

+1,1% face a 2011

5.471 alojamentos vagos

15,4% do parque habitacional



INE, Censos 2021

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**

spí
covilhã
Município

FN


01

Diagnóstico Dinâmicas demográficas

População residente em 2023	% População residente com +65 anos em 2021	População estrangeira* em 2023	Estudantes inscritos na UBI em 2024	% Agregados unipessoais em 2021
46.375	29,8%	3.329 (7,2%)	+10.000	28,4%
-0,02% face a 2021	+6,1 p.p. face a 2011	664 (1,3%) em 2011	8.476 em 2020	+4,5 p.p. face a 2011

* população estrangeira com estatuto legal de residente, em 2023

Fonte: INE

Tendência de diminuição e envelhecimento da população residente

Cerca de 75% dos estudantes da UBI vem de fora da CIMBSE

A população estrangeira aumenta significativamente, com impacto positivo nas dinâmicas demográficas

No quadro de uma redução do número de agregados domésticos, os agregados unipessoais aumentam

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



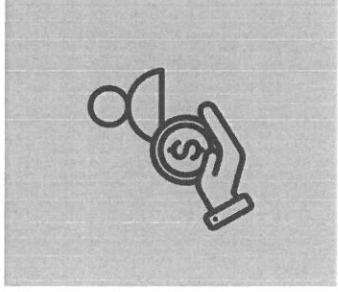
spí

01

Diagnóstico

Dinâmicas socioeconómicas

5



Volume de negócios* em 2023	Poder de compra per capita em 2021	Ganho médio mensal*	Taxa de desemprego em 2021	Beneficiários do RSI em 2022
1.009 M€	86,9	1.178,5€	7,7%	1.083

+ 61,6% face a 2011 100,0 Portugal
* dos trabalhadores por conta de
outrem

Fonte: INE

“A última década é
marcada por uma
evolução expressiva
do volume de
negócios

“O poder de compra
está abaixo da média
nacional, malgrado o
aumento do nível de
rendimentos

“A taxa de desemprego
e o número de
beneficiários do RSI
diminuíram
significativamente

“A última década é
marcada pelo
aumento dos custos
de acesso à
habitação e da taxa
de esforço

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**

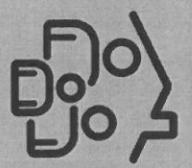


F. V.

João

01

Diagnóstico Dinâmicas habitacionais e urbanísticas



Edifícios com necessidades de reparação em 2021	Obras licenciadas para habitação* em 2023	Valor mediano das vendas de alojamentos familiares*	Valor mediano das rendas de alojamentos familiares*	Taxa de esforço com o arrendamento*
43,6%	41	870 €/m ²	5,00 €/m ²	30,8%
33,3% em 2011	58 edifícios em 2011	672 €/m ² em 2019	3,18 €/m ² em 2019	27,4% em 2017

* n.º de edifícios
* 4.º trimestre de 2024
* 2.º semestre de 2022

Fonte: INE



10 Mil



Estudantes

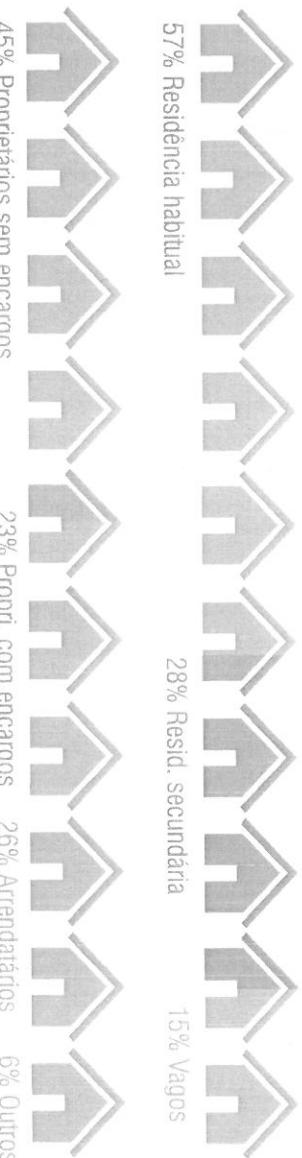
na UBI 2024

Habitações de Cariz social

(2% do parque habitacional)

Exclusiva propriedade da CMG

- Forte pressão no mercado habitacional (procura superior à oferta)
- Arrendamentos de fogos com reduzida qualidade, mas custos elevados



Fonte: CMH (2023)

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



spí

01

Diagnóstico

Dinâmicas habitacionais e urbanísticas

7

Dinâmicas fortemente concentradas na cidade e na Grande Covilhã

Centro histórico e cidade da Covilhã

- Potencial associado à reabilitação urbana e ao património industrial existente
- Deslocalização da população do centro para os arredores da cidade

Novas polaridades

- Expansão de núcleos satélites da cidade e surgimento de novas polaridades, por vezes de forma não estruturada
- Despovoamento, escassa dinâmica urbanística, predomínio de proprietários e importância das segundas residências



Freguesia rurais

- Despovoamento, escassa dinâmica urbanística, predomínio de proprietários e importância das segundas residências

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí

H
N
F

*AN
ET*

- 01** Diagnóstico
- 02** Política Local de Habitação
- 03** ELH da Covilhã
- 04** CMH da Covilhã

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



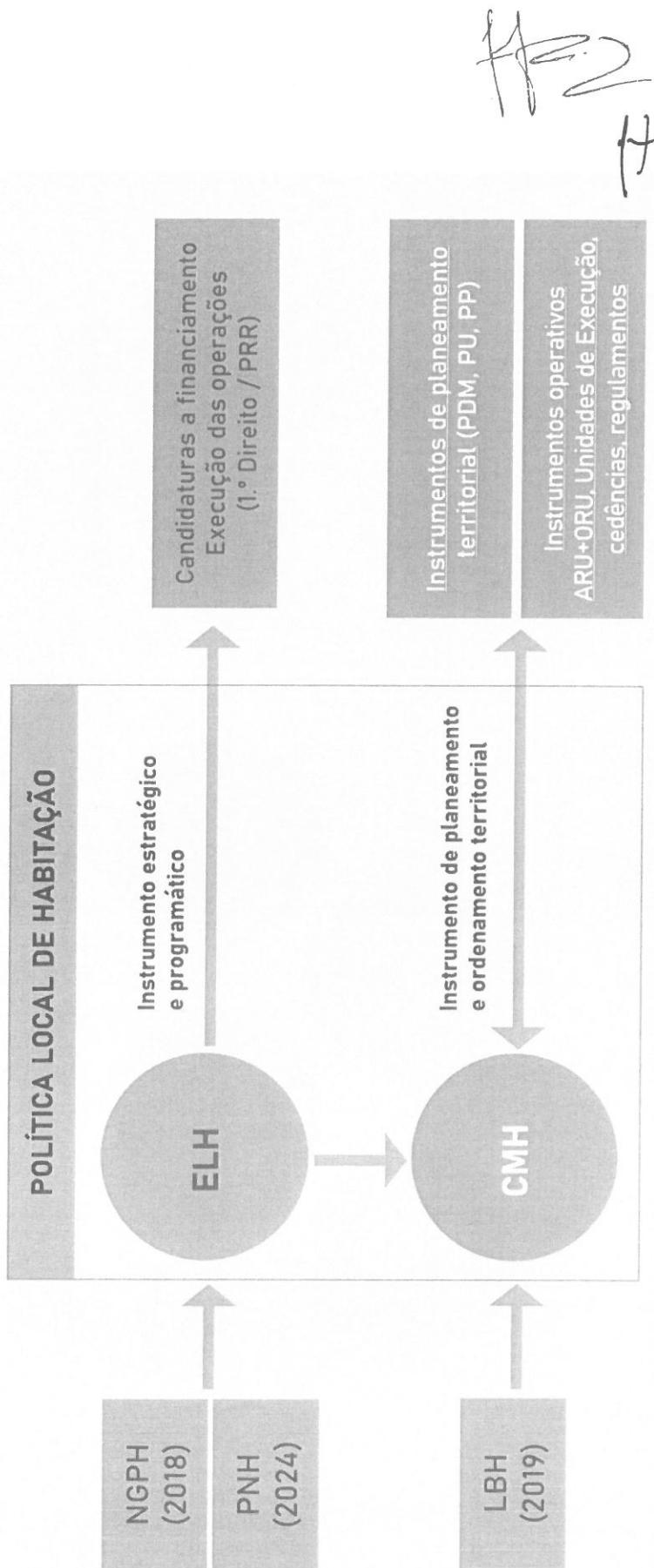
spí

02

Política Local de Habitação

Relações e interdependências

9



**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí
covilhã

Município

AN
—

02 Política Local de Habitação

Abordagem

Sistema de Habitação: Público | Misto | Privado



Território/
Habitat

Tipologias de medidas

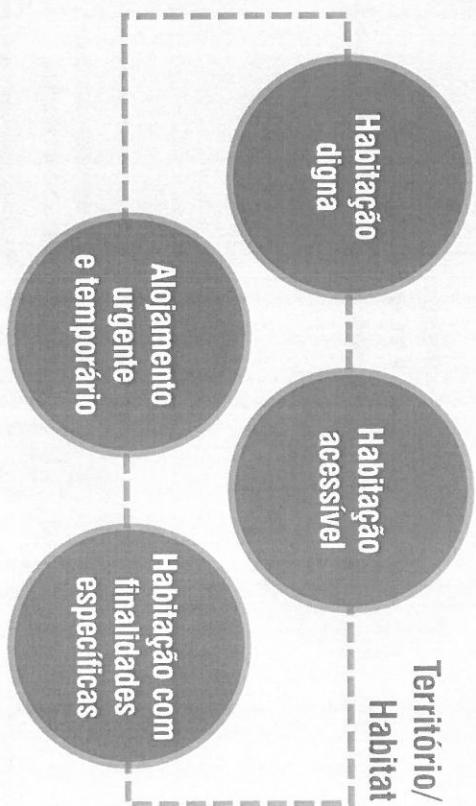
■ Requalificação

■ Promoção

■ Subsidação

■ Incentivos

■ Regulação



Potenciais dimensões de resposta

1. Conhecer as carências habitacionais (presentes e futuras) e os recursos habitacionais (existentes e potenciais)
2. Assegurar a execução dos instrumentos existentes da política municipal de habitação (resposta de curto-prazo)
3. Potenciar a dimensão estratégica da habitação no município com o aprofundamento da política municipal de habitação (resposta de médio-longo prazo)

- 01** Diagnóstico
02 Política Local de Habitação
03 ELH da Covilhã
04 CMH da Covilhã

*Fábio
M
AF*

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí

AN

03

ELH Covilhã

Carência e recursos habitacionais

Carências

183 Famílias elegíveis ao 1.º Direito

- 19 famílias proprietárias
 - Em insalubridade e/ou inadequação
- 164 famílias não proprietárias (54 pessoas vulneráveis)
 - 83 residentes em habitação social, em insalubridade
 - Outras 81 famílias com pelo menos uma condição indigna

Recursos existentes

690 fogos de habitação social

- 83 fogos ocupados mas em mau estado de conservação
- 30 livres mas a necessitar de obras, em insalubridade
- 14 livres e prontos a habitar

Recursos mobilizáveis

30 fogos potenciais

em imóveis devolutos do Município

7 fogos potenciais

em imóveis devolutos de parceiros da Rede Social e das UF/juntas de freguesia

Resposta suficiente em termos quantitativos dos recursos existentes e potenciais, mas insuficiente em termos qualitativos

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



spí

03

ELH Covilhã

Prioridade estratégicas e medidas

13

Medidas	Fogos reabilitados	Estimativa financeira
Município [Acordo de Colaboração – 1.º Direito]		
M1.1. Habitação social municipal existente	83 fogos	1.457.000 €
M1.2. Nova oferta habitacional municipal	32 fogos	826.000 €
M1.3. Unidades residenciais	35 fogos	3.111.000 €
total	150 fogos	5.394.000 €
Beneficiários diretos [1.º Direito]		
M1.4. Parque habitacional privado	19 fogos	1.930.000 €
Município [solução complementar]		
M2.1. Nova oferta habitacional – renda acessível	72 fogos	7.365.000 €

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



sp/

[Handwritten signature]

AN

- 01** Diagnóstico
- 02** Política Local de Habitação
- 03** ELH da Covilhã
- 04** CMH da Covilhã

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí

04

CMH da Covilhã

Visão e objetivos estratégicos

15

Objetivos estratégicos

Visão

Covilhã, território com uma oferta habitacional mais inclusiva e diversificada, suportada num habitat urbano qualificado e atrativo.



Oe1. Valorizar o parque de habitação municipal existente e mobilizar os recursos habitacionais disponíveis para alargar a oferta



Oe2. Criar uma oferta de habitação acessível, com base num sistema de habitação alargado e integrado



Oe3. Assegurar um habitat urbano qualificado e inclusivo na promoção das soluções habitacionais

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí

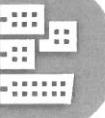
*M
T*

João
=

04 CMH da Covilhã

Prioridades estratégicas

P1



Valorização
habitacional e
urbanística dos
bairros
municipais

P2



Promoção de uma
oferta de habitação
diversificada e
inclusiva no centro
da cidade

P3



Criação de uma
oferta de habitação
acessível nas
polaridades urbanas
emergentes

P4



Revitalização
habitacional dos
aglomerados
urbanos e rurais
do concelho

P5



Inovação para o
desenvolvimento da
política municipal de
habitação e da
qualidade
habitacional

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



spí

04 CMH da Covilhã

Quadro de medidas

17

P1

Valorização
habitacional e
urbanística dos
bairros
municipais

M1.1

Reabilitar o parque de habitação municipal existente

M1.2

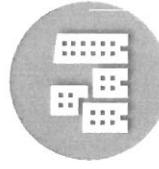
Reforçar a oferta de habitação municipal, focada no arrendamento acessível

M1.3

Requalificar o espaço público nos bairros municipais de intervenção prioritária

M1.4

Promover a inserção social e o combate à estigmatização e queitização



**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí

AN
M

AN
+

04 CMH da Covilhã

Quadro de medidas

P2

Promoção de uma
oferta de habitação
diversificada e
inclusiva no centro
da cidade



M2.1

Ampliar a oferta de habitação municipal no centro da cidade

M2.2

Criar uma bolsa de fogos a integrar na BNAUT

M2.3

Reconverter antigas instalações industriais para uso habitacional, com oferta
de habitação acessível

M2.4

Estimular a reocupação dos fogos vagos de propriedade privada

04

CMH da Covilhã

Quadro de medidas

19

P3

Criação de uma
oferta de habitação
acessível nas
polaridades urbanas
emergentes

M3.1

M3.2

M3.3

Sistema de zonamento inclusivo para a promoção de habitação acessível

Criar uma bolsa municipal de terrenos para a promoção de habitação
acessível

Estimular a construção de habitação a custos controlados



**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**

 covilhã
Município

J
M
F

AP
04

CMH da Covilhã Prioridades estratégicas

P4

Revitalização
habitacional dos
aglomerados
urbanos e rurais
do concelho



M4.1

Responder às carências habitacionais locais no quadro das operações de
reabilitação urbana

M4.2

Criar um sistema de apoio às famílias nas despesas com a habitação,
enquadrado em regulamento municipal.

M4.3

Desenvolver uma oferta flexível de serviços nas áreas de menor densidade e
acessibilidade

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



spí

04

CMH da Covilhã

Quadro de medidas

21

P5

Inovação para o desenvolvimento da política municipal de habitação e da qualidade habitacional



M5.1

Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)

M5.2

Criar um programa municipal de arrendamento acessível

M5.3

Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal

M5.4

Criar um selo municipal de qualidade habitacional associado ao arrendamento privado

M5.5

Criar um sistema municipal complementar de apoio aos estudantes no acesso ao alojamento

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



spí

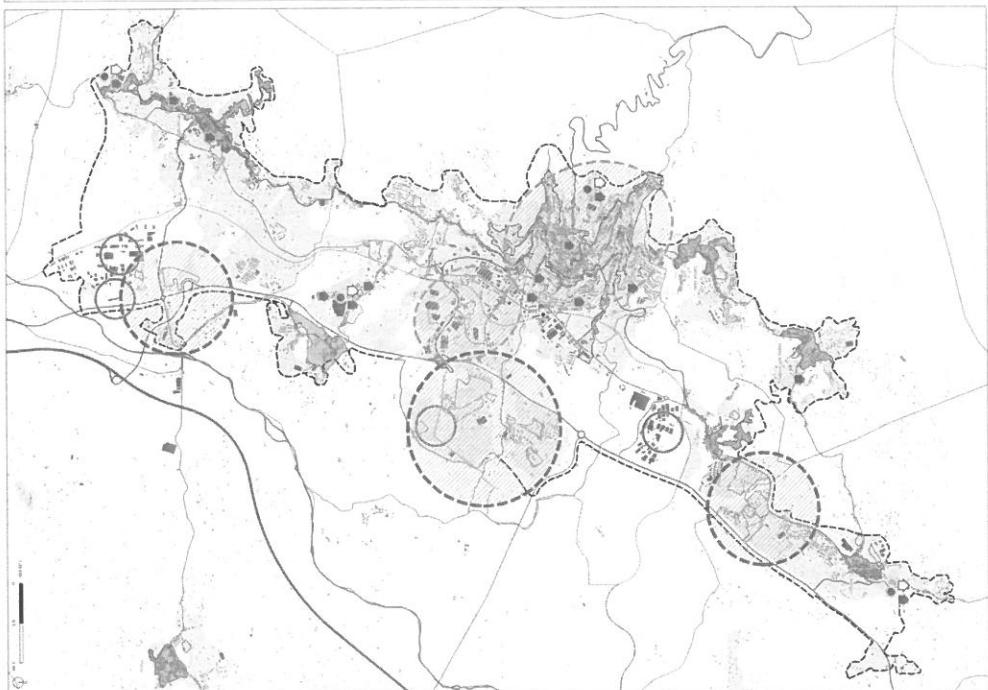
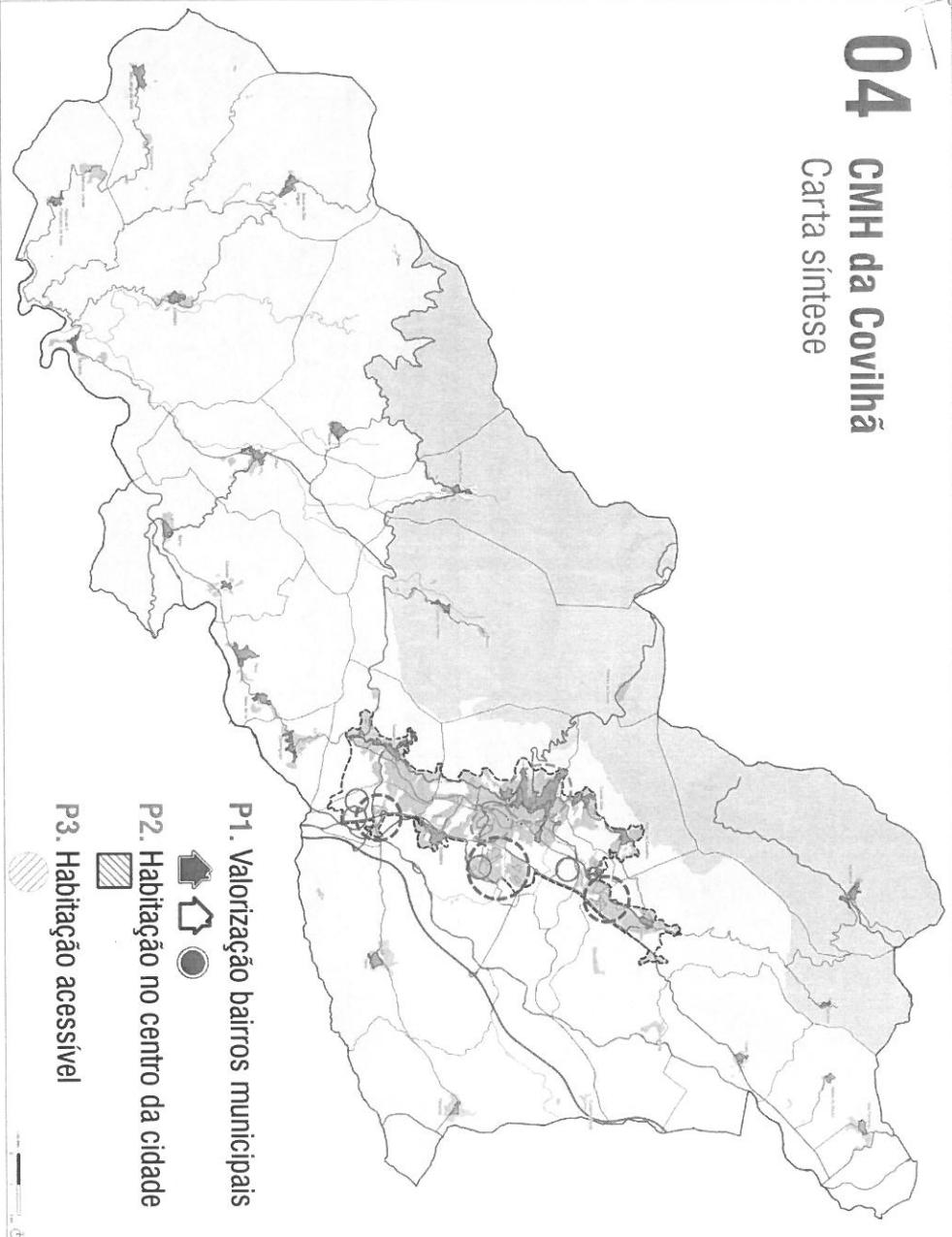
[Handwritten signatures]

AN
=

04

CMH da Covilhã

Carta síntese



POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



spí

04 CMH da Covilhã

Resultados esperados

23

PRR / 1.º Direito

115	Fogos municipais reabilitados
35	Novos fogos municipais para renda apoiada
18	Novos alojamentos municipais - BNAUT
80	Novos fogos municipais para renda acessível
+	
4	Bairros municipais requalificados (Cabeço, Nogueiras, Biquinha, Qta da Alâmpada)
28	Operações de Reabilitação Urbana (ORU)
25%	Fogos devolutos reaproveitados para habitação

+

Novos mecanismos de suporte à política local de habitação e de reforço da oferta de habitação acessível (Zonamento inclusivo; Bolsa de terrenos, FMSAU)

*Acréscere a reabilitação de + 7 alojamentos

**Protocolo IHRU/CIMBSE/CMC – PRR

**POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS**



(Handwritten signatures)

AN

04

CMH da Covilhã

Declaração fundamentada de carência habitacional

No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal da Covilhã aprovou, sob proposta da câmara municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município **prioridade no acesso a financiamento público** e o recurso aos seguintes mecanismos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da LBH e demais legislação aplicável.

*A CMH da Covilhã aprovada é acompanhada de
Declaração Fundamentada de Carência Habitacional*

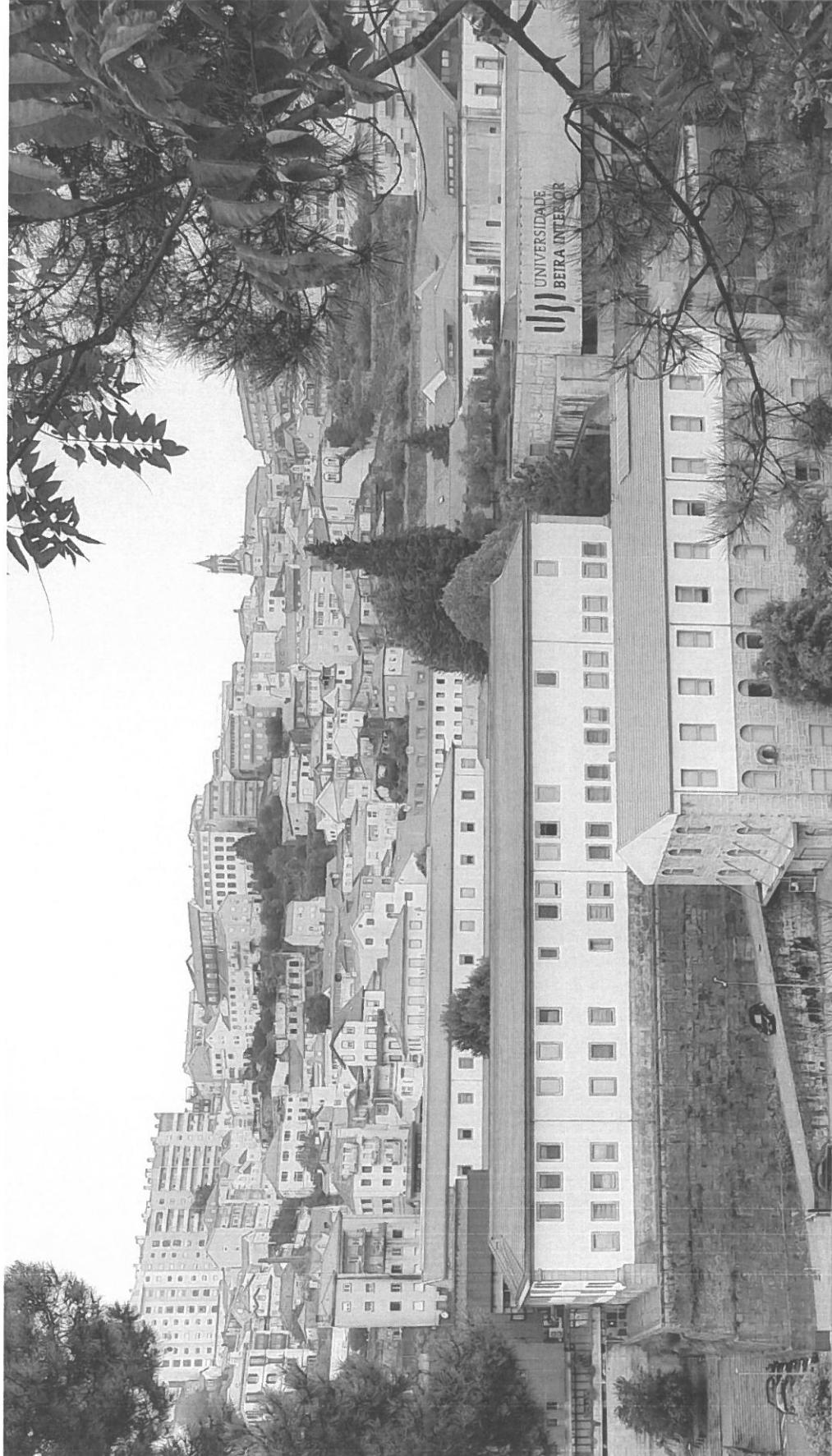
POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
ESTRATÉGIAS NACIONAIS, ESTRATÉGIAS LOCAIS



sp

Políticas de Habitação - Estratégias nacionais, Estratégias locais

Assembleia
Municipal da
Covilhã
30 de maio, 2025



spí

N
F

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



F.J.S.

(Doc.-03)

RECUPERAR
PORTUGAL

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Resiliência



ENQUADRAMENTO

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



1. [2018] – Publicação NGPH, Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 de 2 de maio, aborda questões da habitação, reabilitação e arrendamento para garantir soluções de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condição indigna.
2. Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto os diplomas que, respetivamente, estabelecem e regulamentam o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
3. O Município da Covilhã iniciou em 2018, o desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação o instrumento que define a estratégia local em matéria de política de habitação e condição obrigatória para acesso ao Programa 1.º Direito;
 - Contratação empresa SPI – elaboração documento em articulação com a equipa de habitação social;
 - Levantamento necessidades/carências habitacionais e caracterização dos agregados (inquilinos e enquadramento no 1.º Direito).
4. A ELH do Município da Covilhã, foi aprovada pelos órgãos municipais em abril de 2021;

RECUPERAR
PORTUGAL

[Handwritten signature]

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Reinvestimento



ENQUADRAMENTO

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



5. Acordo de Colaboração com o IHRU, para efeitos de financiamento das soluções habitacionais do Município, preconizadas na ELH. Com a assinatura do Acordo de Colaboração, em 15 de dezembro de 2021, o Município ficou em condições para iniciar o processo de implementação da sua ELH;

6. Julho de 2021 foi constituída a equipa de trabalho da ELH, no âmbito da operacionalização da Estratégia Local de Habitação.

7. A equipa tem atualmente em curso 4 programas habitacionais no âmbito do PRR:

7.1. INVESTIMENTO RE-C02-i01 – Programa 1.º Direito – 19 candidaturas do Município e 2 Beneficiário Direto (B.D), aprovadas;

7.2. INVESTIMENTO RE-C02-i02 – Programa BNAUT (Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário) - 3 candidaturas aprovadas;

7.3. INVESTIMENTO RE-C02-i05 – PPHCA - Programa de Arrendamento Acessível - Protocolo de Cooperação "Projetos de Habitação a Custos Acessíveis das Beiras e Serra da Estrela – 3 candidaturas aprovadas;



ENQUADRAMENTO

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



7.4. Investimento RE-C03-i02 Programa de Intervenção em habitação (PIH) - Acessibilidades
360.º: 15 candidaturas aprovadas:

- Aviso N.º 3/C03-i02/2022 - 3 candidaturas;
- Aviso N.º 5/C03-i02/2023 - 8 candidaturas;
- Aviso N.º 7/C03-i02/2024 - 1 candidatura;
- Aviso N.º 9/C03-i02/2024 – 3 candidaturas.

RECUPERAR
PORTUGAL

PRR
REPÚBLICA
PORTUGUESA
Programa de Recuperação
e Reabilitação

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

A equipa de trabalho durante estes praticamente 4 anos de trabalho dividiu o “tempo” em 3 momentos:

- 2021:

- atualização da ELH, tendo em consideração:
 - o levantamento das condições habitacionais era referente ao ano de 2018, entretanto foram realizadas diversas obras [2018-finais de 2021];
 - Foi necessário proceder à substituição de edifícios que estavam sinalizados na ELH, porque já tinham sido intervencionados ao abrigo do Programa de Eficiência Energética.
 - Foram adicionados aproximadamente 33 agregados;
- Preparação das Candidaturas: documentação do património municipal: Antecipação Leasings, praticamente toda a documentação do património municipal existente (ruínas/devolutos/lotes construção) e o edificado a intervir teve de ser revisto:(atualização moradas, atribuição número polícia, propriedades horizontais, registo de propriedades, retificação de áreas, etc,) e registado nas respetivas instituições: Conservatória do Registo Predial e Finanças.
- Georreferenciação do Parque Habitacional Municipal (SIG).

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



[Handwritten signature]

RECUPERAR
PORTUGAL

PRR
REPUBLICA PORTUGUESA
Programa de Recuperação
e Inovação
Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU



ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

A equipa de trabalho durante estes praticamente 4 anos de trabalho dividiu o “tempo” em 3 momentos:

- 2022-2023:
 - Elaboração de 5 projetos de beneficiação;
 - 23 concursos para projetos de execução;
 - 16 concursos para empreitadas;
 - 13 concursos prestação serviços (Fiscalização de Obra, Coordenação de Segurança);
 - 15 procedimentos requisição Certificados Energéticos;
 - submetidas 27 candidaturas ao IHRU, I.P – aprovadas 27;
 - submetidas 22 candidaturas ao IRN,I.P – aprovadas 11;
 - DECLARAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL e CARTA MUNICIPAL DA COVILHÃ - aprovadas em Fevereiro/2022.

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



RECUPERAR
PORTUGAL



[Handwritten signature]



ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



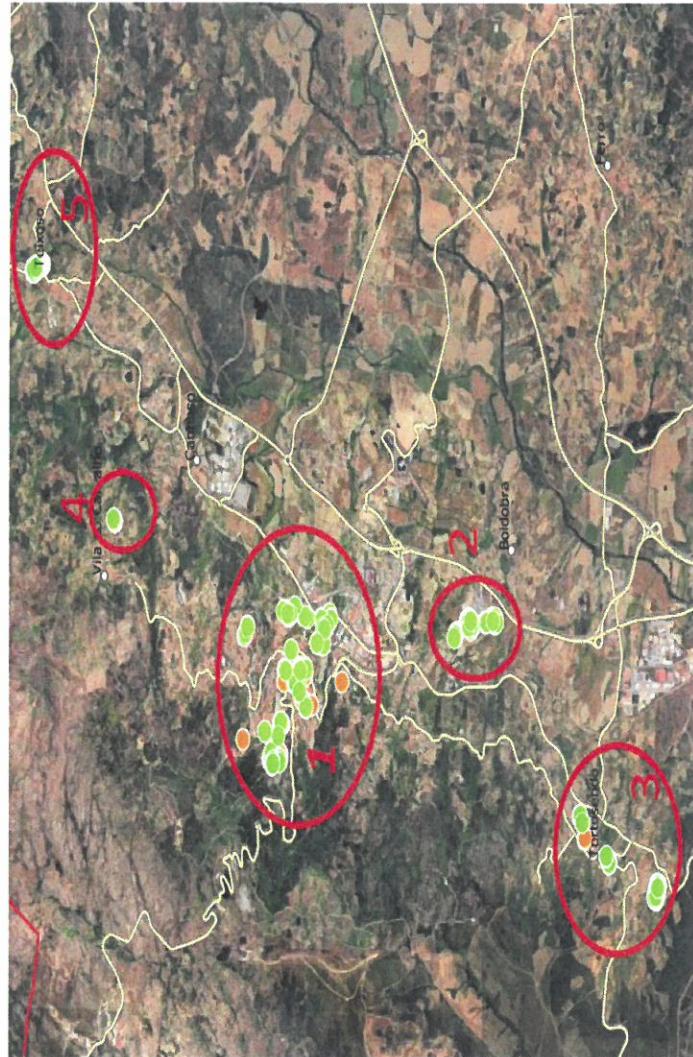
- 2024-2025:
 - Acompanhamento de empreitadas (4 empreitadas concluídas e 10 em curso).
 - Gestão e monitorização das candidaturas: procedimentos de contratação (Contratos de Comparticipação/Termos de Aceitação), procedimentos administrativos, reporte evidências;
 - Desembolsos Candidaturas (1.ª Tranche – 25%);
 - 1.º DIREITO – 661 136,42 €;
 - BNAUT - 100 753,13€;
 - PPHCA – RENDAS ACESSÍVEIS – 958 511,08€;
 - 360.º - 36 173,33€.
 - Gestão dos realojamentos em curso (preparação dos psicológica dos inquilinos/ação social - (auxílio e transporte para alteração moradas, alteração contadores edp, adc); transporte mobiliário;

RECUPERAR
PORTUGAL



O parque de habitação pública municipal é composto por aproximadamente **735 fogos**, distribuídos por **5 zonas/núcleos**, nomeadamente:

1. Covilhã – 245 fogos
2. Boidobra – 124 fogos
3. Tortosendo – 200 fogos
4. Vila do Carvalho – 24 fogos
5. Teixoso – 135 fogos



Total Investimento

Estratégia Local de Habitação

■ 1.º DIREITO: Acordo de Colaboração inicial – 5.394.000,00 €

✓ Em 23/04/2025 foram executados 4.300.243,22 € - aproximadamente 80% do Acordo, relativamente a 19 Candidaturas. Salienta-se que se encontram 5 empreitadas a aguardar concurso público, cujo valor não está refletido na execução.

■ BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário – **468 863,94€**

✓ Em 23/04/2025 as 2 candidaturas estão aprovadas e as 2 empreitadas estão em curso, prevê-se a conclusão/execução em 100%, dentro do prazo.

■ IHRU | CIMBSE | CMC – Rendas Acessíveis – 3 775 933,12 €

✓ Em 23/04/2025, o Município todas (3) candidaturas aprovadas, aguarda abertura do procedimento concursal para a construção de 4 prédios.



Estratégia Local de Habitação

■ ACESSIBILIDADES 360.º - 107 625,84 €

- ✓ 3 candidaturas/obras concluídas [Aviso n.º 3] e restantes operações em fase de lançamento de concursos (empreitadas).

Total 10.293.153,34 €

NOTA: Os valores podem sofrer aumento atendendo que:

- ✓ os valores de construção/m² continuam a aumentar e as candidaturas foram apresentadas até janeiro/2024, com os valores de construção e dos índices publicados em 2023;
- ✓ algumas empreitadas podem sofrer atrasos, por razões diversas (concursos desertos, intempéries, pareceres CCDRC – proteção património classificado - 7 obras em curso);
- ✓ na conclusão das obras e respetiva comparticipação ser reduzida em função do timing de conclusão e contrato de inquilino – 1.º Direito;
- ✓ Revisão de preços – coeficientes mãe-de-obra e materiais continua aumentar;
- ✓ Trabalhos complementares.



OBJETIVOS:

Número de fogos a reabilitar e a construir

- ELH – 1º Direito – Reabilitação de 164 fogos e Reconstrução de 13 fogos
- BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário – Reconstrução de 2 edifícios em ruína, com capacidade 3 fogos (1-T4, 1-T1, 1-T2)
- IHRU | CIMBSE | CMC – PH Rendas Acessíveis – Construção de 4 prédios de habitação coletiva, com capacidade 27 fogos
- **Total: 167 fogos reabilitados e 40 fogos novos**

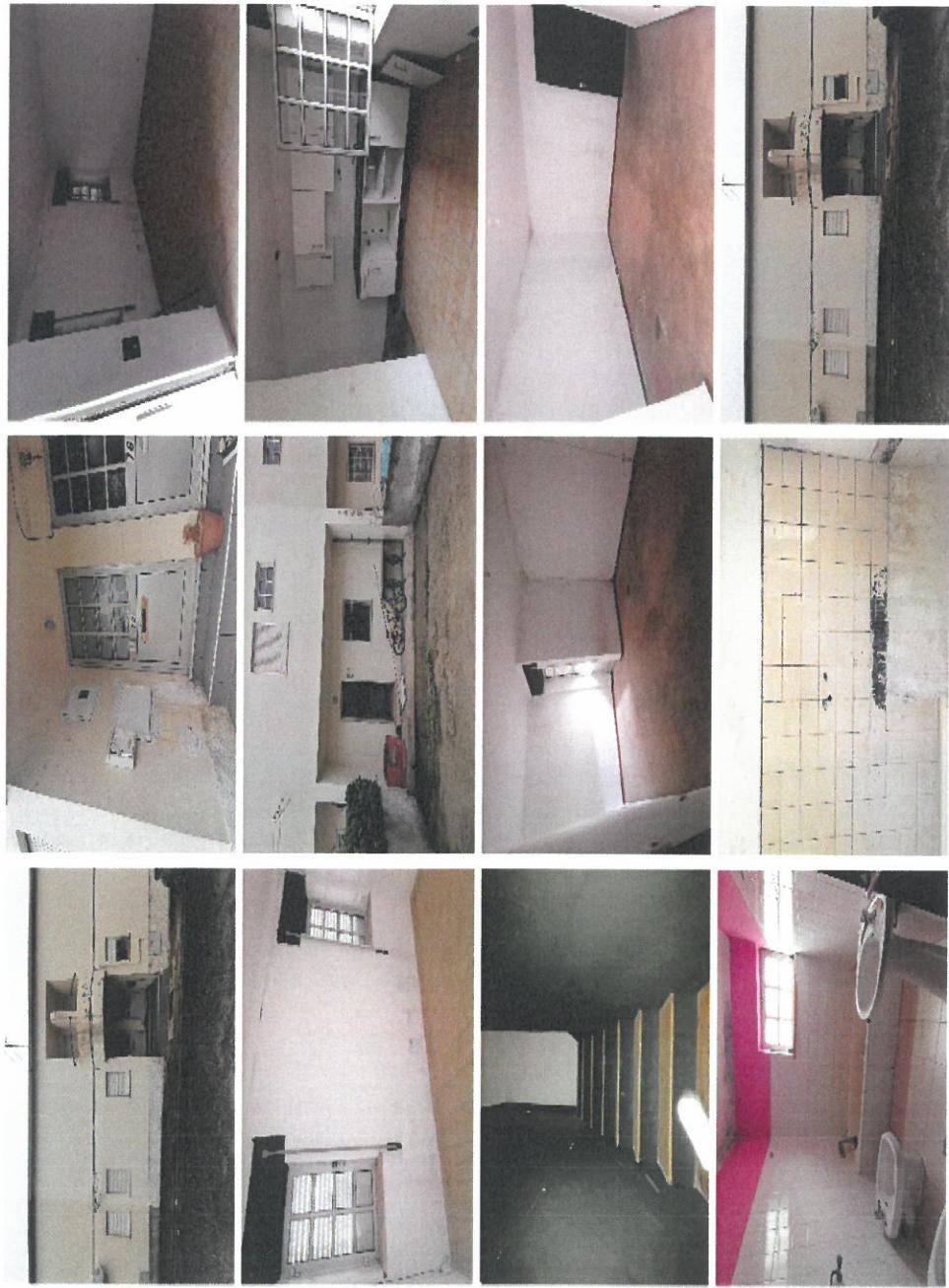
COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



- Beneficiação de 20 fogos na urbanização Quinta da Alâmpada
- Empreitadas Concluídas | 1.º Direito

Antes



RECUPERAR
PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Desenvolvimento

Financiado pela
União Europeia
NósGestionamosEU



Empreitadas Concluídas | 1.º Direito

Estratégia Local de HabitAÇÃO



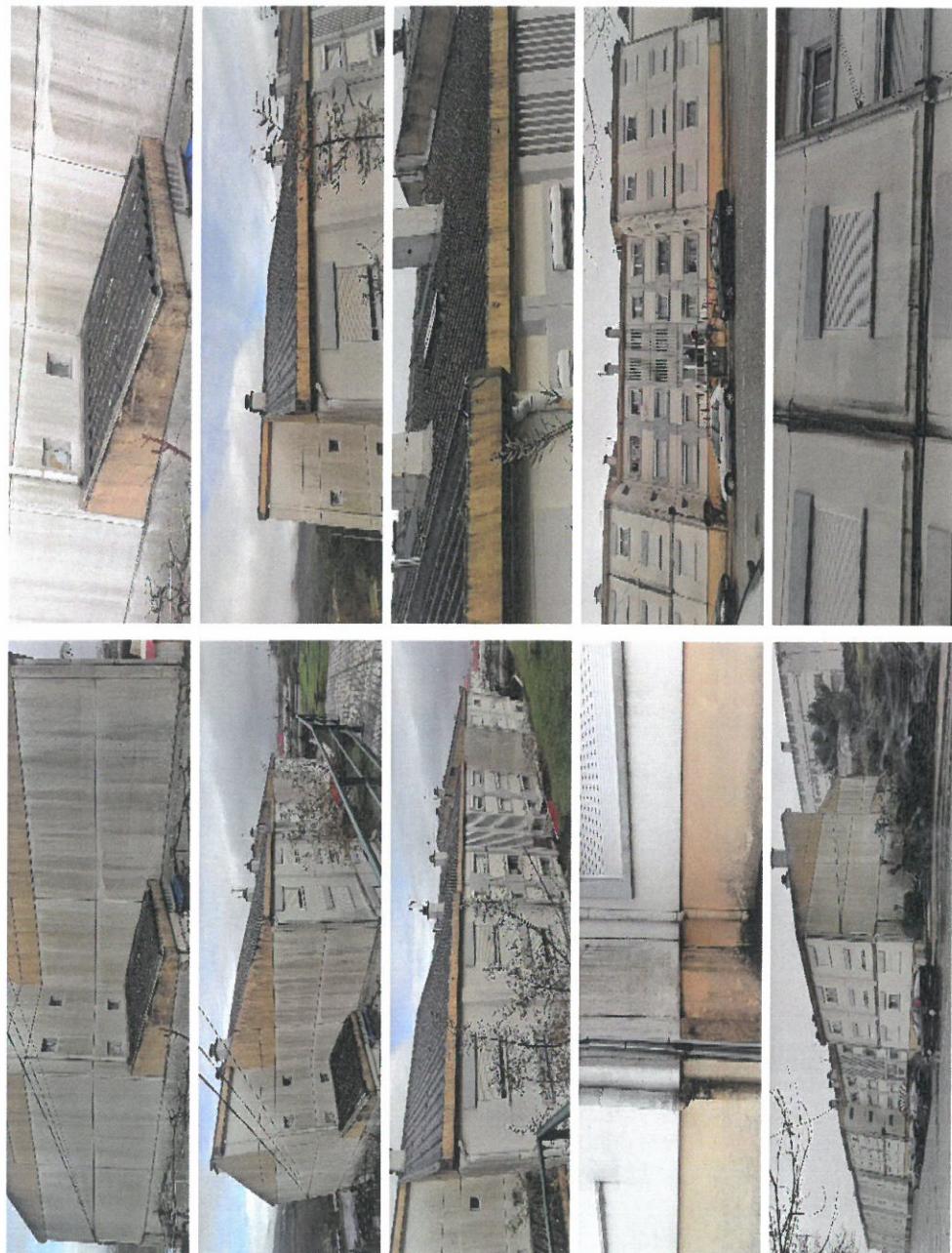
- Beneficiação de 20 fogos na urbanização Quinta da Alâmpada

Depois



- Beneficiação de 12 fogos no edifício sito em rua 1.º de Maio, 33

Antes



COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



ELH DA COVILHÃ

Empreitadas Concluídas | 1.º Direito

- Beneficiação de 12 fogos no edifício sito em rua 1.º de Maio, 33

Depois



RECUPERAR
PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação e Reinvestimento

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU



- Beneficiação de 24 fogos no edifício sítio em rua Pinhal do Gaitero n.º 26 e 28

Antes



Empreitadas Concluídas | 1.º Direito

Estratégia Local de Habitação

- Beneficiação de 24 fogos no edifício sítio em rua Pinhal do Gaitero n.º 26 e 28



Depois



RECUPERAR
PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação do
Território e do Desenvolvimento Sustentável

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

AN

- Beneficiação de 12 fogos edifício sito em rua Nova do Souto, lote 14

Antes



- Beneficiação de 12 fogos edifício sítio em rua Nova do Souto, lote 14

Depois



Empreitadas em curso | 1.º Direito

Estratégia Local de Habitação



- Beneficiação de 24 fogos edifício sítio em rua Nova do Souto, Bloco A e Bloco B

Antes



(Signature)
**RECUPERAR
PORTUGAL**

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Resiliência



COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacão



ELH DA COVILHÃ
Empreitadas em curso | 1.º Direito
■ Beneficiação de 24 fogos edifício sito em rua Nova do Souto, Bloco A e Bloco B

- Beneficiação de 24 fogos edifício sito em rua Nova do Souto, Bloco A e Bloco B

Depois



RECUPERAR
PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA



Financiado pela
União Europeia
NordSemearEU



COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacção



ELH DA COVILHÃ

Empreitadas em curso | 1.º Direito

- Empreitada de Beneficiação de 10 fogos no Bairro do Rodrigo – em conclusão

Antes



RECUPERAR
PORTUGAL

[Handwritten signature]

REPÚBLICA
PORTUGUESA

Financiado pela
União Europeia
Norte/Sul/Centro/SEJU

PRR
Programa de Recuperação
do Território

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacão



ELH DA COVILHÃ

Empreitadas em curso | 1.º Direito

- Empreitada de Beneficiação de 10 fogos no Bairro do Rodrigo – em conclusão

Depois



RECUPERAR
PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA



Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



ELH DA COVILHÃ
Empreitadas em curso | 1.º Direito

- **Empreitada de obras de reabilitação do edifício do Beco da Alegria, n.º 20 e 22 - 2 fogos (2-T1)**



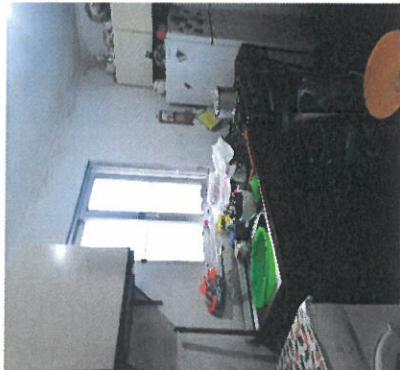
- **Empreitada de obras de reconstrução e alteração de edifício destinado a habitação coletiva sita em rua José Espiga, n.º 10, 2 fogos (2-T1)**



Empreitadas em curso | 1.º Direito

- Empreitada de obras de reabilitação de 3 fogos – rua José Caetano Júnior, n.º 36, 38 e 40

Antes



Durante



RECUPERAR
PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Desenvolvimento

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacção



ELH DA COVILHÃ

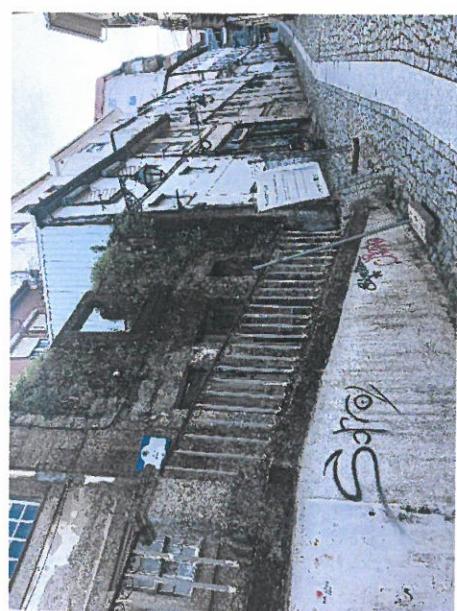
Empreitadas em curso | 1.º Direito

- Reabilitação do edifício sito em rua do Batoréu, n.º 23 e 25, 2 – T1

Antes



Durante



RECUPERAR
PORTUGAL

Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Resiliência

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacão



ELH DA COVILHÃ
Empreitadas em curso | 1.º Direito

- Reconstrução do edifício sito em rua Comendador Gomes Correia n.º 1 a 5, 3 fogos (1-T1, 2-T2)

Antes



Durante



[Handwritten signature]

RECUPERAR
PORTUGAL

Financiado pela
União Europeia
Nord-Santander-EU
REPÚBLICA
PORTUGUESA
PRR
Programa de Reabilitação
e Desenvolvimento Rural



Empreitadas em fase de abertura concurso | 1.º Direito

Estratégia Local de Habitação

- Reabilitação do edifício sito em rua Portas do Sol, n.º 21 e 23 – (2-T2);
- Reabilitação do edifício sito em rua dos Bombeiros Voluntários 78, 80 – (2-T1, 1-T2);
- Construção de 5 edifícios -Loteamento rua Pinhal do Gaitero – (8 T1);
- Reabilitação de edifícios sito em rua do Castelo n.º 2, 4 e 18 – (1-T1),(1-T1),1-T1, 1-T4);



RECUPERAR
PORTUGAL

[Handwritten signature]

REPÚBLICA
PORTUGUESA



Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU



COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacão



MUNICÍPIO
COVILHÃ
A TECEIR O FUTURO

BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Temporário

- Empreitadas em curso: Rua Portas do Sol, n.º 17 e 19, (1-T1)

Antes



COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacção

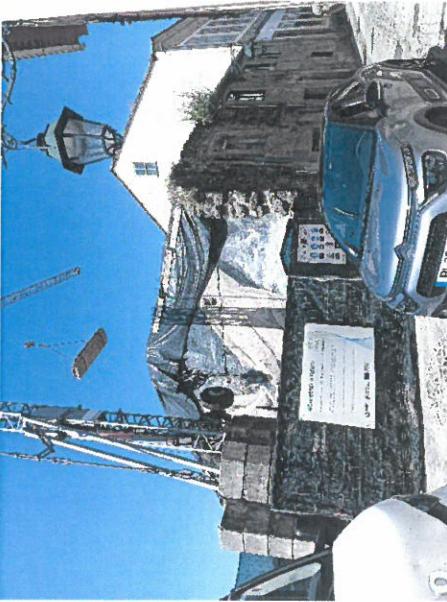


COVILHÃ[®]
MUNICÍPIO
A TECEIR O FUTURO

BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Temporário

- Empreitadas em curso: Rua Portas do Sol, n.º 17 e 19 (1-T2);

Durante



ELH DA COVILHÃ

RECUPERAR

PORTUGAL

REPÚBLICA
PORTUGUESA



Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU



COVILHÃ

Estratégia Local de Habitacção

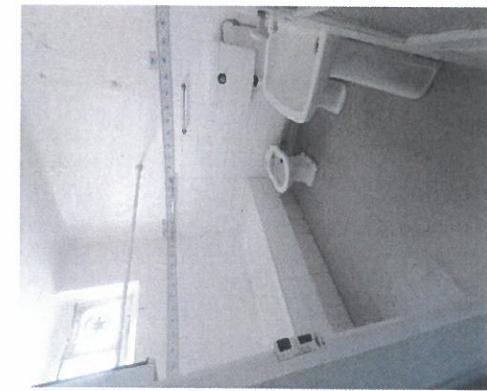


BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Temporário

- Empreitadas em curso: Rua Comendador Gomes Correia, n.º 7 a 11

ELH DA COVILHÃ

Antes

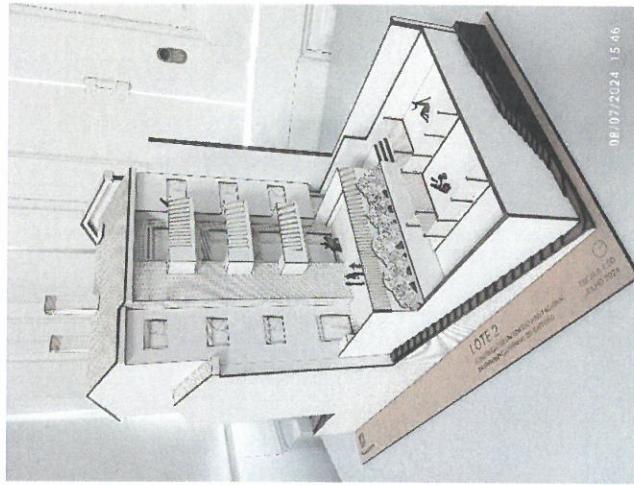
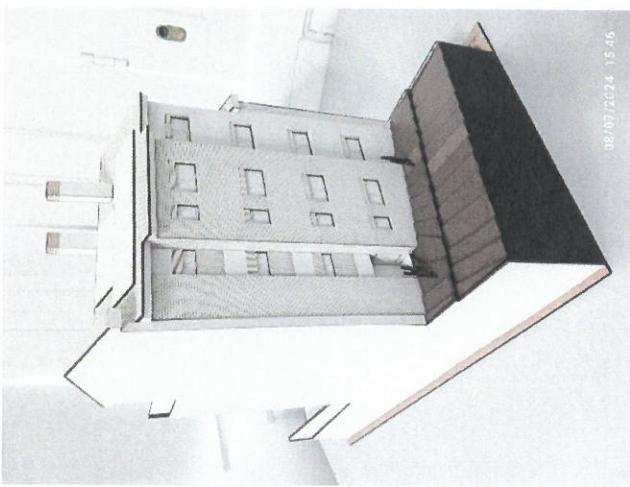


RECUPERAR
PORTUGAL

A empreitada teve início no dia 15/04/2025

Financiado pela
União Europeia
NovoInstrumentoEU
PRR
REPÚBLICA
PORTUGUESA
EU

- CIM.BSE.CV L.01 - Urbanização Pinhal do Gaitero (Covilhã) – Lote n.^o 1, 2 - 8 fogos de tipologia T2

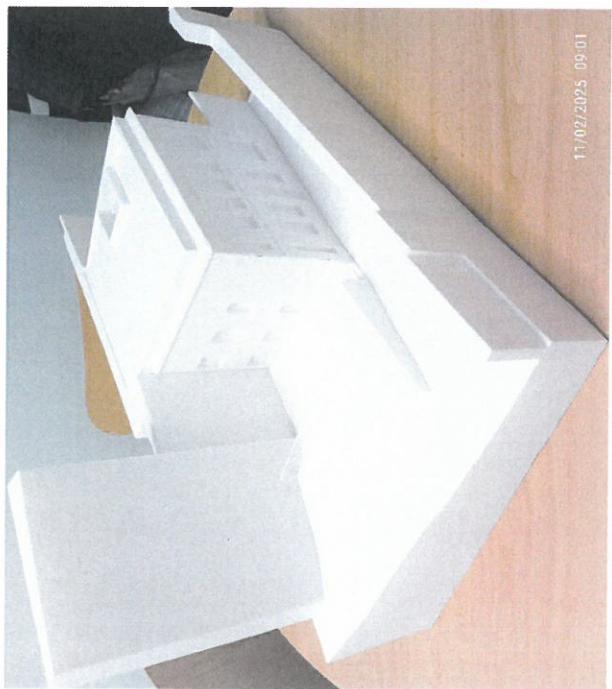


Fotografia das 2 maquetes.

RECUPERAR
PORTUGAL

[Handwritten signature]

- **CIM.BSE.CVL.02-Reabilitação de edifício sito em Rua Jornal Notícias da Covilhã, n.º 57 - 4 fogos (2-T2, 2-T1)**



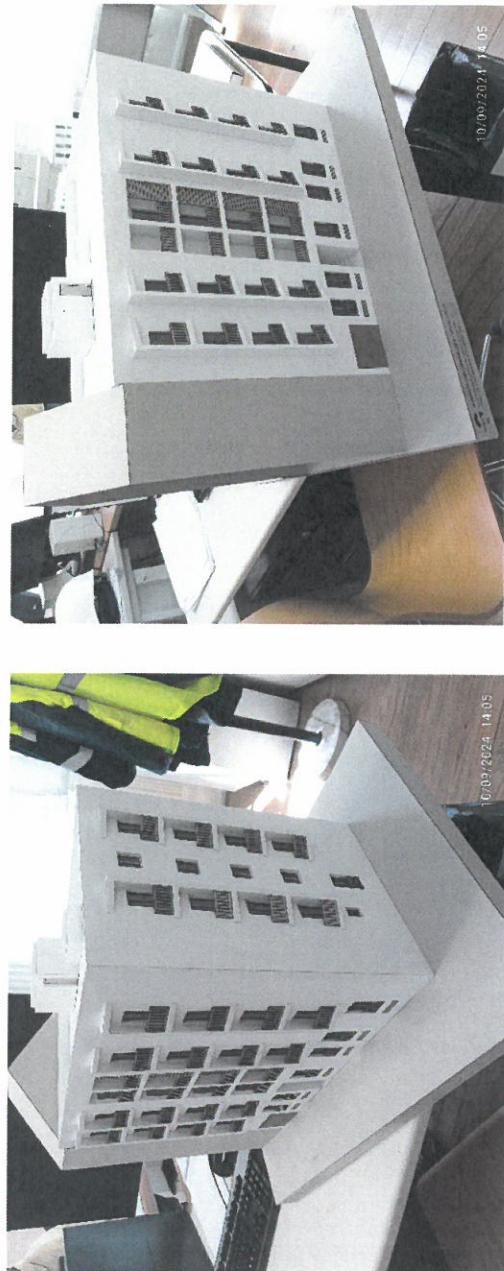
Fotografia da maquete

**RECUPERAR
PORTUGAL**

PRR
Programa de Recuperação
e Resiliência
REPÚBLICA
PORTUGUESA

Financiado pela
União Europeia
Reinvestimento-EU

- **CIM.BSE.CVL.03 – Quintas das Almas, lote 12 - 15 fogos (5-T1, 2-T2, 8-T3)**



Fotografia da maquete

COVILHÃ

Estratégia Local de Habitação



Aut. Covilhã

RECUPERAR
PORTUGAL

Financiado pela
União Europeia
Aut. Covilhã/autocov.pt

REPÚBLICA
PORTUGUESA

PRR
Programa de Recuperação
e Inovação

