



Vale de Cambra
Câmara Municipal

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO PARA O MUNICÍPIO DE VALE DE CAMBRA

**Consubstancia uma candidatura ao 1º Direito -
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

Abril 2021



O presente documento traduz uma primeira versão de trabalho da **Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, elaborada por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda., em parceria com a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Instituto da Construção.

Abril de 2021

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento	1
1.2. Objetivos do Trabalho	4
1.3. Síntese da Metodologia Adotada	6
2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE VALE DE CAMBRA	9
2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação	9
2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal	17
2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação	20
3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO.....	23
3.1. Missão	23
3.2. Objetivos e Medidas	26
3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais	36
3.4. Modelo de Governação	44
3.4.1. Modelo de Gestão e Organização	44
3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	47
3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação	49
4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO	51
4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação	51
4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	55
4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	58
4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	64
4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	69
4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Vale de Cambra	73
5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO	77
5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes	78
5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas	81
5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais	84
5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais	86
5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito	89

Índice de Quadros	94
Índice de Figuras.....	95
Equipa Técnica	96
ANEXO 1.....	97

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a efetuar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos sinérgicos e de valor acrescentado para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta apropriada às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através da criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação”¹ e que tem por missão:

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

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

Igualmente, é de sublinhar a recente aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro) que, pela primeira vez na Democracia Portuguesa, estabelece o quadro global, assim como um conjunto de princípios e regras gerais de atuação dos poderes públicos e privados na área da habitação.

É, neste contexto, que o papel dos municípios portugueses tem uma grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Por sua vez, ao Estado cumpre assegurar os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas locais de habitação.

¹ Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018.

Para uma boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

De acordo com esta nova Lei de Bases, a política municipal de habitação é consubstanciada na Carta Municipal de Habitação, no Relatório Municipal de Habitação e no Conselho Local de Habitação.

Em suma, ao decidir elaborar uma Estratégia Local de Habitação, o Município de Vale de Cambra pretende assim preparar-se para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

1.2. Objetivos do Trabalho

O presente relatório tem por objetivo apresentar a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação².

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra pode-se considerar como um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Deste modo, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra incluiu:

- A) Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipologia e preço;
- B) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock pelo facto de a sua reabilitação não ser viável;
- C) A definição estratégica dos objetivos e das medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da Estratégia Local de Habitação, tendo em conta a evolução do contexto económico e social;
- D) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- E) O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- F) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

² Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município de Vale de Cambra inicia uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu território;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal de Vale de Cambra, ao nível político e técnico, garantindo assim um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 4 fases de atuação estratégica:

- i) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho de Vale de Cambra;
- ii) Definição estratégica de objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional do concelho de Vale de Cambra;
- iii) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Vale de Cambra;
- iv) Estruturação de uma candidatura do Município de Vale de Cambra ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

Por sua vez, a metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada, num primeiro momento, nas seguintes ações:

- Levantamento de informação sobre o parque habitacional do concelho, de forma a conhecer os recursos habitacionais públicos disponíveis e o seu modo de utilização;
- Verificação “in loco” do estado de conservação e utilização do património habitacional municipal, através da visita a todos os empreendimentos habitacionais municipais;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do concelho de Vale de Cambra, assim como avaliação e sistematização de índices e indicadores locais de carências habitacionais;
- Análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, ARU's e outros planos territoriais e setoriais).

Num segundo momento, aquando da definição da estratégia, dos objetivos e das propostas a implementar, foi possível auscultar os principais interlocutores da Câmara Municipal de Vale de Cambra sobre as soluções preconizadas para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de estudo de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Assim, apresenta-se no quadro seguinte as principais fases do processo metodológico de elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra, que incorpora diferentes conteúdos:

Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
<p>FASE 1</p> <p>Introdução</p>	<p>1.1. Enquadramento Legislativo e articulação com as Políticas Públicas de Habitação</p> <p>1.2. Objetivos do Trabalho de elaboração da Estratégia Local de Habitação</p> <p>1.3. Síntese da Metodologia Adotada</p>
<p>FASE 2</p> <p>Diagnóstico e Caracterização da Situação Habitacional do Concelho de Vale de Cambra</p>	<p>2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação</p> <p>2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal</p> <p>2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação</p>
<p>FASE 3</p> <p>Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional do Concelho de Vale de Cambra</p>	<p>3.1. Missão</p> <p>3.2. Objetivos e Medidas</p> <p>3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais</p> <p>3.4. Modelo de Governação</p>
<p>FASE 4</p> <p>Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Concelho de Vale de Cambra</p>	<p>4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação</p> <p>4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</p> <p>4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado</p>

	<p>4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</p> <p>4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p> <p>4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Vale de Cambra</p>
<p>FASE 5</p> <p>Estruturação de uma candidatura do Município de Vale de Cambra ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</p>	<p>5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes</p> <p>5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas</p> <p>5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais</p> <p>5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais</p> <p>5.5. Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito</p>

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE VALE DE CAMBRA

2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação

A Estratégia Local de Habitação tem como primeira referência o diagnóstico da situação, nomeadamente a identificação de problemas e necessidades a que é preciso responder, de recursos disponíveis para essa resposta e de tendências de evolução do contexto local que devam ser tidas em conta numa perspetiva de futuro.

Este ponto, intitulado Retrato Municipal do Setor da Habitação, procura identificar os aspetos mais gerais da situação do concelho de Vale de Cambra, relacionados com as dinâmicas demográficas, as características e evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação, e as condições e problemas de habitação das famílias.

Os Recenseamentos da População e da Habitação constituem a fonte de informação mais sistemática sobre estes aspetos. Justifica-se, por isso, a sua utilização. Deve, no entanto, ter-se em conta a muito elevada distância temporal para o último Recenseamento (de 2011), o que significa que o diagnóstico começa por retratar, sobretudo, tendências passadas. Por isso, procura-se integrar outros dados mais recentes e o conhecimento local disponível, fundamental para os capítulos seguintes. A criação de condições de recolha e atualização deste conhecimento local, instrumental para a rapidez da resposta aos problemas, deve, de resto, ser uma preocupação a assumir continuamente pela Estratégia Local de Habitação.

O Quadro 2 apresenta os principais números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos. Utilizam-se os dados dos Censos para o período entre 1991 e 2011, e diversas estimativas publicadas pelo INE para o período mais recente. A observação dos dados dos Censos mostra um processo de perda populacional no município, desde 2001. Os dados posteriores, das estimativas da população residente publicadas pelo INE, apontam para a continuação, nos anos recentes, desse processo.

O decréscimo populacional estimado pelo INE é seletivo, do ponto de vista dos grupos etários envolvidos. Verifica-se, na última década, um aumento sistemático da população com mais de 55 anos e uma diminuição sistemática da população com menos de 55 anos. Existe, portanto, numa tendência de transformação na estrutura etária da população residente.

É igualmente importante salientar as alterações nas estruturas familiares. Em contraste com a referida diminuição da população residente, verifica-se um aumento do número de famílias, e correspondentes necessidades de alojamento, o que está relacionado com o fenómeno da diminuição da dimensão média das famílias. Esta dimensão passa sucessivamente em Vale de Cambra, de 3,2 (em 1991), para 3,0 (em 2001) e para 2,7 (em 2011), valores ainda assim ligeiramente superiores à média nacional nos mesmos anos (3,1; 2,8; 2,6, respetivamente), e resulta do aumento relevante do número de famílias com 1 ou 2 pessoas, que representavam, em 2011, quase metade das famílias de Vale de Cambra.

Do ponto de vista da habitação, esta informação estatística coloca três questões principais: o reconhecimento, mesmo num contexto de perda demográfica, da

existência de novas necessidades associadas à tendência de aumento do número de famílias residentes; a importância da adaptação das soluções habitacionais às transformações na estrutura etária da população e na dimensão média das famílias; finalmente, a necessidade de reflexão em torno das relações entre as transformações no emprego (que parecem subjacentes a algumas das dinâmicas demográficas dos últimos anos) e a habitação.

O Quadro 2 contém, também, informação sobre o parque habitacional. Regista-se a presença de uma dinâmica de expansão da habitação, com um aumento do número de alojamentos sempre mais elevado que o aumento do número de famílias. Entre 2001 e 2011, há mais 244 famílias e há mais 1.691 alojamentos familiares clássicos. Para esta diferença contribui o aumento do número dos alojamentos de uso secundário. Aumenta também o número de alojamentos vagos, que correspondiam em 2011 a 8% do parque habitacional no município. O número de alojamentos no mercado, destinados à venda ou ao arrendamento (322 no total) era superior ao aumento do número de famílias na década anterior, o que demonstra a presença de uma capacidade de resposta, no parque habitacional existente, a novas necessidades habitacionais.

Quadro 2 – Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos

	1991	2001	2011	2019
População residente	24.537	24.798	22.864	21327
Famílias clássicas	7.779	8.245	8.489	
Edifícios	7.557	8.297	9.579	9.710
Alojamentos familiares	8.875	10.164	11.838	
Alojamentos familiares clássicos	8.862	10.147	11.838	11.997
Residência habitual	7.173	8.086	8.450	
Uso secundário	1.013	1.400	2.425	
Vagos	676	661	963	
Alojamentos não clássicos	13	17	0	
Alojamentos coletivos	7	11	12	

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estimativas anuais da população residente; INE, Estatísticas das obras concluídas

Os Quadros 3 e 4 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos.

O município de Vale de Cambra é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que, em 2011, corresponde a mais de 80% do total dos alojamentos clássicos de residência habitual e, dentro desta categoria, pela predominância das situações em que os proprietários não têm encargos pela compra. Esta informação aponta claramente para a importância tradicional da autopromoção de habitação.

Comparando a situação em 2011 com a que se verificava dez anos antes, é possível identificar algumas tendências de mudança. O número de alojamentos ocupados pelo proprietário diminuiu, embora ligeiramente, mas cresce significativamente o número e a percentagem das situações de proprietários com encargos pela compra, mostrando o papel crescente dos sistemas de crédito à construção ou aquisição no acesso à propriedade da habitação

Em contrapartida, verifica-se um aumento das situações de arrendamento e, sobretudo, dos “outros casos”, isto é, das situações em que os agregados familiares não são proprietários nem arrendatários. Os quadros apresentados permitem associar estas situações ao alojamento em habitação propriedade de familiares, evidenciando desse modo a importância das redes de relação familiar no acesso à habitação, que se terá reforçado.

Finalmente, os Quadros 3 e 4 evidenciam a ausência, em Vale de Cambra, de uma tradição de provisão de habitação pública.

Quadro 3 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação

		2001		2011	
		Nº	%	Nº	%
Total		8.086	100,0	8.450	100,0
Proprietário ou co-proprietário		6.945	85,9	6.783	80,3
Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação				40	0,5
Arrendatário ou subarrendatário	Total	830	10,3	963	11,4
	Contrato com prazo certo	300	3,7	316	3,7
	Contrato de duração indeterminada	516	6,4	633	7,5
	Contrato de renda social ou apoiada	14	0,2	3	0,0
	Subarrendamento	30	0,4	11	0,1
Outra situação		281	3,5	664	7,9

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

	2001		2011	
	Nº	%	Nº	%
Total	8.086	100,0	8.450	100,0
Ocupante proprietário	6.945	85,9	6.823	80,7
Com encargo pela compra	1.053	13,0	1.726	20,4
Sem encargo pela compra	5.892	72,9	5.097	60,3
Outro proprietário	1.141	14,1	1.627	19,3
Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau	277	3,4	530	6,3
Particular ou Empresa Privada	842	10,4	1.062	12,6
Empresa Pública	1	0,0	3	0,0
Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos	20	0,2	22	0,3
Autarquias Locais	0	0,0	6	0,1
Cooperativas de Habitação	1	0,0	4	0,0

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A informação dos Quadros 3 e 4 evidencia, num contexto muito marcado pelo acesso à propriedade da habitação, a existência de mudanças no acesso à habitação, quer através do mercado (crescimento da importância do crédito à aquisição de habitação), quer através de mecanismos fora do mercado (crescimento da importância dos “outros casos”). As implicações destas mudanças no acesso à habitação devem ser objeto de acompanhamento e de análise.

O retrato feito a partir dos quadros anteriores tem, como foi assinalado, a óbvia limitação da distância temporal já existente para os Censos 2011. No entanto, a informação existente sobre períodos mais recentes, e nomeadamente sobre os mercados de habitação, é ainda relativamente escassa. Só recentemente o INE publica informação sobre preços de venda e rendas de habitação. A informação dos Quadros 5 e 6 deve ser entendida, neste contexto, como uma primeira referência de análise.

O Quadro 5 apresenta alguns dados relacionados com os mercados de arrendamento e de “casa própria”. No que diz respeito ao arrendamento, o Quadro 5 aponta para uma redução da oferta de arrendamento e para valores de renda situados entre os 62 e os 66% da média nacional. Não se pode, por isso, falar de uma tendência consolidada de reforço do arrendamento. No que diz respeito ao mercado de venda de habitação, verifica-se um aumento do valor mediano de venda (17% em dois anos), mas esse aumento é menos expressivo que o verificado na média nacional.

Quadro 5 – Informação sobre os mercados de habitação

	Vale de Cambra (1)	PORTUGAL (2)	(1) / (2) (%)
Valor médio mensal das rendas (2011)	203,8	234,99	86,7
Contratos celebrados entre 2006-11	543	343.001	
Renda média (alojamento social, 2015)	51		
Contratos de arrendamento celebrados (1º semestre de 2018)	104	79.723	
Valor mediano da renda por m2 (1º semestre de 2018)	3,00	4,58	65,5
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2019)	87	74.088	
Valor mediano da renda por m2 (2º semestre de 2019)	3,38	5,47	61,8
Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (2011)	349,84	395,25	88,5
Valor mediano de venda por m2 (2º trimestre de 2017)	678	855	79,3
Valor mediano de venda por m2 (2º trimestre de 2019)	791	1.160	68,2

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estatísticas de Rendidas da Habitação ao nível local; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

O Quadro 6 procede a um ensaio de análise da acessibilidade financeira em 2020 ao mercado de arrendamento segundo o rendimento dos agregados familiares. Este estudo pode constituir uma primeira referência para a reflexão sobre as condições de acesso ao alojamento por parte dos agregados familiares de rendimentos mais baixos.

A análise assume um conjunto de referenciais normativos utilizados em Portugal sobre o esforço financeiro com a habitação e sua eventual variação com o rendimento: os referenciais associados ao conceito de renda apoiada, ao recente programa “Porta de Entrada” e ao conceito de “arrendamento acessível”. Estes referenciais, de que resulta uma renda máxima comportável pelos agregados de cada escalão de rendimento, são, depois, confrontados com o valor mediano da renda, publicado pelo INE, relativo ao segundo semestre de 2018. Consideram-se, para isso, os casos teóricos de um alojamento com 80 m² e de um alojamento com 100 m² (no pressuposto de que estão disponíveis no mercado). Os resultados do estudo são diferentes para cada um dos referenciais adotados, mas permitem comprovar as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida pela informação existente da Autoridade Tributária e Aduaneira, e publicada pelo INE, segundo a qual, em 2018, 10% dos agregados fiscais de Vale de Cambra auferiram um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 5.000€, e 42% dos agregados auferiram um rendimento inferior a 10.000€.

Quadro 6 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2020)

Rendimento		Renda Apoiada		Porta Entrada		Renda Acessível		Renda Mediana	
		T.E.		T.E.		T.E.		80 m ²	100 m ²
1 IAS	438,8	6,7	29	25	110	35	154	270	338
2 IAS	877,6	13,4	118	25	219	35	307	270	338
2,5 IAS	1097,0	16,8	184	25	274	35	384	270	338
3 IAS	1316,4	20,1	265	25	329	35	461	270	338
3,5 IAS	1535,8	23,5	361	25	384	35	538	270	338
4 IAS	1755,2	25	439	25	439	35	614	270	338

Nota. TE = Taxa de esforço (%), nos programas de renda apoiada, Porta de Entrada e de Arrendamento Acessível

Abordam-se, finalmente e de forma mais sistemática, neste retrato introdutório, as condições e os problemas de habitação dos agregados familiares de Vale de Cambra.

Para a identificação dos problemas de habitação utiliza-se como referencial o conceito – complexo – de habitação digna, que as Nações Unidas propõem que se defina a partir de sete dimensões distintas: a segurança legal da ocupação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; a acessibilidade (financeira); a habitabilidade; a facilidade de acesso; a localização; e o respeito do ambiente cultural. No seu conjunto, estas dimensões constituem uma materialização do conceito de direito à habitação condigna, e uma matriz de objetivos a verificar e a incorporar nas estratégias e políticas de habitação. A Estratégia Local de Habitação de Vale de Cambra assume essa matriz como orientação fundamental para a ação do Município.

Entre outros aspetos, a segurança legal da ocupação remete para as questões relacionadas com o risco de perda da habitação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas remete para as questões relacionadas com o acesso à água e saneamento, energia, aquecimento e iluminação; a acessibilidade (financeira) remete para as questões relacionadas com o peso das despesas com a habitação nos orçamentos familiares; a habitabilidade remete para as questões relacionadas com a adequação do espaço, o conforto e a segurança; a facilidade de acesso remete para as questões relacionadas com as necessidades especiais de grupos desfavorecidos; a localização remete para as questões relacionadas com as condições urbanas envolventes, como o acesso ao emprego e aos serviços públicos essenciais; o respeito do ambiente cultural remete para o modo como as tipologias habitacionais permitem a expressão da identidade e diversidade culturais.

Algumas destas dimensões são de operacionalização mais difícil, pelo menos a partir da informação estatística disponível, requerendo formas alternativas de conhecimento. Por

isso, a metodologia seguida para a elaboração da Estratégia Local de Habitação pressupõe o envolvimento dos diversos agentes locais, quer no diagnóstico quer no desenho das soluções habitacionais a desenvolver, quer ainda no conjunto de medidas relacionadas com as capacidades de observação e acompanhamento da situação e das dinâmicas habitacionais.

O Quadro 7 resume alguma da informação publicada pelo INE sobre as situações de carência habitacional mais extrema associadas aos alojamentos não clássicos, sobre os diversos problemas de conforto, segurança e salubridade da habitação, e sobre os problemas de acessibilidade física à habitação por parte de pessoas com mobilidade reduzida.

Da leitura da informação do Quadro 7 resulta evidente um contexto de melhoria significativa das condições de habitação no município de Vale de Cambra, entre 2001 e 2011: os Censos de 2011 não identificam famílias em alojamentos não clássicos; diminui o número de famílias em alojamentos com carências de infraestruturas, em alojamentos sobrelotados e em edifícios com necessidades de reparação. Em comparação com a média nacional, há uma menor incidência em Vale de Cambra das situações de sobrelotação dos alojamentos, uma incidência semelhante das necessidades de reabilitação habitacional, mas uma maior expressão dos problemas relacionados com a dotação em infraestruturas (retele, água e banho). São muito generalizados os problemas relacionados com a acessibilidade física aos alojamentos, medidos pelo indicador do número edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas, o que chama a atenção para a importância de estratégias direcionadas para esta questão, reforçada num contexto de envelhecimento da população

O Quadro 7 permite identificar as várias dimensões dos problemas habitacionais, em 2011: os 120 alojamentos em sobrelotação crítica, 369 famílias em alojamentos com problemas relacionadas com as infraestruturas ou equipamentos (retele, água ou banho), 654 famílias em alojamentos sobrelotados. Perante estes números, coloca-se o desafio geral da continuidade das tendências de melhoria das condições de habitação no Município e da capacidade de introdução de mudanças mais generalizadas, nomeadamente nas questões da acessibilidade física aos alojamentos.

Quadro 7 - Informação sobre os problemas de habitação

	2001	2011		
	Nº	Nº	%	% (Portugal)
Famílias em alojamentos não clássicos	17	0	0,0	0,2
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retele, água ou banho)	1.216	369	4,4	1,9
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retele, água, banho ou aquecimento)	1.418	568	6,7	15,5

Famílias em alojamentos sobrelotados	1.198	654	7,7	11,6
Alojamentos com 2 ou mais divisões em falta (sobrelotação crítica)	305	120	1,4	2,5
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações)	495	400	4,2	4,4
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações)	1.347	1.069	11,2	11,3
Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas		207	67,2	64,1
Pedidos de habitação social (INE, 2011)				

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social;

Em síntese, o Retrato Municipal do Setor da Habitação em Vale de Cambra permite sublinhar a presença de:

- Um contexto de diminuição da população, de aumento do número de famílias e de transformação na estrutura etária e nas estruturas familiares, que coloca a questão da importância da adaptação da oferta de habitação a estas transformações sociais e demográficas
- Um contexto de crescimento mais expressivo do parque habitacional, em que se verifica um aumento do número de alojamentos de uso secundário e no qual o número de alojamentos vagos parece indicar a presença de uma capacidade de resposta, no parque habitacional existente, a novas necessidades habitacionais.
- Um modelo de provisão de habitação tradicionalmente associado à autopromoção. Uma situação de predominância da ocupação pelo proprietário, na qual se evidenciam mudanças no acesso à habitação, quer através do mercado (crescimento da importância do crédito à aquisição de habitação), quer através de mecanismos fora do mercado (crescimento da importância dos “outros casos”).
- Uma evolução dos mercados de habitação que não evidencia uma tendência consolidada de reforço do arrendamento. Um aumento do valor mediano de venda, mas em níveis inferiores à média nacional
- Um quadro geral de melhoria assinalável das condições de alojamento, com uma menor incidência, face à média nacional, das situações de sobrelotação dos alojamentos, uma incidência semelhante das necessidades de reabilitação habitacional, mas uma maior expressão dos problemas relacionados com a dotação em infraestruturas ou equipamentos (retrete, água e banho), em que se verificam problemas muito generalizados relacionados com a acessibilidade física aos alojamentos por parte de pessoas com mobilidade reduzida.

2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

Pese embora a constante preocupação que o Município de Vale de Cambra tem face à sua população, residente e trabalhadora, o que tem levado ao mercado habitacional ter alguma dinâmica instalada, essa dinâmica assenta, sobretudo, na iniciativa privado. Ou seja, a oferta habitacional existente e que faz face à procura, versa o universo do mercado de arrendamento e de venda, incidindo menos na oferta pública de habitação social.

De facto, constata-se que a aposta municipal não tem vindo a ser na promoção de habitação de cariz social, de sua propriedade, e que vise instalar famílias mais carenciadas ao abrigo de arrendamentos mais modestos e socialmente adaptados ao rendimento das famílias.

Contudo, a exceção aconteceu, e uma só vez, num quadro distinto de promoção de habitação a custos mais controlados, mas com o intuito da venda.

Figura 1 - Empreendimento habitacional (1)



Figura 2 - Empreendimento habitacional (2)



Neste contexto, atualmente, o Município dispõe apenas de 2 frações que se encontram arrendadas e uma outra que está cedida à Cruz Vermelha Portuguesa. O empreendimento em que se inserem, localizado em ponto muito central da sede do Concelho, apresenta boas condições ao nível das suas condições de habitabilidade, quer externas, quer internas. Trata-se de uma construção do final da década de 80, ou seja, com cerca de 30 anos.

Se a realidade do Município não dispor de habitações de cariz social aporta alguma preocupação ao nível da ação que possa ser feita junto dos mais carenciados, em sentido genérico, pode trazer problemas, também, em termos da missão que o Município poderá ser chamado a assumir ao nível de realojamentos mais temporários ou mais continuados, derivados a razões imediatas de precariedade. Ou seja, quer no que respeita a uma possível resposta a calamidades - climáticas, incêndios florestais (o que em Vale de Cambra pode facilmente acontecer) ou de colapso de edifícios (derrocadas, incêndios ou outros) -, quer numa eventual necessidade de acolher vítimas

de violência doméstica. Aliás, ambos os casos que se integrem em orientações políticas de apoio às populações, o Município de Vale de Cambra tem de recorrer ao mercado por inexistência de património próprio que acuda a tais situações.

No entanto, a perceção que decorre da análise dos estudos preliminares de Revisão do PDM, em curso, assim como das diversas reuniões de preparação do presente trabalho, permitem já depreender uma mudança na orientação política, dada a delimitação de terrenos destinados a construir habitação a custos controlados, e a ponderação que é feita relativamente aos problemas de carência habitacional, assim como, as linhas de atuação que se começam a delinear para resolver as situações.

Importa ainda perceber que a realidade económica de Vale de Cambra, onde existem muitas empresas que empregam muitas pessoas, implica que deverá haver uma oferta de habitação a custos adaptados a essas classes trabalhadoras, muitas vezes, operárias, por forma a fixar população no Concelho, evitando deslocações casa-trabalho exageradas, desnecessárias e que fomentam até o risco de quem viaja, e, não menos importante, contribuindo ainda para a desejável redução de emissões poluentes no ambiente.

Neste contexto, a autarquia deverá ter uma palavra ativa nesta oferta específica de habitação de cariz mais social ou de custos acessíveis, para a classe trabalhadora local, como se percebe querer agora fazer.

2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

O conhecimento efetivo das situações de dificuldade no acesso à habitação abrange uma grande diversidade de casos que decorrem do próprio conceito de necessidade habitacional, cujos limites permitem abarcar desde a insatisfação face à qualidade da habitação até à carência elementar de ausência de abrigo ou de abrigo não consentâneo com necessidades específicas.

Deste modo, as dificuldades de acesso à habitação podem envolver um número expressivo de agregados familiares e uma pluralidade de situações, tornando imprescindível o levantamento e análise pormenorizada das dinâmicas habitacionais relativas ao concelho de Vale de Cambra, onde o contato direto realizado junto dos cidadãos e das instituições se mostra muito importante.

No concelho de Vale de Cambra, e apesar do empenho da Câmara Municipal em encontrar soluções que permitam resolver os problemas habitacionais das famílias carenciadas, subsistem estratos da população que, por motivos fundamentalmente de ordem socioeconómica, dificilmente conseguem aceder a uma habitação dotada de condições mínimas de salubridade e conforto. Como referido no ponto anterior, a Câmara Municipal de Vale de Cambra está muito preocupada com a situação de degradação habitacional em que vivem muitos agregados familiares e com as suas repercussões na qualidade de vida dos seus habitantes.

Neste contexto, o levantamento dos dados relativos às situações de precariedade habitacional existentes no concelho de Vale de Cambra, efetuado pelos serviços da autarquia em Janeiro de 2021 (ver Anexo 1), identifica universo de 80 agregados familiares, equivalente a 168 pessoas, que residem em condições indignas e que necessitam de apoio para poderem aceder a uma habitação com condições dignas.

Refira-se que, em termos metodológicos, para serem consideradas no levantamento como famílias com necessidade de realojamento, as habitações tinham que cumprir os seguintes três critérios:

- o Critério 1 - Construções que têm de ser demolidas (ou removidas caso se tratem de veículos, como por exemplo autocaravanas, ou ainda mantidas, mas desocupadas, quando se tratem de construções sem possibilidade de uso habitacional);
- o Critério 2 - Construções em situação de carência habitacional (Precariedade, Sobreocupação, Insalubridade e insegurança ou Inadequação);
- o Critério 3 - Habitações que constituíssem residência permanente dos agregados familiares nelas residentes.

Foram assim identificados os referidos 80 agregados familiares com necessidades habitacionais no concelho de Vale de Cambra. Trata-se de um número significativo de famílias carenciadas a precisar de apoio no acesso à habitação que deve se objeto de particular atenção, para que rapidamente seja possível ultrapassar este grave problema.

Desde logo, os dados do levantamento permitem constatar que a percentagem de famílias em situação de carência habitacional face ao total famílias clássicas residentes no concelho de Vale de Cambra (8.489 famílias, de acordo com os censos de 2011) se situa em 0,98%. Este valor assume um significado consideravelmente negativo, dado ser relativamente superior aos 0,94% da percentagem média das carências dos municípios portugueses obtida no âmbito do levantamento nacional efetuado, em 2017, pelo IHRU.

No que concerne à distribuição geográfica das carências, como se observa no Quadro 8, as freguesias do concelho que apresentam maior número de famílias com necessidades habitacionais são as seguintes: São Pedro de Castelões, com 20 famílias (41 pessoas), seguida de Macieira de Cambra, com 16 famílias (35 pessoas), e de Vila Chã com 16 famílias (31 pessoas).

Quadro 8 – Famílias com necessidades habitacionais, por freguesia

Freguesia	N.º de Famílias a Realojar	N.º de Pessoas do Agregado Familiar
Arões	9	19
Cepelos	10	25
Junqueira	5	11
Macieira de Cambra	16	35
Rôge	4	6
São Pedro de Castelões	20	41
Vila Chã (União de Freguesias)	16	31
Total do Concelho de Vale de Cambra	80	168

Fonte: Câmara Municipal de Vale de Cambra

A análise dos resultados do inquérito permitiu, também, constatar que a maioria das famílias carenciadas de habitação social em Vale de Cambra é de reduzida dimensão, constituídas predominantemente por 1 ou 2 pessoas.

Este é um facto relevante, uma vez que indica que a maioria das tipologias das habitações sociais que é necessário implementar no concelho serão de pequena

dimensão (T1 e T2), o que será tido em consideração posteriormente aquando da definição das soluções habitacionais da Estratégia Local de Habitação.

Em síntese, o diagnóstico das situações de dificuldade de acesso à habitação, realizado nomeadamente através do levantamento das situações de precariedade habitacional existentes no município de Vale de Cambra, evidencia que ainda existe no concelho um número considerável de famílias com carência habitacional.

Assim, perante esta realidade, justifica-se plenamente o esforço da Câmara Municipal de Vale de Cambra está a desenvolver para resolver este problema, constituindo a elaboração da presente Estratégia Local de Habitação um instrumento muito importante para se conseguir atingir este desiderato.

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

No seguimento da caracterização anteriormente realizada, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra deverá ser um instrumento agregador de vontades, participado e dinâmico que integre de modo sustentável as realidades territoriais e cuja concretização considere e potencie as singularidades e complementaridades que o concelho possui. Neste sentido, a Estratégia deve incorporar as diversas dimensões territoriais que abrange a temática habitacional, devendo simultaneamente aproveitar os vários apoios e incentivos legais e financeiros atualmente em vigor.

A Estratégia Local de Habitação não deverá constituir um desiderato unicamente da autarquia, mas apresentar-se como um processo colaborativo e partilhado em termos de promoção, execução e gestão do setor habitacional com outras entidades públicas e privadas e com as instituições do setor social do concelho.

3.1. Missão

Como refere o Art.º 65 da Constituição Portuguesa:

“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

Com efeito, a habitação é um direito elementar constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade livre e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Constitui, pois, uma prioridade a efetivação do direito essencial à habitação, sendo um dever assegurar que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Tendo em atenção este contexto, e perante o conhecimento da realidade do concelho de Vale de Cambra, a Missão subjacente à Estratégia Local de Habitação consta, fundamentalmente, no seguinte:

MISSÃO

Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias residentes em Vale de Cambra, reforçando paralelamente a atratividade habitacional do concelho, promovendo soluções inovadoras, sustentáveis e inclusivas, através da união de esforços públicos e privados, e do aproveitamento dos instrumentos financeiros disponíveis.

A materialização desta Missão não é fácil e implica o desenvolvimento de estratégias criativas e colaborativas em termos do planeamento, da gestão e da atuação no sector habitacional no concelho de Vale de Cambra, implementando diferentes formas de intervenção municipal, tendo em particular atenção as especificidades locais e as carências habitacionais das famílias mais desfavorecidas.

Neste âmbito, no quadro do setor habitacional é fundamental selecionar as melhores alternativas e encontrar os meios mais apropriados de modo a disponibilizar a todos os cidadãos de Vale de Cambra uma habitação em condições condignas.

A Estratégia Local de Habitação de Vale de Cambra deve estar em perfeita coerência e concordância com os objetivos e as medidas estabelecidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho, articulando-se eficientemente com as políticas setoriais, designadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes, desenvolvendo desta forma uma intervenção efetivamente coesa, integrada e congruente. É, pois, muito importante que a Estratégia Local de Habitação tenha em consideração as características territoriais do concelho e da sua envolvente.

A Estratégia Local de Habitação representa um importante instrumento de conhecimento, planeamento, gestão e monitorização da realidade socio-habitacional do concelho de Vale de Cambra. Nela serão objeto de especial atenção as famílias que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação condigna sem o apoio público/municipal. É para estas famílias carenciadas que se devem nortear os principais cuidados da autarquia, sempre que seja praticável com a participação e a ajuda de outras entidades públicas e privadas.

Num período de tempo particularmente difícil em termos económicos e sociais, agravado pela crise pandémica, considera-se imprescindível que se desenvolva um modelo de atuação que torne possível obter bons resultados na implementação da estratégia traçada.

Neste sentido, é essencial que o modelo de gestão do parque habitacional da autarquia seja eficiente e sustentável, permitindo estabelecer o equilíbrio entre a satisfação das carências habitacionais da população e a necessidade de rigor financeiro. Vale de Cambra é um município gerador de poucos recursos financeiros, pelo que tem de os utilizar bem nos programas e incentivos de apoio disponíveis ao setor da habitação e de desenhar estratégias criativas para poder resolver as carências habitacionais das famílias.

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra deve propiciar condições que contribuam para a coesão territorial e social, nomeadamente entre as famílias que habitam nos aglomerados urbanos e aquelas que vivem nas aldeias mais isoladas, possibilitando o aumento da qualidade de vida da população do concelho.

No âmbito da execução da Estratégia Local de Habitação de Vale de Cambra, entende-se como imprescindível garantir o envolvimento da sociedade civil e a proximidade a todos os cidadãos e aos empreendedores imobiliários, implementando-se um processo intensamente participado que englobe todos os interessados.

Em síntese, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra procura dar um contributo importante para melhorar as condições de acesso da população à habitação, ao proporcionar, não só o diagnóstico e reflexão intensa sobre a atual

situação, mas também, e principalmente, a definição de objetivos e medidas para o setor habitacional do concelho de Vale de Cambra, seguidamente apresentadas.

3.2. Objetivos e Medidas

O estabelecimento dos objetivos e das medidas, elencadas de seguida, teve em conta um conjunto de particularidades que caracterizam os concelhos de perfil social e económico semelhante ao de Vale de Cambra, designadamente o seu cariz industrializado e as fragilidades ligadas ao despovoamento e envelhecimento da população do interior do concelho, com repercussões ao nível da competitividade territorial e da preservação dos valores naturais, paisagísticos, patrimoniais e culturais.

Assumem-se os aspetos da experiência acumulada pelo Município que devem ser valorizados e continuados e os aspetos de mudança que são considerados desejáveis, de modo a cumprir a missão da Estratégia Local de Habitação, de garantir o direito de todos a uma habitação condigna, assumindo a qualidade da habitação como elemento central da coesão social e territorial e da atratividade do Município de Vale de Cambra.

Nesse sentido, os objetivos e as medidas procuram criar condições institucionais favoráveis à mobilização de uma grande variedade de agentes em torno da missão proposta. Têm como ponto de partida a responsabilidade do Município na resposta às situações de grave carência habitacional. Encaram a atratividade do Município, a partir da qualificação da habitação e do espaço residencial e do desenvolvimento de formas de habitação acessível, em permanente diálogo com a qualidade patrimonial do centro sede do Concelho e da oferta de emprego que existe neste território. Valorizam o desenvolvimento de perspetivas integradas de ação, baseadas na cooperação e articulação de vários agentes, vários tipos de resposta e vários instrumentos. Nestas, dão especial atenção à articulação com o ordenamento do território e a política de solos, e à afirmação de Vale de Cambra como espaço de abertura à formulação de novos tipos de solução habitacional.

Face a contexto, e de acordo com o Quadro 9, são elencados 5 objetivos entendidos como fundamentais, e, posteriormente, são apontadas as medidas que possibilitam alcançar esses mesmos objetivos.

Quadro 9 – Objetivos da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra

OBJETIVOS	
OBJETIVO 1	Garantir o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias
OBJETIVO 2	Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente
OBJETIVO 3	Impulsionar o Mercado de Arrendamento

OBJETIVO 4	Promover Condições para o Desenvolvimento de Formas Inovadoras de Habitação
OBJETIVO 5	Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação

Objetivo 1 - Garantir o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias

A Estratégia Local de Habitação assume como primeiro objetivo a resposta às situações de grave carência habitacional existentes no concelho de Vale de Cambra, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira das famílias para aceder ou manter os alojamentos.

Medida 1.1 – Assegurar resposta às situações de emergência

Os documentos legais das políticas de habitação em Portugal têm vindo a reconhecer a necessidade de integrar nas estratégias de habitação soluções de alojamento de emergência, de transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo quer por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou em habitação precária, ou dos refugiados, quer também as situações excecionais decorrentes de catástrofe ou desastres naturais.

Esta preocupação envolve os problemas que põem em causa a segurança legal de ocupação e, também, outras situações de precariedade relacionadas com as condições de habitação.

O Município deve manter as duas respostas principais que tem vindo a desenvolver para a resposta a este tipo de problemas: a existência permanente, no parque habitacional municipal, de uma bolsa de alojamentos disponíveis para atender a situações de emergência, cuja dimensão deve ser periodicamente aferida; a concessão de apoios excecionais no domínio da habitação, no âmbito do programa “Concelho Solidário”. As estruturas de proximidade devem ser mobilizadas para a identificação célere deste tipo de situações de emergência e, eventualmente, para a procura de respostas adicionais que venham a ser necessárias.

Medida 1.2 – Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito

Tendo em consideração as características territoriais específicas do concelho de Vale de Cambra, a autopromoção de habitação própria, sobretudo de habitação unifamiliar, pode representar uma alternativa interessante e viável para as famílias.

Esta medida liberta o município de custos com a promoção de habitação social e responsabiliza as famílias, mas pressupõe a capacidade, por parte do Município, de difusão da informação, organização, ajuda e de acompanhamento da intervenção dos beneficiários.

A autopromoção é uma modalidade de provisão de habitação da responsabilidade do próprio agregado familiar, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim sendo, é o próprio agregado familiar que contribui para resolver a sua necessidade habitacional, muitas vezes, fazendo-o diretamente com o seu próprio trabalho.

As pessoas que cumpram os respetivos requisitos de acesso, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado, podem beneficiar de financiamento para realização de obras de autopromoção de um prédio de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado.

Pode o Município contribuir para este objetivo, quer numa vertente de promoção de habitação, quer também numa perspetiva de melhoramento das habitações ocupadas, disponibilizando projetos de execução, cedendo materiais de construção, encontrando incentivos em termos das taxas municipais que incentivem este tipo de promoção de habitação.

Naturalmente que a autopromoção de habitação se pode subdividir em construção nova ou em reabilitação de edifícios, situação que seria mais interessante do ponto de vista da política de ordenamento e gestão, bem assim como de uma atitude salvaguarda e revitalização do património, de valor arquitetónico mais ou menos relevante.

A implementação destas modalidades de intervenção deve basear-se em princípios de participação da população e das comunidades abrangidas na definição das soluções propostas, de modo a adaptar as soluções às características dos agregados familiares e a assegurar distintas possibilidades de escolha, nomeadamente tendo em atenção a importância das tipologias de menor dimensão e a plena integração social e territorial.

O desenvolvimento desta medida implica a identificação e disponibilização dos recursos necessários (terrenos, edifícios, capacidade de financiamento, entidades parceiras, recursos técnicos e materiais, incentivos, etc.), assim como a divulgação da respetiva informação junto dos potenciais beneficiários a este tipo de solução.

Medida 1.3 – Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados

A compatibilização entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e de alojamentos, bem como para a integração urbanística das soluções a desenvolver.

Os instrumentos de gestão territorial possuem um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, que podem ser utilizados para este fim. A reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e de fogos destinados a este objetivo, constitui um exemplo dessas possibilidades.

Em sede de revisão do PDM e na realização ou revisão de outros instrumentos de planeamento territorial, bem assim como na análise de projetos de loteamento ou de projetos de edificação com impacto semelhante a operações de loteamento, deve-se ter em consideração esta exigência aos promotores para que contribuam para a “(...) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico” através da regulação de criação de terrenos e/ou fogos destinados à “(...) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal” que deve ser promovida pelo setor privado.

Tal opção de política tem sustentabilidade na Lei dos Solos e na revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, realizada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, no âmbito da Redistribuição de Benefícios e Encargos, como preveem as alíneas e) e f), do n.º 2 do artigo 176.º. Neste contexto, pode o Município regravar como deve ser compensado a este nível, passando a dispor de um património dirigido ao arrendamento acessível destinado, ora a famílias mais carenciadas ou àqueles que, não o sendo, não conseguem também resolver o seu problema de habitação no mercado imobiliário normal.

Medida 1.4 – Apoiar as entidades do terceiro setor na resposta às situações de grave carência habitacional.

Existem várias entidades do Terceiro Setor no concelho de Vale de Cambra que têm intervenção junto de famílias em situação de grave carência habitacional e dispõem de capacidade de intervenção no domínio do alojamento, nomeadamente no desenvolvimento de soluções habitacionais que a legislação associa ao conceito de unidades residenciais.

A Estratégia Local de Habitação propõe-se, por isso, apoiar as entidades do Setor Social na construção de respostas específicas às situações de grave carência habitacional, gerando-se para isso condições a partir do trabalho do município junto destas instituições e no quadro das necessárias candidaturas a realizar.

Medida 1.5 – Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis

O acompanhamento das situações de grave carência habitacional deve permitir a identificação rápida de novas situações de carência, e promover, junto das pessoas, famílias e comunidades carenciadas a difusão da informação sobre ofertas e procuras de habitação, bem como sobre os instrumentos de apoio disponíveis.

Este trabalho requer uma estrutura de proximidade, que deve integrar a área da Ação Social do Município e outras entidades da Rede Social Local.

Objetivo 2 - Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente

A Estratégia Local de Habitação privilegia a reabilitação e a qualificação da habitação como a principal forma de intervenção.

Medida 2.1 – Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível

A resolução do problema da habitação não pode ser apenas acometida à intervenção municipal, sendo fulcral integrar o setor privado neste propósito, quer investidores, quer proprietários, quer ainda o Terceiro Setor, incluindo as IPSS's do concelho de Vale de Cambra. Inclusivamente edifícios privados cuja função anterior não era a habitacional, podem ser reconvertidos em edifícios habitacionais.

De realçar que a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) constitui uma ferramenta primordial para incentivar uma política deste tipo, dados os benefícios fiscais que permite utilizar e, também, pelo fácil acesso que confere ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU).

A Nova Geração de Políticas de Habitação lançou já um conjunto de outros instrumentos que apoiam a promoção de habitação acessível por privados, pelo que este caminho de incentivo à intervenção de senhorios e investidores deve ser assumido também como prioritário neste contexto.

É, pois, fundamental que sejam criadas todas as condições que contribuam para a priorização da reabilitação urbana e, neste sentido, desenvolver esforços para aumentar a capacidade de intervenção dos proprietários.

Por outro lado, e com a necessária aprovação pela Assembleia Municipal, podem ser criadas condições para redução das taxas de licenciamento para as obras de reabilitação do edificado, em especial as destinadas a arrendamento, e atribuir taxas de IMI atrativas para quem reabilita e arrenda, penalizando quem não o faz, nem reabilitando, nem ocupando o seu património.

Ainda neste âmbito, será importante estruturar o apoio e a informação na componente administrativa de candidaturas às diversas linhas de financiamento do IHRU e mesmo ao IFRRU (antes do contacto com a banca especializada).

Por fim, podem também ser estabelecidas parcerias tendo em vista o apoio aos privados, proprietários e inquilinos no acesso facilitado e a custo mais reduzido ou a

custo zero a materiais de construção, bem como facilitar, por aumento da informação disponível, o acesso aos serviços de projetistas e empreiteiros, criando uma plataforma ou um programa específico de inscrição ao nível da oferta e de consulta ao nível da procura.

Medida 2.2 – Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas

Considera-se importante sistematizar as vistorias ao estado de conservação do edificado. Assim, a autarquia de Vale de Cambra poderá criar uma equipa técnica capacitada para reforçar a realização espontânea de inspeções e vistorias a edifícios habitacionais, de modo a conhecer melhor a necessidade de realização de obras de conservação. Consequentemente, logo que se tenha concluído haver lugar às referidas obras, e caso não seja respeitada a notificação do Município, poderá haver condições de intervenção coerciva.

Medida 2.3 – Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Em edifícios devolutos integrados nas ARU existentes, pode ainda o Município de Vale de Cambra deliberar sobre a obrigatoriedade dos proprietários neles intervirem, reabilitando-os, e, se tal não se verificar, deliberar a utilização do estatuto legal da venda ou do arrendamento forçado, ou mesmo assumir-se como Dono de Obra para a intervenção coerciva nos edifícios ou fogos, ressarcindo-se através da cobrança total, ou eventualmente, parcial das rendas.

Esta medida deixa para ponderação a possibilidade de se virem a delimitar outras ARU, tendo em vista o mesmo propósito.

Objetivo 3 – Impulsionar o Mercado de Arrendamento

A Estratégia Local de Habitação preconiza a alternativa à compra de habitação, através do desenvolvimento de novas formas de habitação acessível, em particular o arrendamento, principalmente dirigido aos mais jovens.

Medida 3.1 – Fomentar novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, que dinamizem um setor de arrendamento acessível

O diagnóstico efetuado evidenciou a necessidade de reforçar as dinâmicas de arrendamento habitacional.

O objetivo geral de promoção do arrendamento está presente nos vários instrumentos existentes associados ao conceito de arrendamento acessível. No entanto, o desenvolvimento de um setor de arrendamento acessível pode pressupor transformações na rede de agentes intervenientes no mercado de arrendamento, nomeadamente procurando e mobilizando novos tipos de investidores, públicos, privados ou do terceiro setor.

O estudo das condições que permitem essas novas dinâmicas deve, por isso, constituir, preocupação e prioridade desta Estratégia Local de Habitação.

Medida 3.2 – Incentivar a colocação de fogos devolutos privados no mercado de arrendamento, utilizando medidas fiscais e de promoção da segurança no arrendamento, e criando uma bolsa de alojamentos disponíveis

Instrumentos municipais como a redução ou isenção de impostos e taxas municipais podem ser utilizados de forma articulada para promover a dinamização do mercado de arrendamento e o aumento da oferta de alojamentos disponíveis e, ao mesmo tempo, para promover a melhor utilização dos recursos habitacionais existentes, reduzindo o número de alojamentos vagos.

A capacidade, por parte do município, de intermediação entre procuras e ofertas de alojamento constitui um elemento de reforço da segurança nas relações de arrendamento.

A dinamização do mercado de arrendamento passa, também, pela difusão da informação sobre a oferta de alojamentos mobilizáveis pelos programas de arrendamento acessível. Nesse sentido, deve ser promovida a constituição de uma bolsa de alojamentos disponíveis e de um portal de informação sobre o arrendamento acessível no município de Vale de Cambra.

Medida 3.3 – Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)

O diagnóstico efetuado sublinhou a importância da diversificação dos modos de acesso ao alojamento, e, ao mesmo tempo, reconheceu a diversidade e da transformação das estruturas familiares. É, por isso, estratégica a capacidade de adaptação do sistema habitacional a necessidades emergentes associadas a essas transformações. Conceitos como “unidade residencial” e “habitação colaborativa” têm sido utilizados para descrever

algumas das experiências de promoção de novos modelos habitacionais. A Estratégia Local de Habitação afirma, por isso, o objetivo de valorização da diversidade de soluções e escolhas habitacionais.

A concretização de diferentes soluções, designadamente orientada para casais jovens, idosos e pessoas isoladas, deve ser tida em conta na aplicação dos vários instrumentos e programas de intervenção existentes e a implementar.

Objetivo 4 - Promover Condições para o Desenvolvimento de Formas Inovadoras de Habitação

A Estratégia Local de Habitação promove a abertura à mudança no acolhimento e promoção de novas formas de habitação.

Medida 4.1 – Incentivar soluções que fomentem a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação

A Estratégia Local de Habitação reconhece a importância da descarbonização da economia, da eficiência energética e da diminuição da pobreza energética e o papel central da habitação nesses objetivos, através do projeto, dos sistemas construtivos e das formas de gestão e uso da habitação. Reconhece, também, a extensão dos problemas de acessibilidade física ao alojamento, patente no Retrato Municipal da Habitação.

A promoção da sustentabilidade e da melhoria das condições de acessibilidade física à habitação pressupõe intervenções a vários níveis.

Num primeiro nível pretende-se afirmar a Câmara de Vale de Cambra como um espaço aberto à difusão da informação, capaz de mobilizar promotores, projetistas, construtores, gestores e utilizadores de habitação em torno do desenvolvimento de práticas inovadoras.

Num segundo nível considera-se que o Município deve desempenhar um papel exemplificativo das boas práticas de sustentabilidade e de acessibilidade na conceção, construção, reabilitação e gestão do edificado.

Considera-se, finalmente, num terceiro nível, que os diversos regulamentos municipais devem, sempre que possível, integrar explicitamente as questões da sustentabilidade, da eficiência energética e da acessibilidade para todos.

Medida 4.2 – Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades

Os diagnósticos existentes têm vindo a sublinhar a importância da diversidade e da transformação das estruturas familiares, e a presença de fenómenos de envelhecimento da população. É, por isso, estratégica a capacidade de adaptação do sistema

habitacional às necessidades emergentes associadas a essas transformações sociodemográficas.

A Estratégia Local de Habitação afirma, por isso, o valor da diversidade de soluções e escolhas habitacionais, preocupação que deve ser integrada na interação do Município com os diversos agentes do setor social e do setor privado.

Medida 4.3 – Criar condições para novas formas (associativas, colaborativas) de provisão da habitação

O Retrato Municipal concluiu pelo aumento do número de “outras situações”, não classificadas como sendo de ocupação pelo proprietário ou arrendamento, indicador de uma diversidade de relações entre os agregados familiares e a sua residência.

Preconiza-se assim a intensificação e o reforço das formas de colaboração e cooperação entre entidades públicas e as associações de moradores, as cooperativas de habitação ou associações da habitação colaborativa.

Objetivo 5 – Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação

A participação e a partilha do conhecimento constituem elementos essenciais para o sucesso duradouro da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra.

Medida 5.1 – Promover a participação dos cidadãos nas políticas de habitação

O envolvimento dos cidadãos nos processos de tomada de decisão relacionados com a habitação e reabilitação urbana é, cada vez mais, recomendada e encorajada por parte das entidades públicas. Trata-se de uma nova abordagem à captação do interesse e mobilização da população para a resolução dos problemas que lhe dizem diretamente respeito e para os quais urge encontrar soluções eficazes, sustentáveis e inclusivas.

É nesse âmbito que as melhores práticas, nacionais e europeias, aconselham a um envolvimento real e efetivo dos cidadãos na criação das melhores condições habitacionais, assim como na gestão da vida em comunidade. Este envolvimento passa, também, pelo reconhecimento e pelo incentivo de formas de auto-organização dos cidadãos.

No caso de Vale de Cambra, esta medida pode, e deve, ser entendida como um novo caminho a percorrer no sentido da partilha de responsabilidades e de envolvimento de todos na construção do seu futuro comum.

Num quadro de reconhecimento e assunção de que os recursos financeiros públicos são finitos e devem ser geridos com transparência e muita equidade, as entidades públicas, de âmbito local, regional ou nacional, as entidades privadas, o 3º Setor, as cooperativas de habitação, as associações de moradores e os cidadãos em geral, todos devem ser convocados para esta mobilização de interesses e de vontades na partilha de informação, na análise e discussão dos problemas comuns e na identificação das melhores soluções que possam ser exequíveis.

Medida 5.2 – Apoiar, institucional e juridicamente, os residentes em situação de incumprimento de empréstimo bancário habitacional

Infelizmente, as situações de incumprimento das responsabilidades financeiras junto das entidades bancárias, por parte das famílias e dos cidadãos são muito frequentes, para mais em períodos conjunturais de crise económica, como aquela que o nosso País atravessou ainda há poucos anos atrás e poderá vir a atravessar de novo.

Nestas situações, todo o apoio, institucional e jurídico, é sempre bem-vindo e pode contribuir para atenuar, ou mesmo resolver, esses problemas verdadeiramente dramáticos que, em muitas situações, resultam na perda definitiva da habitação por parte dos agregados familiares.

A implementação desta medida torna aconselhável o estabelecimento de parcerias com associações de defesa do consumidor, que possam apoiar as famílias e os cidadãos neste tipo de situações.

Medida 5.3 – Promover a atualização contínua de informação sobre as situações de grave carência ou de risco habitacional, assim como sobre as alternativas de acesso à habitação.

Como é sabido, existe sempre a possibilidade de surgirem novas carências habitacionais, resultantes da sobreposição das situações de carência financeira com problemas como a acessibilidade física aos alojamentos, o aquecimento ou a sobrelotação. De referir que a legislação da habitação, em Portugal, refere explicitamente os problemas de sobrelotação e de inadequação, integrando-os no conceito de “condição indigna”. É, igualmente, referida a presença de situações de risco associadas ao despejo ou à não renovação de contrato de arrendamento, situações que remetem, na mesma legislação, para o conceito de precariedade.

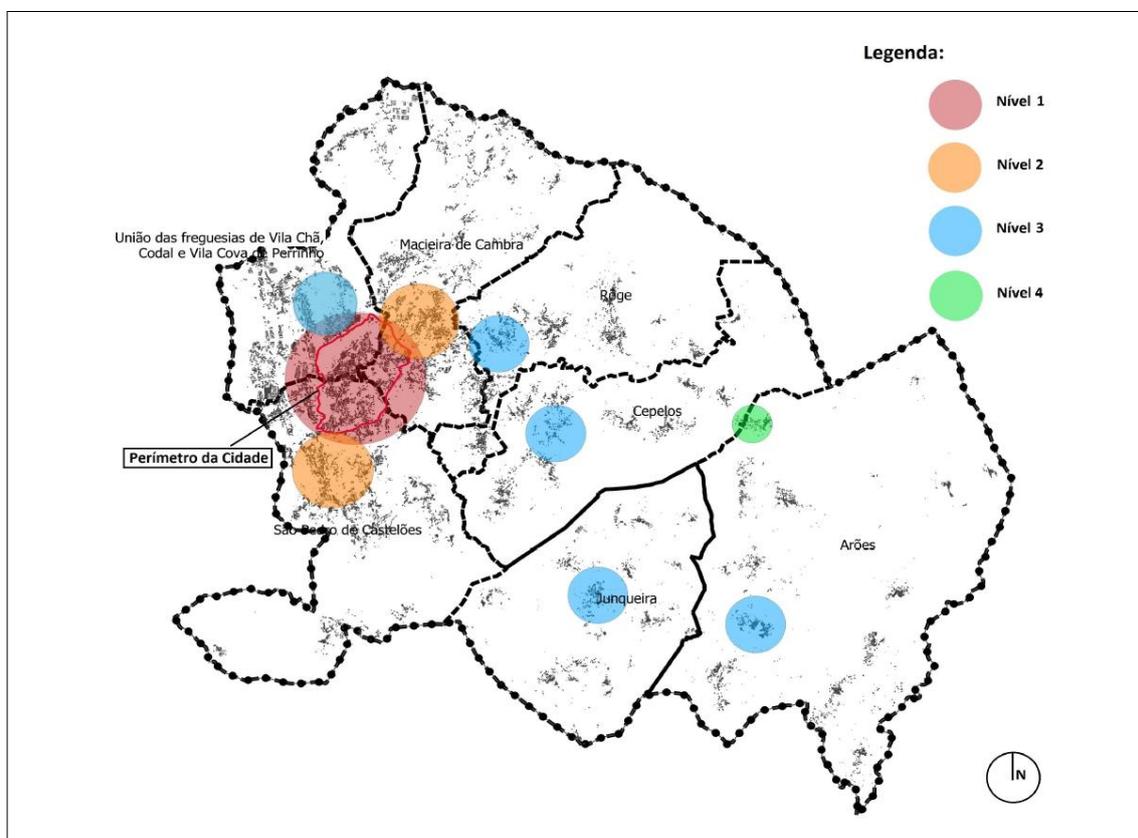
Assim sendo, é importante valorizar e reforçar o papel das estruturas de acompanhamento de proximidade, em particular da Ação Social da Câmara Municipal de Vale de Cambra, na promoção da rápida sinalização das situações de grave carência habitacional, a difusão da informação existente sobre ofertas e procuras de habitação, bem como sobre os instrumentos de apoio disponíveis que possibilitam o desenvolvimento de respostas integradas aos diversos problemas dos agregados familiares com dificuldade no acesso ou manutenção no alojamento.

3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais

O Município de Vale de Cambra apresenta-se como preocupado e diligente em matérias de estratégia e de sustentabilidade ao nível das políticas que visam o bom ordenamento do território, a dinâmica da economia e a qualidade da vida da sua população. Se isso se reconhece já pelas atuações no passado, confirma-se hoje quando se analisa a revisão que está a ser feita do PDM, e as tarefas técnicas preliminares que se desenvolvem para sustentar as decisões políticas.

Vale de Cambra é um Concelho muito centralizado na sua sede. Aí tudo se passa ao nível da maior concentração de pessoas, porque aí, ou nas proximidades, se concentra também a maior oferta de emprego nos serviços e indústria. A sede do Concelho, no entanto e fruto do seu crescimento, é um aglomerado que inclui várias Freguesias: a União de Freguesias de Vila Chã / Codal / Vila Cova de Perrinho, S. Pedro de Castelões e Macieira de Cambra. Interessante é ainda perceber que, em tempos passados, a sede do Concelho se centrava em Macieira de Cambra, e que fruto da orografia dos terrenos, do desenvolvimento da economia e da acessibilidade, o ponto mais nevrálgico se foi deslocando para territórios mais a poente, mais no seio das Freguesias de Vila Chã e de S Pedro de Castelões.

Figura 3 – Rede Urbana Concelhia

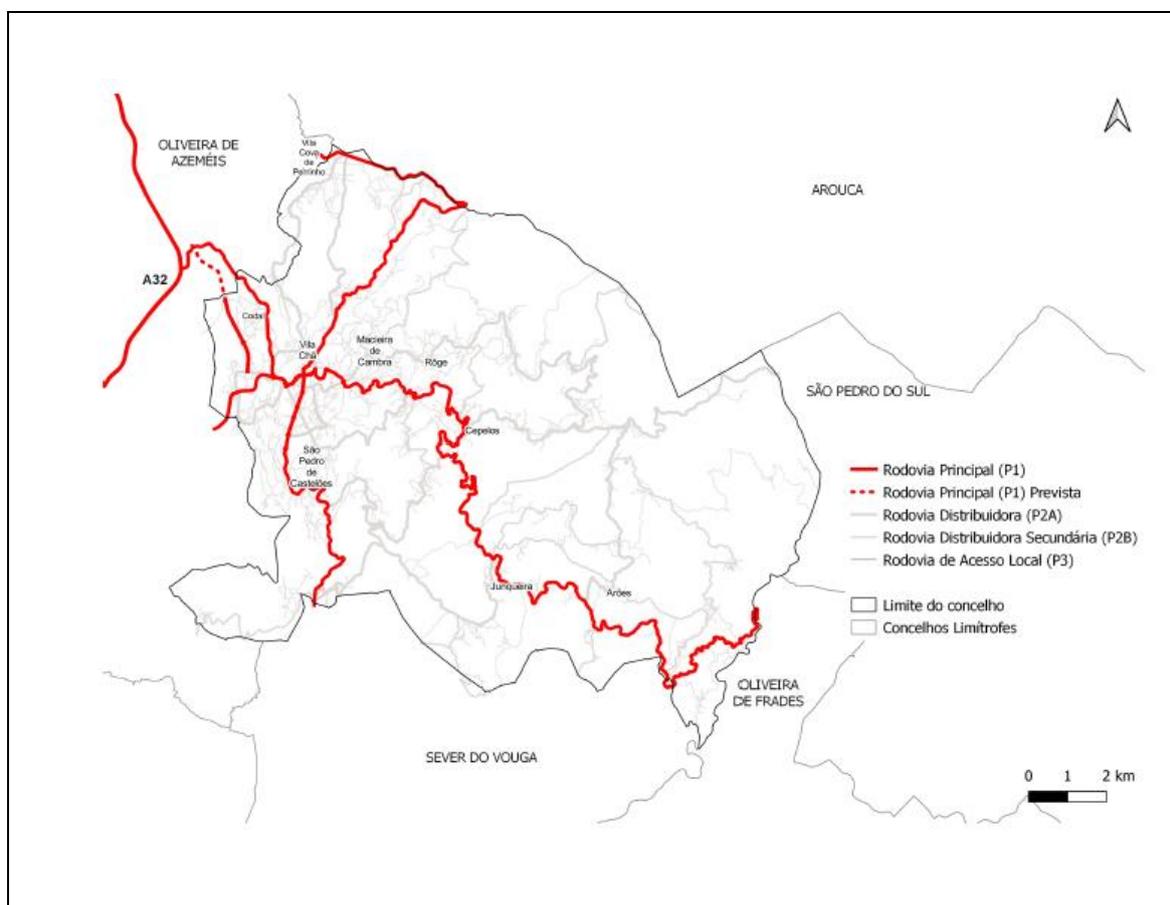


Fonte: 2ª Revisão do PDM; Quadro Estratégico de Desenvolvimento Territorial

Como se pode observar na figura anterior, para além do aglomerado sede do Concelho, a cidade de Vale de Cambra, existe uma rede de lugares ao longo do território concelhio, que articula lugares centrais das Freguesias e outras aldeias, alguma de valor turístico.

Por outro lado, é na área central da sede do Concelho que se cruzam as redes de acessibilidades principais, designadamente a EN224 de ligação ao litoral, à A32, a Oliveira de Azeméis / S João da Madeira / Santa Maria da Feira e a Arouca, a EN227 de ligação a Oliveira de Frades e S. Pedro do Sul e a EN328 de ligação a Sever do Vouga.

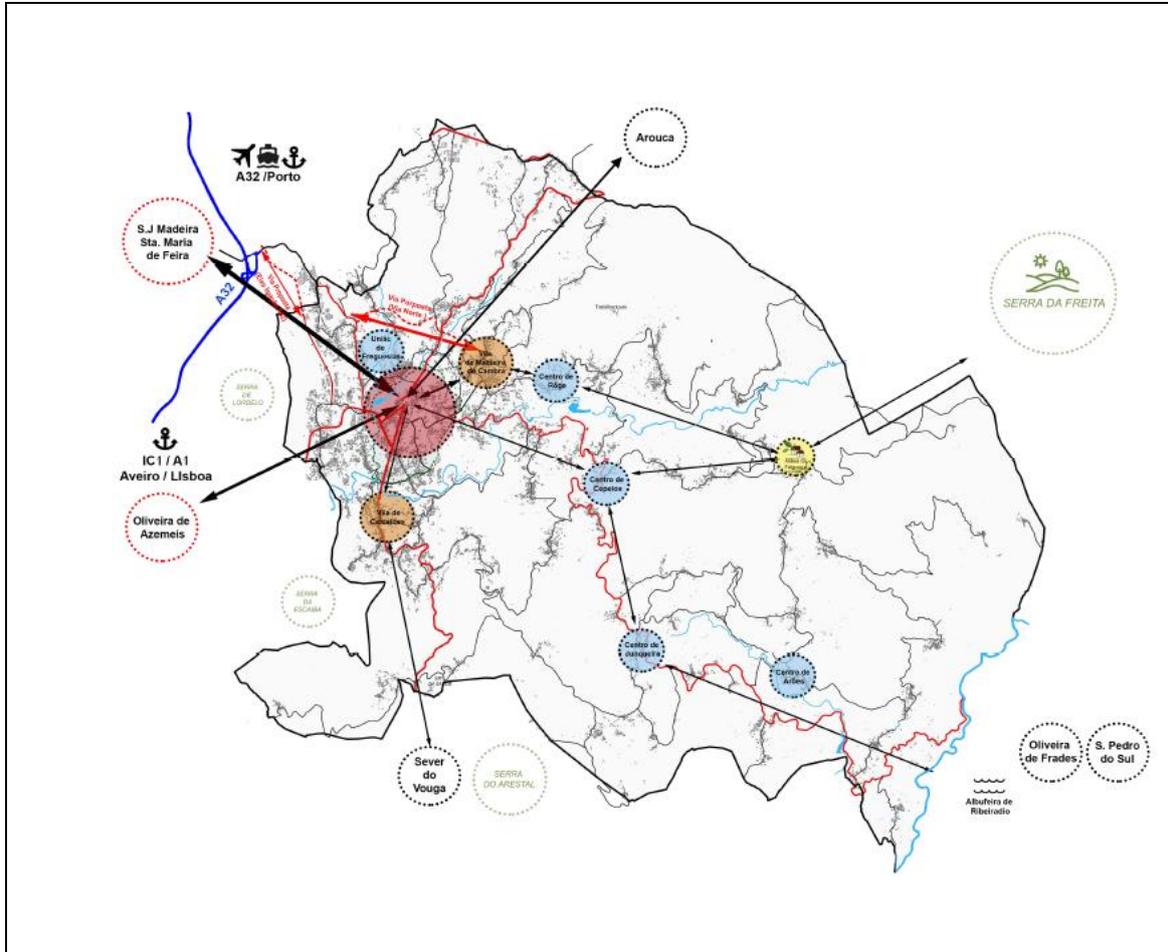
Figura 4 – Rede de Acessibilidades



Fonte: 2ª Revisão do PDM; Quadro Estratégico de Desenvolvimento Territorial

Estrategicamente o PDM aponta um caminho de robustecimento deste centro do Concelho que se sobrepõe à cidade de Vale de Cambra, apostando ainda numa polarização em torno dos centros das Freguesias mais distantes da sede do Concelho, ou seja Roge, Cepelos, Junqueira e Arões, locais onde se prevê o reforço de oferta de serviços e, também, uma aposta na oferta de habitação acessível, tudo nisto complementado com uma valorização dos corredores rodoviários de interligação.

Figura 5 - Estratégia Territorial



Fonte: 2ª Revisão do PDM; Quadro Estratégico de Desenvolvimento Territorial

O setor do Turismo, para além do segmento mais urbano que é também uma prioridade da estratégia, orienta-se muito pelo turismo natural e rural, dando primazia à Serra da Freita e às aldeias mais tradicionais. Esta situação que contribuirá para fixar população, pode ainda funcionar como indutora de instalação de mais residentes com atividades económicas neste domínio, quer na prestação de serviços, quer ainda na própria disponibilização de quartos em turismo de habitação ou alojamentos locais.

Ou seja, quando a estratégia visa apostar no reforço da economia através da instalação de empresas industriais, quando se aposta na valorização da rede urbana e nas acessibilidades intra-concelhias e quando se pretende maior atividade turística em aldeias, está-se perante uma dinâmica que fixa e ou atrai população e que distribui residentes por todo o território concelhio, o que exige uma política forte de promoção de habitação que se desenvolva em paralelo com esta aposta.

Neste tema em particular, a Revisão do PDM já pondera vetores que levarão a que tal se concretize:

Quadro 10 – Objetivos e Eixos de Ação Estratégica da Revisão do PDM

EIXOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS
<p>Consolidação das áreas urbanas e revitalização das áreas rurais</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Promover a melhoria das acessibilidades viárias aproximando o interior à sede de concelho e este com os concelhos vizinhos – Promover e regular o ordenamento e ocupação, uso e transformação do solo, de forma a proporcionar uma ocupação adequada às suas potencialidades – Contrariar a desertificação do interior do concelho, promovendo e qualificando os seus aglomerados induzindo dinâmicas de desenvolvimento
<p>Promover uma economia dinâmica, inovadora e competitiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Reforçar e qualificar a oferta de espaços para a instalação de atividades económicas, prevendo mecanismos de incentivo com especial incidência na localização e relocalização industrial
<p>Promover o acesso à habitação através da dinamização da reabilitação urbana, da promoção do arrendamento e da qualificação dos alojamentos</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Promover uma estratégia local de habitação ajustada às necessidades da população e à realidade do mercado imobiliário
<p>Dinamização turística</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Promover o potencial turístico do Município, tendo por base os recursos endógenos do concelho – Valorizar o património cultural e natural enquanto motores de desenvolvimento, socioeconómico
<p>Promover a sustentabilidade ambiental</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Promover a adaptação às alterações climáticas, através do aumento da resiliência do território, aos efeitos das mesmas – Incentivar a neutralidade carbónica – Promover a Mobilidade Urbana Sustentável e Acessibilidade com foco nas Pessoas – Promover a gestão dos recursos naturais de forma sustentável, com enfoque na floresta

Fonte: 2ª Revisão do PDM; Quadro Estratégico de Desenvolvimento Territorial

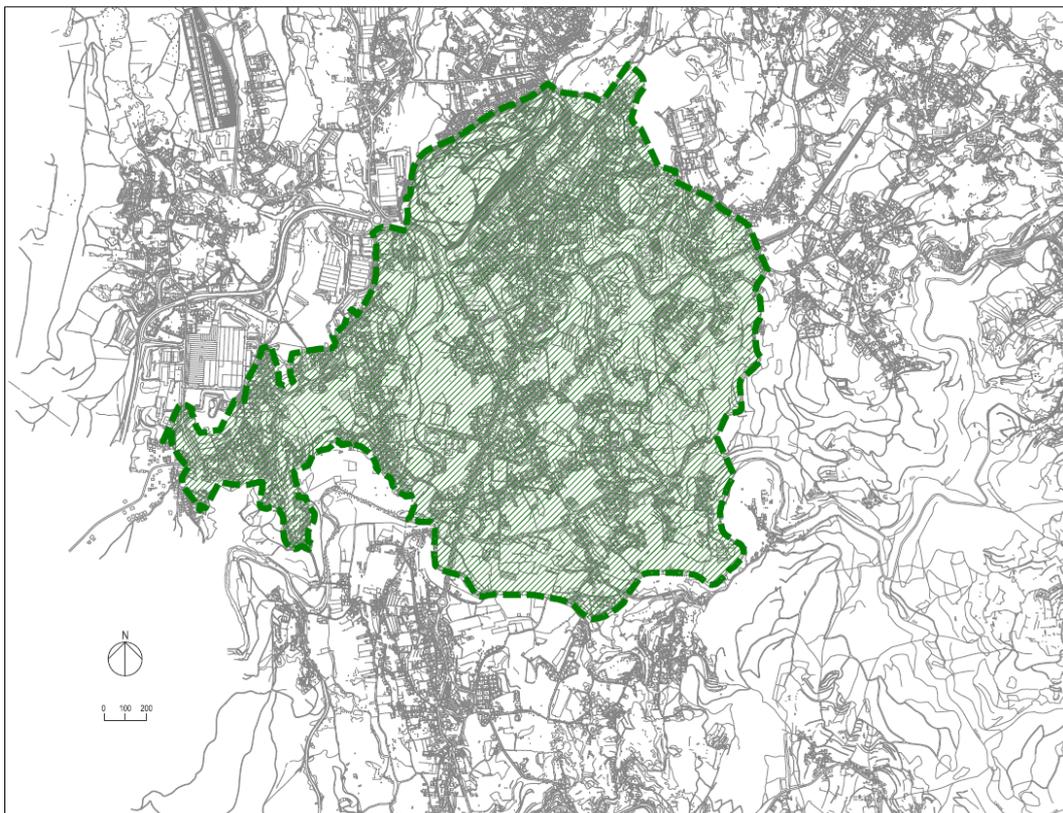
Ou seja, por estas linhas de planeamento estratégico e territorial, de facto, o Município coloca a política de habitação na linha da frente das mudanças no Concelho, integrando-a com as políticas económicas, sociais e de mobilidade.

Mas, se o Município se prepara para ser agente ativo neste domínio, não conseguirá fazê-lo apenas com os seus próprios recursos públicos. Há que chamar à ação também o setor privado, de proprietários residentes ou senhorios e os investidores para que produzam também habitação, preferencialmente através da reabilitação e reocupação de edifícios, mas também construindo de novo, pelo que, por um lado, definindo territórios para promoção de habitação a custos controlados e, por outro, delimitando Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) como foi já feito, se criam situações indutoras e de incentivo a que esta política se concretize.

Recordem-se aqui as 2 ARU já existentes e que têm já instrumentos de operacionalização: a ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra e a ARU da Vila de Macieira de Cambra.

A primeira visa o centro do aglomerado sede do Concelho, o núcleo central da cidade de Vale de Cambra.

Figura 6 – Limite da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra



Fonte: PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra

Com esta Operação de Reabilitação Urbana (ORU) definiram-se para a sua área de ação um conjunto de cinco Eixos estratégicos:

- **Eixo Estratégico I (EE1)** - Requalificar o Espaço Público e Reforçar a Qualidade do Ambiente Urbano
- **Eixo Estratégico II (EE2)** - Estruturar as Acessibilidades e Promover a Mobilidade Sustentável
- **Eixo Estratégico III (EE3)** - Valorizar os Recursos Naturais e Promover a Saúde Urbana
- **Eixo Estratégico IV (EE4)** - Apoiar a Intervenção no Edificado e a Consequente Economia Imaterial
- **Eixo Estratégico V (EE5)** - Envolver a Comunidade Valecambrense na Dinamização da Área de Reabilitação Urbana

A outra ARU existente no Concelho, incide sobre a área central da Vila de Macieira de Cambra.

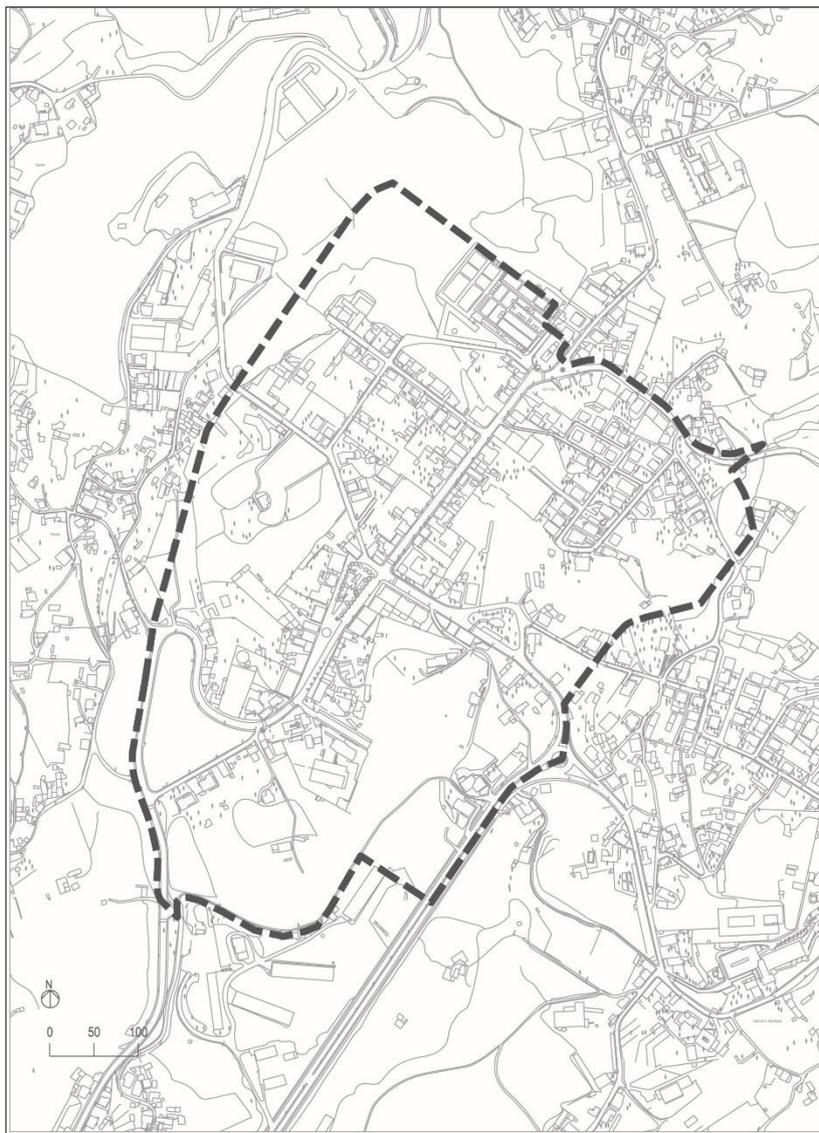
Nesta situação foram também definidos Eixos Estratégicos:

- **Eixo Estratégico I (EE1)** - Requalificar o Espaço Público e Reforçar a Qualidade do Ambiente Urbano
- **Eixo Estratégico II (EE2)** - Estruturar as Acessibilidades e Promover a Mobilidade Sustentável
- **Eixo Estratégico III (EE3)** - Valorizar os Recursos Naturais e Promover a Saúde Urbana
- **Eixo Estratégico IV (EE4)** - Apoiar a Intervenção no Edificado e Reforçar o Serviço dos Equipamentos de Utilização Coletiva
- **Eixo Estratégico V (EE5)** - Envolver a Comunidade de Macieira de Cambra na Dinamização da Área de Reabilitação Urbana

Em ambas as situações, a própria Missão e todos os Eixos Estratégicos estipulados para cada ORU, contribuem para a promoção de habitação, ou seja, estão em linha com a orientação política que agora se assume claramente, tendo em vista o reforço da urbanidade da cidade no seu perímetro alargado. Provavelmente, poderá ser estratégico também repetir esta forma de atuação sobre o território urbano nas restantes áreas

centrais da rede urbana, assim contribuindo para a sua valorização, mas, principalmente, para induzir qualidade de vida habitacional dos residentes e servir de atrativo a outros potenciais residentes, tendo em conta os benefícios fiscais e incentivos que se poderão desenhar para isso. De igual modo, poderá ser, também, uma forma de disponibilizar ao Município importantes ferramentas de desenvolvimento, por exemplo, de obras coercivas, de expropriação, de forçar a venda ou o arrendamento de edifícios devolutos e degradados, que serão mais contributos para a política de habitação.

Figura 7 - Limite da ARU da Área Central da Vila de Macieira de Cambra

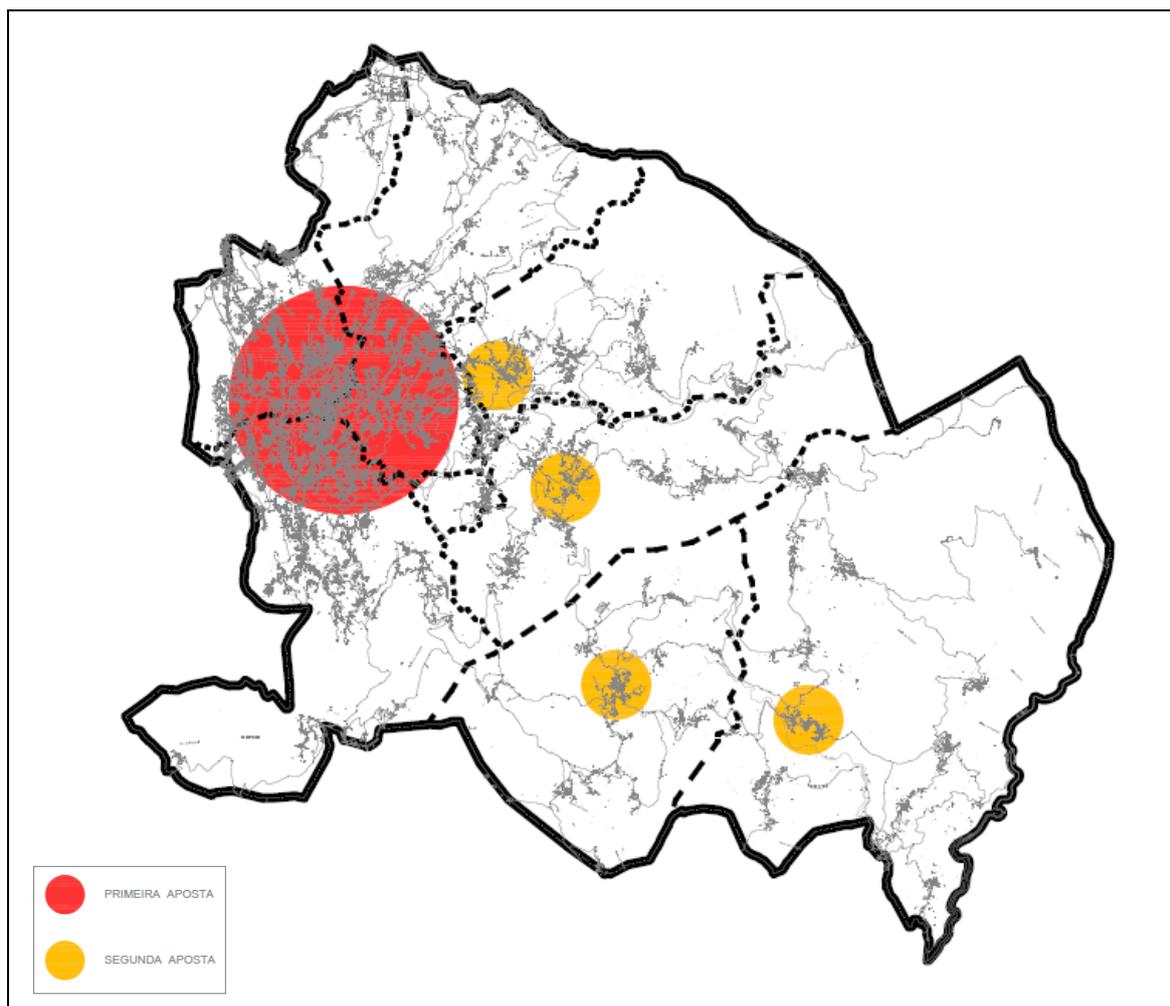


Fonte: PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Vila de Macieira de Cambra

Em jeito de conclusão, poderá referir-se que o planeamento estratégico de Vale de Cambra está perfeitamente em linha com a política de habitação que se percebe estar a definir-se, com a vontade de aumentar o património municipal para esse efeito, com a disponibilização já de algumas ferramentas para incentivar a produção de mais habitação, de mercado ou acessível e de custos controlados, e com a ação de promoção da revitalização dos lugares centrais das Freguesias.

Neste contexto, a linha de atuação que parece evidenciar-se, no contexto da Estratégia Local de Habitação e aplicada às intenções já delineadas pelo Município, é exatamente uma primeira ação de criação de habitações e programas de apoio a desenvolver-se na sede do Concelho no seu formato alargado, e depois, sucessivamente, promoverem-se outros investimentos deste mesmo género nas restantes polaridades do território concelhio. Uma nota «importante e que reforça esta situação vem no sentido de reconverter antigas escolas (atualmente, sem uso) em fogos habitacionais, bem como outro tipo de edifícios de que algumas Juntas de Freguesia já disponham.

Figura 8 – Dinâmica de investimento em habitação municipal



3.4. Modelo de Governação

3.4.1. Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o diploma legal que institui a “Nova Geração de Políticas de Habitação”³, os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta, na atualidade, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas, exigindo uma nova abordagem que passa por uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta nova abordagem preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais.

Em complementaridade, também se preconiza uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tudo isto, de modo a assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

É, pois, neste quadro de orientação global que se deve delinear o modelo de governação local para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra que, por sua vez, seja capaz de potenciar a experiência do município neste domínio, como também, de privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado deste território e, com particular enfoque, nas questões ligadas à habitação e reabilitação urbana.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Vale de Cambra, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais sustentáveis e

³ Resolução do Concelho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018

economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;

- Estimular a implementação de programas de desenvolvimento urbano que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;
- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;
- Promover a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do sector da habitação e reabilitação urbana.

Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em

especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Aliás, no âmbito da nova Lei de Bases da Habitação⁴, está prevista a possibilidade de os municípios poderem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas e cuja composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.

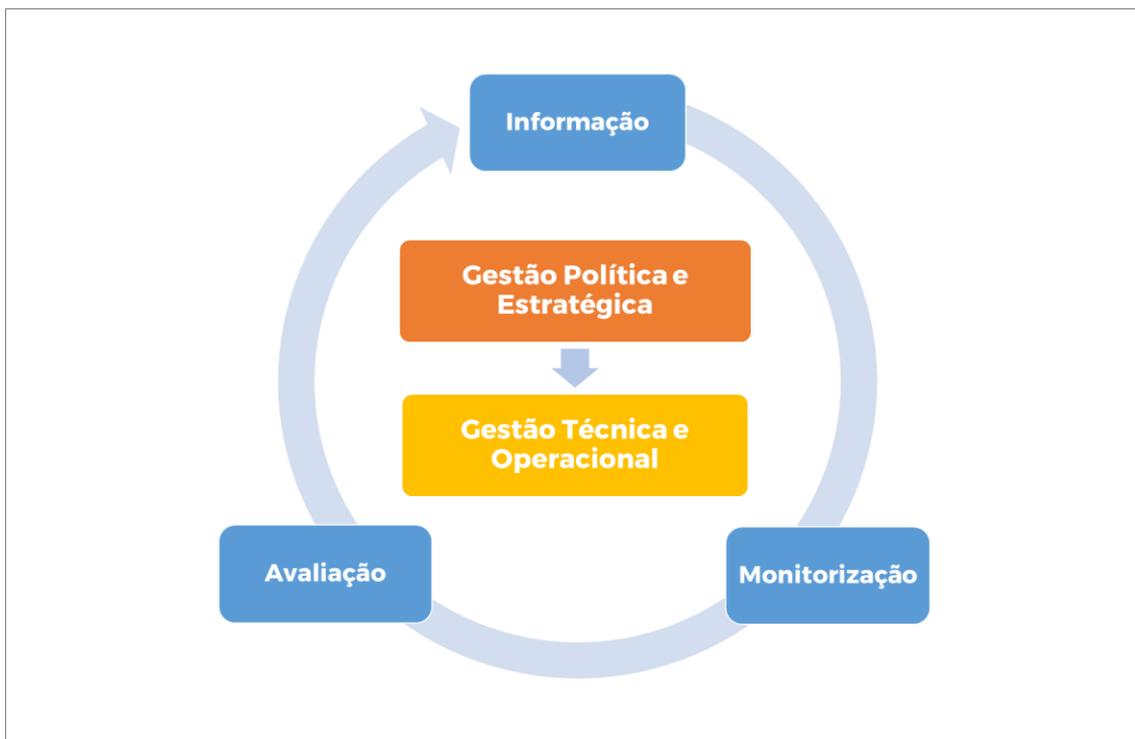
⁴ Ver Artigo 24º da Lei nº 83/2019, de 3 de setembro.

3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

Figura 9 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação e reabilitação do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Estratégia Local de Habitação. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do terceiro sector) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;
- Elaborar pareceres técnicos e manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.

3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação

A nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente (i) a Carta Municipal de Habitação e (ii) o Relatório Municipal de Habitação⁵.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH deverá incluir:

- a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Para além disso, a CMH deverá definir:

- i) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- ii) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- iii) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- iv) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- v) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- vi) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;

⁵ Ver Artigos 22º e 23º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

vii) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Por sua vez, o Relatório Municipal de Habitação é um documento que deverá integrar um balanço da execução da política local de habitação, e a sua eventual revisão, que deverá ser elaborado anualmente pela Câmara Municipal e ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A presente Estratégia Local de Habitação poderá constituir, efetivamente, uma base para a elaboração da Carta Municipal de Habitação, assim como um ponto de partida para a preparação dos Relatórios Municipais de Habitação.

Em suma, estes dois novos instrumentos da política local de habitação constituem, sem dúvida, uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País e que, seguramente, vão permitir aos municípios portugueses, por um lado, (i) uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da respetiva população e, por outro lado, (ii) um reforço da capacidade de concertação e captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação capazes de promover a coesão territorial e a inclusão social.

4. INSTRUMENTOS DE APOIO NO ACESSO À HABITAÇÃO

4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

Tal como referido inicialmente, a habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência de recursos materiais, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambas assumem-se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

Apesar dos esforços que Portugal tem vindo a realizar ao longo de várias décadas, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socio-territorial.

Deste cenário, manifestam-se necessariamente novos desafios:

- Das profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações (em termos de estrutura demográfica, dinâmicas familiares, perfis de relação casa-trabalho, mobilidades pendulares e profissionais, entre outras);
- Da combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, derivadas das políticas de habitação anteriores e da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional; e também
- Da diversidade e especificidade das suas expressões territoriais, à luz quer de processos de desvitalização estruturais, quer de dinâmicas de revitalização socio-territorial em curso.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave e sinérgicos, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetíveis de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e de reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, dos territórios e das comunidades.

Neste domínio, as mais-valias públicas assentam, essencialmente, na capacidade de garantir uma habitação adequada aos que, por situações de carência e vulnerabilidade várias, estão excluídos do acesso à mesma, bem como na capacidade de regulação da oferta e da procura de habitação segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e prevenindo fenómenos de segregação socio-territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional. Estes desígnios só podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre a esfera privada e a pública e entre os vários organismos e níveis de governo.

Destaca-se, em particular, o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Para alcançar a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação foram definidos quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si:

- 1/ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;
- 2/ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;
- 3/ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;
- 4/ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

Por sua vez, a abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta um conjunto de princípios orientadores que se apresentam de seguida:

- Uma reorientação da sua centralização no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação”;
- A criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;
- Uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta é uma mudança de abordagem que, tendo reflexos tanto em termos de sentido estratégico, como de objetivos e de procedimentos, conduziu à Nova Geração de Políticas de Habitação que se traduz, fundamentalmente, numa passagem: de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume no Quadro 11 e apresenta nos pontos seguintes.

Quadro 11 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

OBJECTIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
<p>Objetivos 1</p> <p>Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
<p>Objetivos 2</p> <p>Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Programa de Arrendamento Acessível - Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento - Instrumentos de captação de oferta - Indicadores de preços e acessibilidade habitacional - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens

Objetivos 3

Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

- Reabilitar para Arrendar
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Casa Eficiente 2020
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
- Projeto Reabilitar como Regra
- Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Objetivos 4

Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

- Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público
- Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação
- Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público
- Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Fonte: Portal da Habitação

4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo:

- Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações habitacionais para subarrendamento;
- Autopromoção;
- Aquisição de terrenos, nomeadamente no âmbito de processos de regularização de áreas de génese ilegal e clandestina;
- Construção de empreendimentos habitacionais, em caso excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial ou com o alojamento de população residente em áreas de génese ilegal e clandestina;
- Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Este programa sugere que, em paralelo, deva ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção) e a articulação com as autarquias e os Conselhos Locais de Ação Social da Rede Social, no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

Sempre que possível, este programa deverá ser implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas ou medidas de apoio ao processo de autonomização e proteção das vítimas de violência doméstica, bem como no âmbito do objetivo estratégico da

Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo 2017-2023. Para além das pessoas em situação de sem abrigo, também outros grupos sociais mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção devem ser alvo de uma resposta construída à sua medida.

Neste quadro, emergem como fatores críticos para a concretização dos objetivos do programa a articulação entre políticas setoriais e entre a administração central, regional e local, bem como a adequação das respostas às necessidades específicas dos territórios a proximidade às comunidades locais. Por esta razão, este programa tem por base um conjunto de estratégias locais de habitação e adota princípios como os da participação e integração. Com efeito, o apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, evitando-se fenómenos de exclusão e de segregação socio-territorial.

A par com a implementação deste instrumento, deve ser promovida, em articulação com a política de ordenamento do território, a revisão do enquadramento legal orientado para a reconversão de territórios críticos e complexos, como as áreas de génese ilegal e de construção informal, com vista a eliminar aspetos que obstaculizem ou dificultem a sua resolução.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**
Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**
Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, cobrindo:

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar;
- Arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
- Autopromoção em terreno de que os beneficiários sejam proprietários;
- Aquisição ou construção de nova habitação, em caso excecionais, resultante da transferência da implantação da habitação preexistente para outro local, de que os beneficiários sejam proprietários.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio**
Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.
- **Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho**
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

Programa de Arrendamento Acessível

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Tem por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa.

Em complemento, foram criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura que, no seu conjunto, pretendem criar um contexto incentivador de nova oferta e de descidas adicionais dos preços de renda face aos limites do programa.

Este programa assume uma abordagem de complementaridade com as políticas e programas municipais de apoio ao arrendamento, em particular a preços acessíveis, e à já referida promoção de oferta pública para este segmento, contribuindo para a sua viabilização económica e para o aumento da oferta. O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estabelece as condições de compatibilidade dos programas municipais com o Programa de Arrendamento Acessível. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas adicionais dos preços das rendas face ao máximo definido no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

A título ilustrativo, algumas das medidas que os municípios podem promover neste domínio são:

- Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno/edifício;
- Redução ou isenção de impostos e taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- Promoção direta de habitações para arrendamento acessível;
- Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.

As medidas a implementar no âmbito deste programa são descritas de seguida, sendo que, para a operacionalização do mesmo, estas são complementadas e articuladas com os restantes instrumentos descritos neste objetivo, bem como com os instrumentos de apoio ao investimento descritos no objetivo seguinte.

Tendo em vista a viabilização económica do investimento em arrendamento acessível, estabelece-se:

- Isenção da tributação sobre os rendimentos prediais e possível redução do IMI, podendo chegar à isenção, por decisão da Assembleia Municipal, para prédios urbanos ou frações disponibilizadas para arrendamento dentro do programa. Este programa estará disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo;
- Limite máximo de renda 20 % inferior ao valor de referência de arrendamento definido pelo programa, com base nas características do imóvel e no valor mediano do preço de renda por m² para a localização em causa, podendo o preço ser alvo de reduções adicionais nos casos em que haja promoção pública, recurso a instrumentos de apoio ao investimento e/ou programas e medidas que venham a ser desenvolvidos pelos municípios, tornando o apoio público proporcional à função social da habitação;
- Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais (rendimento anual bruto máximo de 35.000€ para agregados de 1 pessoa, 45.000€ para agregados de 2 pessoas, acrescentando-se 5.000€ por cada pessoa adicional).

Tendo em visto o aumento da segurança e estabilidade no arrendamento, sugere-se um conjunto de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, designadamente:

- Compatibilização entre o preço das rendas e os rendimentos dos arrendatários (taxa de esforço máxima de 35%);
- Proteção dos proprietários e dos arrendatários em caso de incumprimento das regras do programa e do contrato (suspensão do acesso ao programa, seguro/garantia) e dispensa de fiador e caução;
- Definição de um contrato-tipo, com duração mínima de 5 anos (exceto nos casos de contratos de alojamento com finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior)

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Tratam-se de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas neste domínio do Programa de Arrendamento Acessível:

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração;
- Revisão do enquadramento regulamentar, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis;
- Proteção dos proprietários em caso de incumprimento por falta de pagamento de rendas (seguro/garantia);
- Proteção dos arrendatários em caso de quebra inesperada e súbita de rendimentos (seguro/garantia).

Instrumentos de captação de oferta

São medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação, designadamente:

- Permitir o acesso ao Programa de Arrendamento Acessível como beneficiários (arrendatários) a agregados familiares que residam em casa própria, independentemente do município em que esta se localize, caso a habitação em causa seja disponibilizada para arrendamento no âmbito do programa;
- Permitir o arrendamento de partes de uma habitação (quartos), incluindo de habitações que sejam residência dos proprietários, mas que estejam subocupadas, promovendo a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil, a otimização dos recursos e a plena utilização do parque habitacional, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários;
- Isentar de tributação as mais-valias resultantes da restituição ao património particular, para arrendamento habitacional permanente por um período mínimo, de imóvel afeto a atividade empresarial e profissional do seu proprietário;
- Criar um regime atrativo para sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, na linha dos “*Real Estate Investment Trust*” existentes noutros países.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**
Cria o Programa de Arrendamento Acessível

- **Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro**
Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível

- **Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio**
Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

- **Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

Consiste na disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para a conceção e operacionalização das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, e para a sua monitorização, avaliação e aperfeiçoamento.

Esta informação terá ainda um papel fundamental no apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos. Prevenirá ainda o desenvolvimento de dinâmicas especulativas alimentadas por falta de informação rigorosa e atualizada.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Programa Porta 65 Jovem

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas aos agregados familiares para os quais os valores a suportar com o apoio do Porta 65 ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto

Procede à 3ª (terceira) alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens.

- **Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro**
Altera a Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens.

4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Reabilitar para Arrendar

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que, após a conclusão das obras, se destinem ao arrendamento habitacional. Prevê-se a compatibilização deste instrumento com o Programa de Arrendamento Acessível, a adequação das condições de financiamento oferecidas às necessidades específicas deste modelo de negócio e a majoração dos apoios consoante o contributo das operações para as prioridades de política e função social.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

(Programa em reformulação)

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha>.)

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho**
Aviso de abertura e Guia do Beneficiário disponíveis em <https://ifrru.ihru.pt/>

Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana**
<https://casaeficiente2020.pt/regulamento/>

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ou, no caso dos municípios dispensados de apresentar PEDU, nos Planos de Ação de Reabilitação Urbana. Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrantes dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (PARU, PEDU e Reabilitação Urbana de Bairros Sociais)

- **Regulamentos dos Programas Operacionais Regionais**
Avisos de abertura disponíveis nos respetivos portais

Projeto Reabilitar como Regra

Trata-se da revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Uma análise comparada das experiências dos vários países mostra que existem vários caminhos possíveis para se proceder a esta adequação. Esta análise revela também que o caminho escolhido deve ter em consideração o contexto normativo próprio de cada país e que percorrer esse caminho é um processo que requer uma participação alargada dos principais parceiros sociais interessados.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho**
Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Traduz-se na revisão do enquadramento legal com vista a minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios, sobretudo na gestão de edifícios em propriedade horizontal, em situações de contitularidade de direitos ou em casos de proprietários desconhecidos, bem como os constrangimentos relativos aos procedimentos de intimação municipal para execução de obras de conservação.

Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro**
Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação)**

- **Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio**
Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística

- **Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio**
Altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva

4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público

Este programa visa promover a coesão e integração socio-territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais.

O programa tem como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local), em particular:

- o Os atores que têm responsabilidade e competências relacionadas com esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- o Os atores que possuem a informação, os recursos e as competências necessárias para a conceção de uma estratégia integrada e a implementação do respetivo plano de ação (designadamente, em termos de políticas urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras, e articulação com instrumentos nesses domínios, como a Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc., destacando-se o papel das autarquias neste domínio);
- o Os atores que sejam afetados ou que afetem as decisões e ações a implementar (em particular, os moradores, associações de moradores e a comunidade local e os decisores das várias áreas e políticas setoriais a mobilizar).

Assume-me, portanto, como orientação, o estabelecimento de equipas de intervenção locais e de canais de comunicação específicos e permanentes entre as partes envolvidas, visando a identificação de necessidades de intervenção, o planeamento flexível e a monitorização da ação concertada. Este programa poderá ser implementado em complementaridade com o programa 1.º Direito, e sempre em forte articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas.

Numa primeira fase propõe-se a implementação de projetos-piloto que permitam testar soluções inovadoras em termos de modelos organizacionais e de governança e estabelecer boas práticas para, numa fase subsequente, se proceder ao alargamento do programa.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- o **Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio**
Aprova o Programa Da Habitação ao Habitat.

- **Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho**
Determina que as intervenções-piloto com os fins e objetivos definidos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio, incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no concelho de Loures, Cabo Mor no concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no concelho de Ponte de Lima.
- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2020 - Diário da República n.º 158/2020, Série I de 2020-08-14**
Prorroga até maio de 2021 o Programa Da Habitação ao Habitat aprovado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio

Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes:

- Portal da Habitação – criação de um novo Portal da Habitação que privilegie uma abordagem centrada nos utilizadores e nas suas necessidades, funcionando como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços. Deverá englobar a Plataforma do Arrendamento Apoiado, prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação. Este instrumento será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, a ENIPSSA 2017 -2023, onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco;
- Linha de Apoio ao Acesso à Habitação – linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de “triagem” e encaminhamento para o segundo nível de resposta. Este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente, nas situações que necessitem de atuação imediata e em articulação com a Linha Nacional de Emergência Social, sempre que pertinente, ou no encaminhamento para os serviços técnicos adequados responsáveis pelos apoios disponíveis, quer em termos de oferta habitacional quer em termos de outros apoios complementares à melhoria das condições e percursos de vida;

- Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade — pretende-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a ENIPSSA 2017- 2023, no âmbito do objetivo estratégico “Garantir a eficácia e eficiência na intervenção”, em particular na implementação do Modelo de Intervenção e Acompanhamento Integrado, a adotar pelas entidades a nível local que a operacionalizam.

Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Este programa visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores

Será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos. A mobilidade pode ser efetuada entre fogos originalmente afetos a diferentes segmentos de arrendamento (renda apoiada, renda condicionada ou no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível), desde que fique garantida a manutenção do regime de renda aplicado ao agregado familiar e a não diminuição da oferta habitacional no segmento de renda apoiada, mediante acordo entre os proprietários.

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

Este programa visa facilitar a mobilidade habitacional, tanto ao nível territorial como no que respeita ao regime de ocupação da habitação, de agregados familiares atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana em matéria de mercado habitacional que se queiram fixar em territórios de baixa densidade, bem como incentivar a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

O programa consistirá na criação das condições para que o Estado, por via do IHRU, I. P., possa gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio
- Regulamento n.º 423/2020, publicado no Diário da República n.º 80/2020, Série II, de 23 de abril

4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Vale de Cambra

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Estratégia Local de Habitação de Vale de Cambra pressupõe uma reflexão, por parte do Município, em torno da adaptação dos princípios e modelo de intervenção desses instrumentos às problemáticas específicas e à visão, objetivos e medidas propostas.

Existe uma grande proximidade entre os desafios estratégicos identificados na Estratégia Local de Habitação de Vale de Cambra e os quatro objetivos gerais definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Mas, ao mesmo tempo, coloca-se a necessidade de aprofundamento e, eventualmente, de adaptação ou modificação de alguns instrumentos, tendo em atenção a especificidade da realidade local. Uma das características específicas do Município que requer atenção e adaptação das políticas de habitação é a presença marcante de um modelo baseado no acesso à propriedade e na autopromoção de habitação. O apoio à reabilitação e, eventualmente, transformação da habitação ocupada pelos proprietários e o apoio técnico, social e organizativo à intervenção das famílias na provisão da habitação constituem, deste modo, aspetos prioritários a ter em conta.

Reconhece-se, por outro lado, que o sucesso da aplicação dos instrumentos existentes depende da criação de condições locais, nomeadamente as que se relacionam com a consolidação das redes institucionais e com a articulação com as políticas do ordenamento do território e da reabilitação urbana. Nesse sentido, esse sucesso depende da capacidade de desenvolvimento do que designamos como instrumentos de base municipal. Refira-se que existe já experiência deste tipo de instrumentos, devendo suscitar-se a possibilidade de os mesmos serem apoiados pelas políticas de habitação desenvolvidas pela administração central.

O Quadro 12 sintetiza, para cada medida proposta na ELH, as possibilidades de aplicação e articulação dos instrumentos de apoio da Nova Geração de Políticas de Habitação, e a necessidade de manutenção ou desenvolvimento de programas locais que complementem ou potenciem essa articulação.

Quadro 12 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra

MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
Objetivo 1 - Garantir o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias	
<p>1.1 Assegurar resposta às situações de emergência</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente - Instrumento de base municipal
<p>1.2 Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Instrumento de base municipal
<p>1.3 Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Instrumento de base municipal
<p>1.4 Apoiar as entidades do terceiro setor na resposta às situações de grave carência habitacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Reabilitar para Arrendar - Instrumento de base municipal
<p>1.5 Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Instrumento de base municipal

Objetivo 2 - Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível | <ul style="list-style-type: none"> - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana - Reabilitar para Arrendar - IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - Casa Eficiente 2020 - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Instrumento de base municipal |
| 2.2 | Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas | <ul style="list-style-type: none"> - Instrumento de base municipal |
| 2.3 | Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Instrumento de base municipal |

Objetivo 3 - Impulsionar o Mercado de Arrendamento

- | | | |
|-----|--|---|
| 3.1 | Fomentar novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, que dinamizem um setor de arrendamento acessível | <ul style="list-style-type: none"> - Programa de Arrendamento Acessível - Reabilitar para Arrendar - Instrumento de base municipal |
| 3.2 | Incentivar a colocação de fogos devolutos privados no mercado de arrendamento, utilizando medidas fiscais e de promoção da segurança no arrendamento, e criando uma bolsa de alojamentos disponíveis | <ul style="list-style-type: none"> - Instrumento de base municipal |

-
- | | |
|---|---------------------------------|
| 3.3 Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas) | – Instrumento de base municipal |
|---|---------------------------------|

Objetivo 4 - Promover Condições para o Desenvolvimento de Formas Inovadoras de Habitação

- | | |
|---|---------------------------------|
| 4.1 Incentivar soluções que fomentem a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação | – Instrumento de base municipal |
|---|---------------------------------|

-
- | | |
|--|---------------------------------|
| 4.2 Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades | – Instrumento de base municipal |
|--|---------------------------------|

-
- | | |
|--|--|
| 4.3 Criar condições para novas formas (associativas, colaborativas) de provisão da habitação | – 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
– Instrumento de base municipal |
|--|--|

Objetivo 5 - Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação

- | | |
|---|--|
| 5.1 Promover a participação dos cidadãos nas políticas de habitação | – 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
– Instrumento de base municipal |
|---|--|

-
- | | |
|---|---------------------------------|
| 5.2 Apoiar, institucional e juridicamente, os residentes em situação de incumprimento de empréstimo bancário habitacional | – Instrumento de base municipal |
|---|---------------------------------|

-
- | | |
|--|---------------------------------|
| 5.3 Promover a atualização contínua de informação sobre as situações de grave carência ou de risco habitacional, assim como sobre as alternativas de acesso à habitação. | – Instrumento de base municipal |
|--|---------------------------------|
-

5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO

Apresentada a Definição Estratégica de Objetivos e Medidas em termos do Setor Habitacional e avaliadas as condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no território concelhio, procede-se agora à estruturação de uma candidatura do Município de Vale de Cambra ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, alicerçada em cinco grandes domínios:

- Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes;
- Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas;
- Programação e Priorização das Soluções Habitacionais;
- Estimativa de Investimento para as Soluções Habitacionais;
- Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito.

Recorde-se que o Programa 1º Direito tem por objetivo a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, assim como do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro.

É neste contexto que o Município de Vale de Cambra vai submeter a presente candidatura ao Programa 1º Direito, de modo a promover a captação de recursos financeiros para suportar a sua Estratégia Local de Habitação, contribuindo para a resolução, gradual e progressiva, das carências habitacionais existentes no Concelho.

Importa ter presente que esta candidatura não deve ser encarada um fim em si mesma, mas sim o início de um novo ciclo. Um ciclo que se traduza num processo contínuo de monitorização, de informação e de mobilização de toda a sociedade local, e que permita identificar outras possibilidades de candidatura ao 1º Direito, quer seja por parte do Município de Vale de Cambra, por parte do Terceiro Setor, de cooperativas de habitação, de associações de moradores, de agentes privados ou dos agregados familiares.

À Autarquia de Vale de Cambra caberá sempre a relevante e insubstituível função de principal dinamizadora dessa missão, devendo privilegiar uma abordagem que intensifique a articulação e envolvimento dos diversos atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada, tal como preconizado pela “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

De acordo com o que foi exposto no ponto 2.2 sobre a “Caracterização do Parque Habitacional Município de Vale de Cambra e no ponto 2.3, relativo ao “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação”, e tendo em consideração a informação desenvolvida e atualizada em Janeiro 2020 pela Câmara Municipal, existe no concelho um total de 80 famílias a residir em condições indignas.

Dado que o município apenas possui 2 fogos de habitação social em razoável estado de conservação, estas 80 famílias correspondem a agregados que residem em habitações com condições indignas, de propriedade privada, dispersas por diferentes freguesias do concelho e que se integram diretamente nos princípios e regras do Programa 1º Direito (ver Anexo 1).

Motivos de diversa ordem justificam o significativo número de carências habitacionais ainda identificadas no Município de Vale de Cambra.

Quadro 13 – Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes

RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO			
Núcleo	Nº Agregados	Nº Pessoas (estimado)	Enquadramento do PID
			Art.º 5º
FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS DE PROPRIEDADE PRIVADA	80	168	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	74	159	Insalubridade e Insegurança
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	6	9	Precariedade

Com efeito, para além de dificuldades financeiras sentidas por muitos agregados familiares, foram encontradas patologias construtivas graves com várias origens em muitos alojamentos de propriedade privada, muitos deles ainda muito ligados às atividades agrícolas, os quais não possuem atualmente as condições mínimas de habitabilidade.

Os alojamentos apresentam anomalias ao nível das estruturas, das fachadas, das paredes exteriores, das coberturas e das caixilharias exteriores, que requerem intervenções de reabilitação urgentes e de considerável dimensão, devido aos

problemas de infiltrações, humidades e desconforto térmico que apresentam. Saliente-se ainda que alguns alojamentos privados não reúnem sequer condições para assim serem designados, não passando de barracas ou de edifícios de cariz rural muito pouco apropriados para serem a residência de uma família. Face a esta situação, o Município irá instalar estas famílias em fogos de habitação social e tomará as devidas medidas para que estes espaços habitacionais indignos não voltem, no futuro, a ser ocupados por outros agregados familiares.

Neste sentido, o Quadro 13 apresenta uma desagregação indicativa das situações de dificuldade de acesso à habitação segundo as categorias definidas pelo Programa 1º Direito. Em muitos casos, os problemas identificados correspondem ao cruzamento de situações enquadráveis em mais do que uma categoria e têm como pano de fundo o contexto de insalubridade e insegurança referido no ponto 2.3. - “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação”. Por isso, a informação do quadro deve ser entendida como uma estimativa, segundo um problema predominante.

Para a compreensão do Quadro 13 importa ter presente o que se entende pelas categorias referidas de Insalubridade e Insegurança e de Precariedade, inseridas nas quatro categorias referidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho:

Insalubridade e insegurança

Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Precariedade

Considera-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo (sem teto ou sem casa), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente; quando têm de a desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Inadequação

Incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Sobrelotação

Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE, I.P.

Assim e como evidencia o Quadro 13, da totalidade das 80 famílias a residir em fogos de propriedade privada, 74 foram incluídas na categoria de Insalubridade e Insegurança e 6 na categoria de Precariedade.

É tendo em consideração esta realidade que são seguidamente apresentadas e programadas as soluções habitacionais preconizadas para o concelho de Vale de Cambra.

5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

No âmbito do Programa 1º Direito, mais concretamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, apresentam-se no Quadro 14 as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas a agregados familiares que vivem em condições indignas.

Quadro 14 – Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito

Modalidades Elegíveis	Soluções Habitacionais
ARRENDAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo de 5 anos) Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos)
REABILITAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> Habitação própria pelo agregado (autopromoção) Habitação intervencionada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários) Prédios em áreas urbanas degradadas Equipamento complementar
CONSTRUÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> Habitação própria pelo agregado (autopromoção) Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis Equipamento complementar
AQUISIÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> Prédios ou frações habitacionais para arrendamento Prédios em núcleos urbanos degradados Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional

É tendo em consideração esta matriz das soluções habitacionais previstas no âmbito do Programa 1º Direito, e a sua adaptação à realidade local, bem como a preferência pelo domínio da reabilitação do edificado em detrimento de novas construções, que se programará e priorizará a execução da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra.

Assim sendo, para o período entre 2021 e 2024, e de acordo com o Quadro 15, as 80 carências habitacionais identificadas no concelho serão ultrapassadas através da implementação das seguintes soluções habitacionais.

Quadro 15 – Enquadramento das Soluções Habitacionais

ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES			
Modalidade	Beneficiário	Localização da Solução	Nº fogos
REABILITAÇÃO	Câmara Municipal	Escola de Pintalhos (1T3); Escola de Santa Cruz (Macieira de Cambra) (2T2); Escola da Lomba (1T1); Escola Baralhas (1T2); Escola Cavião (1T1); Escola Merlães (1T3); Escola de Vilar (1T3), Casa da Conferência São Vicente de Paulo de São Pedro de Castelões (2T3); Fogos da Paróquia de Vila Chã (1T2 e 1T3)	12
	Junta de Freguesia de Rôge	Sandiães (1T2)	1
	Junta de Freguesia de Macieira de Cambra	Macieira de Cambra (1T1)	1
	Beneficiários Diretos	Dispersos (21T1, 9T2, 9T3 e 1T4)	40
CONSTRUÇÃO	Câmara Municipal	Edifício Novo (4 T1, 5 T2 e 4T3)	13
		Edifício Partilhado (13 T1)	13

Deste modo, das 80 soluções habitacionais preconizadas ao abrigo do Programa 1º Direito, 38 fogos serão da responsabilidade da Câmara Municipal de Vale de Cambra

(incluindo 8 fogos da reabilitação e readaptação de 7 escolas para habitação, 2 fogos da reabilitação da Casa da Conferência São Vicente de Paulo de São Pedro de Castelões, 2 fogos da reabilitação de edifício da Paróquia de Vila Chã, 13 fogos da construção de edifício novo e 13 fogos da construção de um edifício também novo em solução de partilha), 1 fogo será da responsabilidade da Junta de Freguesia de Rôge, 1 fogo será da responsabilidade da Junta de Freguesia de Macieira de Cambra e, por último, 40 fogos ficarão a cargo dos Beneficiários Diretos.

É importante dar-se nota da intenção da Câmara Municipal de Vale de Cambra em estabelecer um direito de superfície, pelo período de tempo legalmente exigido, para proceder à reabilitação de 2 fogos propriedade da Conferência São Vicente de Paulo de São Pedro de Castelões e, também, de 2 fogos propriedade da Paróquia de Vila Chã.

5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

Para a concretização do Programa 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação assume como entidades beneficiárias, como foi anteriormente referido, o Município de Vale de Cambra, a Junta de Freguesia de Rôge, a Junta de Freguesia de Macieira de Cambra e o conjunto de privados no domínio de Beneficiários Diretos que manifestou esse interesse junto da autarquia.

Quadro 16 – Programação das Soluções Habitacionais

SOLUÇÃO HABITACIONAL		CALENDARIZAÇÃO				
Descrição	Beneficiário	Período de Intervenção				TOTAL
		2021	2022	2023	2024	
REABILITAÇÃO	Câmara Municipal	2 (2T1)	8 (3T2+5T3)	2 (1T2+1T3)	-	12 (2T1+4T2+6T3)
	Junta de Freguesia de Rôge	1(1T2)	-	-	-	1(1T2)
	Junta de Freguesia de Macieira de Cambra	1(1T1)	-	-	-	1(1T1)
	Beneficiários Diretos	-	10 (5T1+5T2)	15 (5T1+4T2+6T3)	15 (11T1+3T3+1T4)	40 (21T1+9T2+9T3+1T4)
CONSTRUÇÃO	Câmara Municipal	-	13 (13T1)	13 (4T1+5T2+4T3)	-	26 (17T1+5T2+4T3)
TOTAL ANUAL		4 (3T1+1T2)	31 (18T1+8T2+5T3)	30 (9T1+10T2+11T3)	15 (11T1+3T3+1T4)	80 (41T1+19T2+19T3+1T4)

De acordo com o Quadro 16, a programação das soluções habitacionais que o Município pretende submeter ao Programa 1º Direito abrange, entre 2021 e 2024, 80 fogos (38 fogos municipais, 1 fogo da Junta de Freguesia de Rôge, 1 fogo da Junta de Freguesia de Macieira de Cambra e 40 fogos dos Beneficiários Diretos relativos às famílias a viver em

habitações indignas dispersas pelo concelho), através das modalidades de Reabilitação e de Construção.

Desta forma e no período que medeia até 2024, espera-se resolver os problemas das 80 famílias a residir em condições indignas no concelho, contando para tal com a participação da Câmara Municipal, das Juntas de Freguesia de Rôge e de Macieira de Cambra e dos Beneficiários Diretos.

De realçar, a grande relevância do Município na implementação de soluções habitacionais ao abrigo do 1º Direito.

Assim, o Município desenvolverá uma intervenção direta na disponibilização de 38 fogos. Em 2022, serão implementados 13 fogos através da construção de um edifício em solução de partilha (o que constitui uma solução socialmente inovadora) e, em 2023, mais 13 fogos com a construção de edifício novo para arrendamento social. Como foi anteriormente referido, será também objeto de intervenção do município, entre 2021 e 2023, a reabilitação de 12 fogos (2 fogos de um edifício da Conferência São Vicente de Paulo de São Pedro de Castelões, 2 fogos da Paróquia de Vila Chã e 8 fogos provenientes de 7 antigas escolas primárias). A reabilitação das escolas constituirá uma forma diferente de acolher famílias carenciadas, utilizando para o efeito património da Câmara Municipal que se encontra devoluto. Refira-se que a todas as intervenções da Câmara Municipal é atribuída prioridade I.

No que respeita à reabilitação dos fogos da Junta de Freguesia de Rôge (1 fogo) e da Junta de Freguesia de Macieira de Cambra (1 fogo) está prevista que decorra ainda em 2021, dado ter sido atribuída prioridade I.

Paralelamente, através da participação dos Beneficiários Diretos, está prevista a intervenção de forma faseada, entre 2021 e 2024, em 40 fogos privados através da modalidade de Reabilitação, beneficiando para o efeito os respetivos agregados familiares do incentivo e de uma significativa ajuda da Câmara Municipal de Vale de Cambra. De salientar que na reabilitação a cargo dos Beneficiários Diretos a execução efetiva das intervenções está dependente da situação específica de cada família, sendo que, em termos genéricos, foi atribuída a prioridade II.

Deve ainda realçar-se que, de modo geral, a priorização das intervenções é dada em função da capacidade de acionar o programa, ou seja, em função daquilo que se pode iniciar mais imediatamente. Assim, o ano identificado para cada ação tem que ver com o ano de início da mesma, o que será posteriormente desdobrado afetando a despesa por ano apenas no âmbito do Contrato de Financiamento específico, onde haverá mais informação sobre o desenvolvimento de cada ação.

Deste modo, considera-se que a concretização das soluções habitacionais agora programadas irá possibilitar resolver os problemas de habitação indigna existentes no concelho de Vale de Cambra, cumprindo assim os objetivos que estiveram na origem do lançamento do Programa 1º Direito, permitindo que muitas famílias possam passar a habitar de maneira mais confortável e, logo, com melhores condições de vida.

5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais

A superação das carências habitacionais do concelho de Vale de Cambra vai ser desenvolvida de acordo com a Estratégia Municipal definida, e no âmbito de um processo sistémico de candidaturas ao Programa 1º Direito.

Para tal, e tendo em consideração que o número de famílias a precisar de alojamento condigno no concelho é elevado e que o orçamento municipal apresenta limitações, apesar dos apoios do Estado, é essencial a participação do setor privado e do setor social, os quais deverão assumir-se como parceiros estratégicos deste desígnio.

Nesta candidatura avança-se assim com uma intervenção que visa dar cumprimento à política municipal de promoção de habitação digna para toda a população do concelho de Vale de Cambra, apostando-se principalmente na reabilitação de edificado, quer seja de propriedade municipal, quer seja de propriedade privada.

Como foi anteriormente sublinhado, esta candidatura vai focar-se nos fogos e edifícios que não cumprem a sua função de espaço de residência para as famílias que neles residem, dado que apresentam situações que se enquadram nas condições indignas de habitação, como refere a legislação aplicável, designadamente por serem evidentes os sinais de insalubridade e insegurança, seja por o fogo não disponibilizar condições básicas de conforto, habitabilidade e higiene, seja por não responder às exigências de segurança estrutural e estanquidade.

Neste contexto, as intervenções de reabilitação nos fogos serão diversificadas, incluindo alterações que poderão reconverter espaços, designadamente aquelas cujas tipologias se desadequam das áreas mínimas hoje preconizadas, bem como a modernização das redes de infraestruturas internas, a substituição de peças sanitárias e cozinhas, o tratamento de pavimentos, paramentos e tetos, corrigindo as suas deteriorações e dando boas condições de acabamento, e o tratamento das carpintarias, tudo com o objetivo de tornar confortáveis estas habitações e dignas de servirem os anseios das famílias do século XXI.

No que concerne aos valores das intervenções por tipologia, no caso de a reabilitação, eles são estimados em função do conhecimento do mercado e da apreciação realizada na visita de terreno a todos os edifícios municipais e extrapolando para aqueles que são de propriedade privada esses mesmos valores, considerando-se a intervenção tanto ao nível exterior como interior. No que respeita à construção de fogos novos, os valores são igualmente estimados em função do conhecimento do mercado.

Assim, para os 80 fogos a intervir (41T1 + 19T2 + 19T3 + 1T4), dos quais recorde-se 38 são fogos municipais, 2 das Juntas de Freguesia e 40 são fogos privados, são seguidamente apresentados os custos estimados das intervenções. Para o efeito definiram-se um conjunto de pressupostos que se passam a identificar:

- i) Segregação dos investimentos tendo em conta os diferentes tipos de Beneficiários – Câmara Municipal, Juntas de freguesia e Agregados Familiares.
- ii) Definição de áreas por tipologia, tendo por referência o RGEU: T1 com 52 m², T2 com 72 m², T3 com 91 m² e T4 com 105 m².

- iii) Definição de valores para a reabilitação de cada tipologia a ser reabilitada, de acordo com referência às áreas do RGEU, a observação no terreno do estado de conservação do edificado que se considera, em média muito degradado e o valor corrente de reabilitação de €1.000/m²: €52.000 por T1, €72.000 por T2, €91.000 por T3 e €105.000 por T4.
- iv) Definição de valores para a construção de cada tipologia, de acordo com referência às áreas do RGEU, de €1.300/m²: €67.600 por T1, €93.600 por T2 e €118.300 por T3.

Assim sendo, os custos previsíveis para as diferentes soluções são os seguintes:

- Reabilitação de 7 escolas primárias (1T1 na Escola da Lomba; 1 T3 na Escola Pintalhos; 2T2 na Escola de Santa Cruz; 1T2 na Escola Baralhas; 1T1 na Escola Cavião; 1T3 na Escola Merlães; 1T3 na Escola de Vilar) em 8 fogos (2T1 + 3T2 + 3T3), reabilitação de um edifício localizado em São Pedro de Castelões em 2 fogos T3, reabilitação de uma habitação em Vila Chã em 2 fogos (1T2 e 1T3), a cargo do município - €938.000;
- Reabilitação de uma habitação, propriedade da Junta de Freguesia de Rôge, em 1T2 - €72.000;
- Reabilitação de uma habitação, propriedade da Junta de Freguesia de Macieira de Cambra, em 1T1 - €52.000;
- Reabilitação de 40 fogos de propriedade privada (21T1 + 9T2 + 9T3 + 1T4) a cargo dos Beneficiários Diretos - €2.664.000.
- Construção de um edifício de habitação social a cargo do município, com 13 fogos (4 T1 + 5 T2 + 4T3) - €1.211.600;
- Construção de um edifício de habitação social partilhada a cargo do município, com 13 fogos (13 T1) - €878.800;

No Quadro 17, seguidamente apresentado, é possível observar a estimativa de investimento pelas diferentes soluções habitacionais tendo em consideração o calendário de programação anual do investimento.

Em termos globais, o valor estimado da candidatura ao Programa 1º Direito é de €5.816.400 (cinco milhões oitocentos e dezasseis mil e quatrocentos euros).

Assim, à Câmara Municipal cabe um investimento total de €3.028.400 (52,1%), à Junta de Freguesia de Rôge um investimento €72.000 (1,2%), à Junta de Freguesia de Macieira de Cambra um investimento de €52.000 (0,9%) e aos Beneficiários Diretos um investimento de €2.664.000 (45,8%).

Quadro 17 – Estimativa do Investimento na Resolução das Soluções Habitacionais

SOLUÇÃO HABITACIONAL		ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO				
Descrição	Beneficiário	Investimento e Calendarização (€)				TOTAL
		2021	2022	2023	2024	
	Câmara Municipal	€104.000 (2T1)	€671.000 (3T2+5T3)	€163.000 (1T2+1T3)	-	€938.000 (2T1+4T2+6T3)
	Junta de Freguesia de Rôge	€72.000 (1T2)	-	-	-	€72.000 (1T2)
REABILITAÇÃO	Junta de Freguesia de Macieira de Cambra	€52.000 (1T1)	-	-	-	€52.000 (1T1)
	Beneficiários Diretos	-	€620.000 (5T1+5T2)	€1.094.000 (5T1+4T2+6T3)	€950.000 (11T1+3T3+1T4)	€2.664.000 (21T1+9T2+9T3+1T4)
CONSTRUÇÃO	Câmara Municipal	-	€878.800 (13T1)	€1.211.600 (4T1+5T2+4T3)	-	€2.090.400 (17T1+5T2+4T3)
TOTAL ANUAL		€228.000 (3T1+1T2)	€2.169.800 (18T1+8T2+5T3)	€2.468.600 (9T1+10T2+11T3)	€950.000 (11T1+3T3+1T4)	€5.816.400 (41T1+19T2+19T3+1T4)

De referir que para as operações de reabilitação do Município e das Juntas de Freguesias de Rôge e de Macieira de Cambra é esperado que o investimento possa alcançar uma comparticipação máxima a fundo perdido de 50% por parte do Programa, sendo que o apoio aos Beneficiários Diretos terá de ser ponderado no âmbito dos critérios legalmente definidos em função de cada família.

A calendarização proposta tem ainda em atenção a possibilidade de majorações em obras terminadas até 2023, e ainda pondera a possibilidade de os Beneficiários Diretos desenvolverem a maioria das suas ações em 2022 e 2023, garantindo-se a conclusão do Programa em 2024, ou no limite, em 2025.

5.5. Enquadramento da ELH nos princípios do programa 1º Direito

No quadro seguinte apresenta-se e justifica-se o enquadramento da Estratégia Local de Habitação para o Município de Vale de Cambra nos princípios do Programa 1º Direito, cumprindo deste modo o estabelecido na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, alterada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

Da avaliação feita resulta a adesão da Estratégia Local de Habitação aos princípios do 1º Direito. Salienta-se que a elaboração da Estratégia Local de Habitação contou com um envolvimento das Juntas de Freguesia e de diversas IPSS's, no levantamento das carências existentes.

A avaliação permite, ao mesmo tempo, tal como previsto na recente Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro, sublinhar aspetos da especificidade local, que devem ser tidos em conta na concretização desses princípios, bem como dimensões que requerem acompanhamento e aprofundamento, nomeadamente:

- O Município de Vale de Cambra é caracterizado pela expressiva predominância das situações de habitação ocupada pelo proprietário e pela ausência de uma tradição de investimento em alojamento social. O diagnóstico efetuado identificou um conjunto significativo de problemas que atingem agregados familiares proprietários da sua habitação. Nesse sentido, a Estratégia Local de Habitação não pode deixar de atender, de forma prioritária, a estes casos. Daí a importância concedida ao apoio aos beneficiários diretos;
- Neste contexto, o êxito da Estratégia Local de Habitação vai depender da capacidade de aprofundar o princípio da participação – desenvolvendo formas de participação dos beneficiários diretos no desenho das respetivas soluções e garantindo as condições de apoio técnico e social necessárias a essa participação-, o princípio da estabilidade – garantindo o acompanhamento, ao longo do tempo, das soluções habitacionais a desenvolver, e os princípios das acessibilidades e da sustentabilidade habitacional – a promover e garantir através do apoio técnico já referido. Deste modo, estes princípios colocam desafios importantes à capacidade de organização local.

Quadro 18 – Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

Princípios	Definição	Grau de Enquadramento	Justificação
Acessibilidade Habitacional	“Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam	●●●	A ELH contém diversas medidas que integram e favorecem explicitamente este princípio, nomeadamente as que se

	comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas”		relacionam com o Objetivo 1 - Garantir o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias.
Planeamento Estratégico Local	“As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos”	•••	<p>A ELH integra uma parte específica dedicada à leitura das estratégias de desenvolvimento e planeamento do território (3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais).</p> <p>Ao mesmo tempo que procura o alinhamento com as opções presentes nessas estratégias, a ELH propõe-se assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados (Medida 1.3).</p>
Integração Social	“O apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial”	••	<p>A Medida 1.2 - “Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito”, bem como a Medida 1.4 - “Apoiar as entidades do terceiro setor na resposta às situações de grave carência habitacional” concorrem significativamente para o princípio da Integração Social.</p> <p>Por outro lado, a ELH aposta fundamentalmente na reabilitação da habitação existente e correspondente qualificação dos espaços urbanos, abrangendo cerca de 2/3 das soluções propostas (ver Quadro 16, com a programação das soluções no âmbito do 1º Direito).</p>
Estabilidade	“Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas	••	A Medida 1.1 preconiza a necessidade de assegurar resposta às situações de emergência, e, em particular, sublinha a importância da mobilização das estruturas de proximidade para a identificação célere de situações de emergência e,

	de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito”.		eventualmente, para a procura de respostas adicionais que venham a ser necessárias. A relevância, na programação das soluções no âmbito do 1º Direito, do apoio aos beneficiários diretos coloca desafios específicos de garantia da estabilidade no tempo dessas soluções que devem ser acautelados.
Cooperação	“Os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade”	••	Como foi referido, a ELH mobilizou as Juntas de Freguesia e diversas IPSS’s, valorizando o trabalho em rede dos vários atores. Estão criadas, deste modo, condições para o acompanhamento técnico e social das soluções propostas, que deve agora ser concretizado.
Participação	“Ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo”	••	Como foi referido, a ELH mobilizou as Juntas de Freguesia e diversas IPSS’s na identificação e levantamento dos beneficiários do 1º Direito. O Objetivo 5 preconiza o aprofundamento da participação e o acompanhamento das políticas municipais de habitação, considerando que essa participação e a partilha do conhecimento constituem elementos essenciais para o sucesso duradouro da Estratégia Local de Habitação. A programação das intervenções ao abrigo do 1º Direito (quadro 16) baseia-se, em grande parte, no envolvimento dos beneficiários diretos, o que reforça a importância da sua participação.

Equidade	<p>“Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna”</p>	●●●	<p>A ELH explicita objetivos de mobilização, para as intervenções na habitação, de um conjunto muito diverso de agentes (ver Objetivo 2 - Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente).</p> <p>Faz referência ao incentivo à reabilitação de edifícios pelos privados (Medida 2.1), assim preconiza o fomento de novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, que dinamizem o setor de arrendamento acessível (Medida 3.1).</p>
Perequação	<p>“O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito”</p>	●●	<p>Princípio a ser aplicado sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas.</p> <p>Este princípio está previsto na Medida 1.3 – “Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados”.</p>
Reabilitação do Edificado	<p>“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos”</p>	●●●	<p>A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para a prioridade da reabilitação, nomeadamente as que se integram no Objetivo 2 – “Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente”.</p> <p>Ao mesmo tempo, a programação das soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito baseia-se, em grande medida, na reabilitação da habitação existente (ver Quadro 16).</p>

<p>Incentivo ao Arrendamento</p>	<p>“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento”</p>	<p>●●</p>	<p>Apesar da especificidade do Município que é caracterizado pela expressiva predominância das situações de habitação ocupada pelo proprietário, a ELH integra, no Objetivo 3, um conjunto de medidas que visam impulsionar o mercado de arrendamento, em particular o arrendamento acessível, assim como a promoção de soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades dos jovens, dos idosos e das pessoas isoladas.</p>
<p>.Acessibilidades</p>	<p>“As obras de reabilitação, ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma”</p>	<p>●●</p>	<p>É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH.</p> <p>O diagnóstico apresentado sublinha a extensão dos problemas associados à acessibilidade à habitação (Quadro 7).</p> <p>A Medida 4.1 incentiva soluções que fomentem a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação.</p>
<p>Sustentabilidade Ambiental</p>	<p>“Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”</p>	<p>●●●</p>	<p>A Estratégia Local de Habitação reconhece a importância da descarbonização da economia, da eficiência energética e da diminuição da pobreza energética e o papel central da habitação nesses objetivos, através do projeto, dos sistemas construtivos e das formas de gestão e uso da habitação.</p> <p>A Medida 4.1 refere, de forma explícita esta preocupação.</p>

<p>LEGENDA:</p>	<p>○ - Não se aplica/não relevante</p> <p>● - Pouco Intenso/a desenvolver</p> <p>●● - Moderadamente Intenso</p> <p>●●● - Muito Intenso</p>
-----------------	--

Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada	7
Quadro 2 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos	10
Quadro 3 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação	11
Quadro 4 - Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária	12
Quadro 5 - Informação sobre os mercados de habitação	13
Quadro 6 - Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2020).....	14
Quadro 7 - Informação sobre os problemas de habitação	15
Quadro 8 - Famílias com necessidades habitacionais, por freguesia	21
Quadro 9 - Objetivos da Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra	26
Quadro 10 - Objetivos e Eixos de Ação Estratégica da Revisão do PDM	39
Quadro 11 - Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH	53
Quadro 12 - Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Município de Vale de Cambra	74
Quadro 13 - Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes	78
Quadro 14 - Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito	81
Quadro 15 - Enquadramento das Soluções Habitacionais	82
Quadro 16 - Programação das Soluções Habitacionais	84
Quadro 17 - Estimativa do Investimento na Resolução das Soluções Habitacionais	88
Quadro 18 - Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito	89

Índice de Figuras

Figura 1 - Empreendimento habitacional (1).....	17
Figura 2 - Empreendimento habitacional (2)	18
Figura 3 - Rede Urbana Concelhia	36
Figura 4 - Rede de Acessibilidades	37
Figura 5 - Estratégia Territorial	38
Figura 6 - Limite da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra	40
Figura 7 - Limite da ARU da Área Central da Vila de Macieira de Cambra	42
Figura 8 - Dinâmica de investimento em habitação municipal	43
Figura 9 - Modelo de Governação	47

Equipa Técnica



Dr. Armando Ribeiro (Coordenador da Equipa de Revisão do PDM – Gestor do Contrato)

Dr.^a Catarina Freitas - Equipa de Revisão do PDM

Dr.^a Paula Ferreira - Chefe de Divisão da DASDEC



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Prof. Doutor Paulo Conceição (FEUP / Instituto da Construção)

ANEXO 1

Listagem dos Agregados Familiares com
Carências Habitacionais e respetivas Soluções
no âmbito do 1º Direito

N.º Família	N.º Pessoas do Agregado Familiar	Composição	Localização / Freguesia	Carência Habitacional (artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho)	Tipologia Proposta	Solução Habitacional (artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho)	Entidade Promotora
1	1	Adulta	Ervedoso / Arões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (criação de WC e substituição de cobertura)	Agregado Familiar
2	2	Mãe + 2 filhos adultos	Felgueira / Arões	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação (infiltrações)	Agregado Familiar
3	1	Adulto	Lomba / Arões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (criação de WC)	Agregado Familiar
4	2	Casal	Lomba / Arões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
5	1	Adulto	Lomba / Arões	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
6	2	2 adultos irmãos	Lomba / Arões	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação (substituição de piso e de cobertura)	Agregado Familiar
7	3	3 adultos irmãos	Paraduça / Arões	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação (casa por terminar)	Agregado Familiar
8	5	Mãe + 4 filhos adultos	Souto Mau / Arões	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	Agregado Familiar
9	4	Casal + 2 filhos	Irijó / Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	Agregado Familiar
10	1	Adulto	Irijó / Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
11	1	Adulto	Barreiro / Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
12	1	Adulto	Paçô / Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (criação de WC)	Agregado Familiar
13	2	Filha + Mãe	Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	Agregado Familiar
14	3	Casal + filho	Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação (infiltrações)	Agregado Familiar

15	6	Casal + 3filhos + idosa	Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação (infiltrações)	Agregado Familiar
16	1	Adulta	Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
17	1	Adulta	Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (remodelação de espaço e criação de WC)	Agregado Familiar
18	3	Mãe + 2 filhos adultos	Chã / Junqueira	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	Agregado Familiar
19	2	Mãe + filho adulto	Chã / Junqueira	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação (reconstrução completa)	Agregado Familiar
20	2	Avó + neto adulto	Chã / Junqueira	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação (reconstrução completa)	Agregado Familiar
21	3	Mãe + 2 filhos adultos	Fôjo / Junqueira	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação (reconstrução completa)	Agregado Familiar
22	1	Adulto	Junqueira	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
23	3	Casal + filho adulto	Barracão / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T2	Reabilitação	Agregado Familiar
24	1	Adulta idosa	Costa Anelha / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T1	Reabilitação (casa por terminar)	Agregado Familiar
25	1	Adulta idosa	Furna / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
26	1	Adulto	Pintalhos / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T1	Reabilitação (casa por terminar)	Agregado Familiar
27	2	Mãe + 2 filhos	Quintã / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T3	Reabilitação	Agregado Familiar
28	5	Casal + 3 filhos menores	Ramilos / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T3	Arrendamento	Município

29	1	Adulta	Ramilos / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T1	Arrendamento	Município
30	3	Casal + filho menor	Valgalhardo / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T2	Reabilitação	Agregado Familiar
31	3	Mãe + 2 filhas	Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T3	Reabilitação (casa sem água)	Agregado Familiar
32	5	Alargada	Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T3	Arrendamento	Município
33	1	Adulto	Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T1	Arrendamento	Junta de Freguesia de Macieira de Cambra
34	1	Adulto	Macieira de Cambra	Precariedade	T1	Arrendamento	Município
35	2	Avó + neta	Macieira de Cambra	Precariedade	T2	Arrendamento	Município
36	2	Mãe + filho maior	Cavadas / Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T2	Arrendamento	Município
37	2	Mãe + filho maior	Macieira de Cambra	Insalubridade e insegurança	T2	Reabilitação	Agregado Familiar
38	2	2 irmãos (homem e mulher)	Macieira de Cambra	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
39	2	Casal	Casal d'Arão / Rôge	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
40	1	Adulto	Paço de Mato / Rôge	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (criação de WC e remodelação de cozinha)	Agregado Familiar
41	1	Adulto	Paço de Mato / Rôge	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (infiltrações)	Agregado Familiar
42	2	Mãe + filho	Sandiães / Rôge	Insalubridade e insegurança	T2	Arrendamento	Junta de Freguesia de Rôge
43	3	Adultos	Baralhas / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município

44	5	Dois casais + 1 adulto	Barbeito / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação (infiltrações)	Agregado Familiar
45	1	Adulta	Barbeito / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
46	1	Adulta	Barbeito / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
47	1	Adulto	Cabril / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
48	3	Mãe + filha e genro	Cabril / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	Agregado Familiar
49	7	Casal + 5 netos	Cabeço / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	Agregado Familiar
50	2	Casal	Coelhosa / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
51	1	Adulta	Coelhosa / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
52	1	Adulta	Dairas / São Pedro de Castelões	Precariedade	T1	Arrendamento	Município
53	1	Adulto	Macinhata / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
54	4	Mãe + 2 filhos + idoso	Rabaceira / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T3	Arrendamento	Município
55	1	Adulto	Rabaceira / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
56	1	Adulta	Talhadoiro / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
57	2	2 irmãos	Paredes / São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T3	Arrendamento	Município

58	1	Adulto	São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
59	3	Casal + filho	São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
60	1	Adulto	São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
61	1	Adulto	São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
62	1	Adulto	Lordelo Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
63	1	Adulta	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
64	1	Adulto	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
65	1	Adulta	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
66	2	Casal idosos	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
67	1	Adulto	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
68	2	Irmãos (idosos)	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
69	3	Casal + filhos	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
70	4	Casal + filho	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T3	Arrendamento	Município
71	3	2 adultas + filho	Vila Chã / União de Freguesias	Precariedade	T3	Arrendamento	Município

72	4	Casal + 2 filhos	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T3	Arrendamento	Município
73	1	Adulto	Vila Chã / União de Freguesias	Precariedade	T1	Arrendamento	Município
74	1	Adulto	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
75	3	Mãe + 2 filhos	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T3	Arrendamento	Município
76	2	Mãe + filho adulto	Vila Chã / União de Freguesias	Insalubridade e Insegurança	T2	Arrendamento	Município
77	1	Adulto	São Pedro de Castelões	Insalubridade e Insegurança	T1	Arrendamento	Município
78	1	Adulto	Vila Chã (temporariamente na pensão)	Precariedade	T1	Arrendamento	Município
79	2	Casal	Cabrum / Arões	Insalubridade e Insegurança	T1	Reabilitação	Agregado Familiar
80	5	Casal + 3 filhos menores	Cepelos	Insalubridade e Insegurança	T3	Arrendamento	Município