Visto.
Concordo em
o teor da informação.
22/10/2020
Publique-se

Concordo.
Remeta-se à reunião
do Câmara.
22/10/2020

S. João da Madeira
Câmara Municipal

De: Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Para: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Data: 22 de outubro de 2020

Assunto: Estratégia Local de Habitação – candidatura ao 1º Direito

Com a publicação do Decreto-Lei nº. 37/2018, de 4 de junho, e reconhecendo-se o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão territorial foi criado um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivessem em condições indignas e que não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, a que foi atribuída a designação de "1º Direito - Programa de apoio ao acesso à habitação".

A apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo deste programa depende da prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da estratégia local de habitação, conforme se encontra estabelecido no artigo 30.º do citado diploma legal, e cuja elaboração deverá respeitar os termos fixados na Portaria nº. 230/2018, de 17 de agosto.

Em consonância com o papel imprescindível que a Nova Geração de Políticas de Habitação reconhece aos municípios na sua implementação, cabe no âmbito deste programa efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no nosso território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação que enquadre todos os apoios financeiros a conceder no âmbito deste programa.

É nesse enquadramento que os pedidos à concessão de apoio ao abrigo do 1º Direito são avaliados e geridos pelo município, que submete as candidaturas ao I.H.R.U., I.P., instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Em 3 de setembro de 2019, o executivo municipal aprovou a versão inicial da Estratégia Local da Habitação que continha: o Diagnóstico e Caraterização da situação habitacional do concelho; a Estratégia, com a definição da Missão, Objetivos e Medidas a implementar; o Modelo de Governação; e ainda a identificação dos instrumentos de Política de Habitação disponíveis para acorrer às resolução das carências habitacionais da população que vive em condições indignas, em situações de: precariedade; insalubridade e insegurança; Sobrelotação; e Inadequação.

Esta versão veio a merecer aprovação por parte da Assembleia Municipal em sessão ordinária realizada a 23 de setembro de 2019.

Na preparação da candidatura ao 1º Direito vieram a identificar-se novas situações de indignidade, tendo sido possível complementar a versão inicial com mais um conjunto de situações que satisfazem o cumprimento dos critérios fixados na Lei, contribuindo para assegurar uma maior abrangência deste projeto em termos da cidade.

É esta nova versão que consubstancia já os elementos instrutórios de uma candidatura ao 1º Direito que se submete para apreciação e deliberação nos termos e para os efeitos do disposto no nº. 1, do artigo 2º, da Portaria nº. 230/2028, de 17 de agosto, onde se afirma que "A

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária do 3 de Dez. de 2020
Deliberação

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE

apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do programa 1.º Direito depende da prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da estratégia local de habitação a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018."

Esta reformulação tem como suporte o disposto no nº. 1, do artigo 62º, do Decreto-Lei nº. 37/2018, de 4 de junho, onde se encontra plasmado que *"na fase de candidatura, os municípios devem apresentar ao I.H.R.U., I.P., ou atualizar nos casos em que tenha já sido apresentada em anos anteriores, a sua estratégia local em matéria de habitação, que enquadra e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no seu território ao abrigo do 1º Direito".*

Os dados recolhidos e inventariados reportam-se a julho do corrente ano.

A estratégia contempla um universo global de 870 agregados familiares, abrangendo, no seu conjunto, 1738 pessoas, com as situações de indignidade devidamente caraterizadas e descritas no quadro seguinte:

RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO			
Núcleo	Nº Agregados	Nº Pessoas (estimado)	Enquadramento do P1D Art.º 5º
FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS MUNICIPAIS	**275**	**479**	
Conjuntos Urbanos Degradados	256	437	Insalubridade e insegurança
Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município	17	32	Inadequação
Conjuntos Urbanos Degradados	2	10	Sobrelotação
FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS PRIVADOS	**595**	**1.259**	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	529	1.154	Insalubridade e insegurança
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	40	64	Precaridade
Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município	6	26	Inadequação
Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado (residindo em regime de usufruto)	20	55	Sobrelotação

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Para o universo de situações descritas a estratégia aponta o seguinte enquadramento:

ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES		
Modalidade	**Nº**	**Beneficiário**
ARRENDAMENTO	20	Câmara Municipal
REABILITAÇÃO	286 (11 Devolutos + 275)	Câmara Municipal
	516 (48 da R. José Régio + 21 da Praça Barbezieux + 11 da rua Júlio Dinis + 45 da Travessa Manuel Luís Leite Júnior + 391)	Beneficiário Direto
AQUISIÇÃO DE TERRENOS E CONSTRUÇÃO	11	Câmara Municipal
AQUISIÇÃO DE FOGOS E REABILITAÇÃO	22	Câmara Municipal
	15	Beneficiário Direto

A estratégia tal como se encontra formulada indica que a resolução, por parte do Município, dos problemas habitacionais identificados e que se apresentam com maior gravidade por Insalubridade e Insegurança, Precariedade, Inadequação e Sobrelotação, dependem, num período inicial, de um conjunto de fogos disponíveis, onde haverá que desenvolver obras de reabilitação. Alguns destes fogos são património devoluto do Município gerido pela Habitar S. João – 11 fogos – ou são fogos que o Município está a negociar a sua adquisição aos Serviços Sociais da PSP e da GNR – 16 e 6, respetivamente, o que permite alojar famílias com pedidos de habitação. Outras 11 famílias (onde se incluem 5 famílias do Bairro dos Pobres) serão realojadas em novo edifício a construir pelo Município, no gaveto da Rua Mestre de Avis com a Rua da Devesa, após aquisição de terreno à Fábrica da Igreja da Freguesia de S. João da Madeira. Ou seja, para fazer face às situações de habitação indigna mais prementes, no período de intervenção do Programa 1º Direito e de modo a instruir uma candidatura a Acordo de Financiamento, há um conjunto de 22 fogos a adquirir e a reabilitar, a que acrescem 11 fogos a reabilitar já propriedade municipal e a que se soma ainda a construção de um edifício com 11 fogos em terreno a adquirir.

Para a materialização do 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação assume como entidades beneficiárias, como já foi referido, fundamentalmente o Município de S. João da Madeira e o conjunto de privados no domínio de Beneficiários Diretos que apresentou tal interesse junto da autarquia.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Como se observa no quadro seguinte, a programação das soluções habitacionais que o Município pretende submeter ao Programa 1º Direito abrange, entre 2020 e 2025, 870 fogos, através das modalidades de Arrendamento, de Reabilitação, de Construção com aquisição prévia do terreno e de Aquisição com posterior reabilitação.

SOLUÇÃO HABITACIONAL		CALENDARIZAÇÃO						
		Período de intervenção						
Modalidade	Beneficiário	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
ARRENDAMENTO	CM			5	5	5	5	20
REABILITAÇÃO	CM	11	30	40	55	70	80	286
	BD	-	55	90	100	130	141	516
AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO	CM	-	-	-	-	5	6	11
AQUISIÇÃO DE FOGOS E REABILITAÇÃO	CM	22	-	-	-	-	-	22
	BD	-	-		5	5	5	15
TOTAL ANUAL		33	85	135	165	215	236	870

Importa ainda mencionar que o volume de investimento estimado mobilizar para o horizonte do programa que se desenvolve entre 2020 e 2025 ascenderá a aproximadamente a 15 milhões de euros.

Deste modo, o investimento associado à intervenção do Município será de €6.640.917, tendo em conta as aquisições e intervenções nos 3 edifícios (22 fogos) da GNR e PSP, a nova construção e aquisição de terreno do Bairro dos Pobres (11 fogos) e, a intervenção no atual património municipal ocupado (275 fogos) constituído por 1 fogo T1, 57 fogos T2, 143 fogos T3 e 74 fogos T4 e pelo património devoluto (11 fogos) que integra 1 fogo T1, 1 fogo T2, 7 fogos T3 e 2 fogos T4 e ainda a reabilitação e remodelação do edificado da comunidade da Devesa Velha, 10 fogos 2 T1 e 8 T2. A este valor, acrescerá o valor do arrendamento de 20 fogos, o que irá permitir contratualizar processos de subarrendamento com igual número de agregados familiares.

Já o investimento previsto associado à intervenção dos privados é de €8.275.460, tendo em conta a existência de 166 fogos T2, 297 fogos T3 e 53 fogos T4 para reabilitar, estes divididos pelos

CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Extraordinária 03 Dezembro 2020
Aprovada por unanimidade

S. João da Madeira
Câmara Municipal

condomínios com a Habitar S. João e pelos edifícios da Praça Barbezieux, da Travessa Manuel Luís Leite Júnior, da Rua José Régio e a rua Júlio Dinis, bem como a operação de aquisição com reabilitação posterior (15 fogos), cujo custo de referência de €817.560 decorre da utilização do valor mediano de venda de €757/m² para fogos que se estipulou terem uma área de 80m². Também neste caso acresce ainda o valor da responsabilidade dos agregados familiares pelo subarrendamento decorrente dos arrendamentos feitos pelo Município no mercado.

De seguida apresenta-se um quadro com o cronograma do investimento previsto executar ao longo do período de vigência do programa.

SOLUÇÃO HABITACIONAL		ESCALONAMENTO ORÇAMENTAL						
Modalidade	Beneficiário	Período de Intervenção						TOTAL
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
ARRENDAMENTO	CM	-	-	-	-	-	-	a)
	BD	-	-	-	-	-	-	a)
REABILITAÇÃO	CM	€173.000 (4%)	€432.500 (10%)	€605.500 (14%)	€821.750 (19%)	€1.081.250 (25%)	€1.211.000 (28%)	€4.325.000
	BD	-	€795.594 (11%)	€1.301.881 (17%)	€1.446.535 (19%)	€1.880.495 (25%)	€2.032.995 (27%)	€7.457.500
CONSTRUÇÃO	CM	-	-	-	-	€671.000 (45%) (b)	€700.000 (55%)	€1.371.000
AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	CM	€944.917 (100%) (c)	-	-	-	-	-	€944.917
	BD	-	-	-	€272.520 (33%)	€272.520 (33%)	€272.520 (33%)	€817.560
TOTAL ANUAL		€1.117.917	€1.899.094	€2.607.381	€2.540.805	€3.234.265	€3.516.515	€14.915.977

Em face do exposto, remete-se o documento que consubstancia a proposta de Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira para apreciação e deliberação que, em caso de aprovação, deverá ser remetida para aprovação pelo órgão Assembleia Municipal.

À consideração superior

O Chefe de Divisão

Joaquim Milheiro, arquiteto

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020
A CÂMARA deliberou por unanimidade, aprovar a proposta e submeter à Assembleia Municipal.

A CÂMARA.

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE S. JOÃO DA MADEIRA

com vista à apresentação de uma candidatura ao Programa 1º Direito

Junho 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10 -11- 2020

CONCELHO DE
ÁREA

O presente documento consubstancia a versão final da ***Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira, com vista à apresentação de uma candidatura ao Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação****, e foi elaborado 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.*

Junho de 2020

Índice

1. INTRODUÇÃO 1
   1.1. Enquadramento 1
   1.2. Objetivos do Trabalho 3
   1.3. Síntese da Metodologia Adotada 5

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA 8
   2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação 8
   2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal 17
   2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação 28

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO 32
   3.1. Missão 32
   3.2. Objetivos e Medidas 35
   3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais 48
   3.4. Modelo de Governação 55
      3.4.1. Modelo de Gestão e Organização 55
      3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação 58
      3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação 60

4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO 62
   4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação 62
   4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional 66
   4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado 69
   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 75
   4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais 78
   4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de S. João da Madeira 82

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 10 -11- 2020

5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO 88
5.1. Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes 89
5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas 93
5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais 96
5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais 99
5.5. Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito 102

Índice de Quadros 108
Índice de Figuras 109
Equipa Técnica 110

ANEXO 111

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020
Deliberação:

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

A habitação e a reabilitação urbana 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 urbana configuram-se, assim, como domínios quase inseparáveis e instrumentos sinergéticos 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 nacional 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 relativos à oferta de habitação, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação urbana — 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

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 nº 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 pois, 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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

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

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 S. João da Madeira pretende assim preparar-se para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que se colocam no âmbito da "Nova Geração de Políticas de Habitação", assim como da nova Lei de Bases de Habitação, 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 principal objetivo a elaboração da **Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira,** com vista à apresentação de uma candidatura ao Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação[2].

A Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira (ELH-SJM) pode-se considerar como um instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com a estratégia aprovada para a Área de Reabilitação Urbana da cidade e com os demais instrumentos de gestão territorial ou especiais com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Deste modo, a ELH-SJM inclui:

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;

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão:

[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.*

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

C) A definição estratégica da missão, dos objetivos e das medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da ELH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social;

D) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de S. João da Madeira.

E) Apresentação e priorização das Soluções Habitacionais preconizadas pelo Município para responder às necessidades identificadas, enquadráveis no âmbito do Programa 1º Direito;

F) Programação Financeira e das Soluções Habitacionais, nomeadamente, o enquadramento financeiro e orçamental dos projetos e ações propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamento;

G) Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito.

De igual modo, não deverá ser de descurar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que poderão estar interessados em contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município de S. João da Madeira inicia uma abordagem inovadora no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente, em termos do reforço da capacidade de diálogo e concertação com o Governo, da captação de recursos financeiros para o seu território, bem como da maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município.

Face à magnitude das questões e dimensões associadas ao tema da habitação presentes no Município de S. João da Madeira, e por razões de ordem operacional e de urgência temporal, optou-se, nesta fase, por apenas considerar a elaboração da Estratégia Local de Habitação para este Município e a respetiva candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Numa segunda fase dos trabalhos, será desenvolvida a programação estratégica das oportunidades de financiamento, no âmbito de outros instrumentos previstos na "Nova Geração de Políticas de Habitação", assim como a calendarização de ações, a identificação dos atores públicos e privados a envolver e as modalidades de cooperação a promover e que, fundamentalmente, consubstanciam um âmbito mais alargado e integrador do que aquele que agora se apresenta.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal de S. João da Madeira, nomeadamente com a Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente, com a Divisão de Ação Social e com a empresa municipal Habitar S. João, garantindo assim um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade da ELH-SJM e a sua exequibilidade futura.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 4 fases de atuação estratégica:

i) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho de S. João da Madeira;

ii) Definição estratégica da missão, dos objetivos e das medidas a alcançar em termos do setor habitacional do concelho de S. João da Madeira;

iii) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de S. João da Madeira;

iv) Estruturação de uma candidatura do Município de S. João da Madeira 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 geridos pela Câmara Municipal de S. João da Madeira;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do concelho de S. João da Madeira, 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 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, técnicos e políticos da Câmara Municipal de S. João da Madeira 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.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

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 que presidiu à elaboração da ELH-SJM.

Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada

Fases	Conteúdos
FASE 1 Diagnóstico e Caracterização da Situação Habitacional do Concelho de S. João da Madeira	1.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação 1.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal 1.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação
FASE 2 Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a desenvolver em termos do Setor Habitacional do Concelho de S. João da Madeira	2.1. Missão 2.2. Objetivos e Medidas a implementar 2.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais 2.4. Modelo de Governação
FASE 3 Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de S. João da Madeira	3.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação 3.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional 3.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado 3.4. 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 3.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais 3.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de S. João da Madeira

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DIVISÃO DE 10 - XI - 2020
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020

FASE 4 Estruturação de uma candidatura do Município de S. João da Madeira ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	4.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes 4.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas 4.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais 4.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais Preconizadas 4.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ÃO DE 19 /11- 2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

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, 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, mesmo assim, ter-se em conta a distância temporal para o último Recenseamento, fazendo apelo a outros dados mais recentes e ao conhecimento local disponível. 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 da Estratégia Local de Habitação.

O Quadro 2 apresenta os principais números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos, relativos ao período entre 1991 e 2011. Permite identificar um contexto caracterizado pela estabilidade do número de residentes, pelo aumento do número de famílias e pela alteração da respetiva estrutura. As estimativas posteriores, publicadas pelo INE, confirmam esta tendência.

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

	1991	2001	2011
População residente	18.452	21.102	21.713
Famílias clássicas	5.288	7.052	8.257
Edifícios	2.807	3.166	3.371
Alojamentos familiares	6.455	9.338	10.465
Alojamentos familiares clássicos	6.451	9.299	10.462
Residência habitual	5.266	6.918	8.228
Uso secundário	377	554	1.012
Vagos	808	1.827	1.242
Alojamentos não clássicos	4	39	3
Alojamentos coletivos	5	9	16

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.
Nota: As estimativas publicadas posteriormente pelo INE apontam para 21.581 habitantes e 10.545 alojamentos em 2017

Entre 2001 e 2011, há mais 611 residentes em S. João da Madeira, mas há mais 1.205 famílias clássicas. Ao claro abrandamento do crescimento populacional corresponde a manutenção de uma dinâmica de aumento do número de famílias. Estes dados expressam uma tendência para a diminuição da dimensão média das famílias, que se situava, em 2011, na média nacional (2,6). A importância das famílias com uma ou duas pessoas passa, nesse período, de 38% para 51% do total de famílias do concelho. O número de famílias compostas por uma só pessoa regista um aumento de 82%.

Este contexto demográfico tem consequências para a reflexão estratégica sobre a habitação no concelho: aponta para um aumento das necessidades de alojamentos, mesmo num contexto de crescimento demográfico reduzido; aponta, por outro lado, para a reconfiguração das tipologias de habitação mais procuradas.

Este processo de transformação é acompanhado por dinâmicas significativas de mobilidade residencial. Segundo outros dados dos Censos 2011, a percentagem da população que mudou de residência relativamente a 2005 é, em S. João da Madeira, das mais elevadas da região Norte, quer quando se analisam os dados globais da população que mudou de residência (23,5%), quer quando se analisa a população com origem noutro município (9,9%). A mobilidade residencial parece, por isso, constituir um elemento importante de ajustamento às transformações sociais e demográficas identificadas.

Os dados mais recentes sobre a evolução demográfica do município resultam das estimativas da população residente publicadas pelo INE. Apontam, como é referido no Quadro 2, para uma diminuição da população residente (com uma ligeira recuperação a partir de 2016), bem como para a continuação de transformações na estrutura etária. Comparando 2011 com 2017, verifica-se que a população residente diminui em todos os grupos etários até aos 50 anos e aumenta em todos os grupos etários com idade igual ou superior a 50 anos. É particularmente significativa a redução do número de habitantes com idades entre os 30 e os 40 anos. Será importante, do ponto de vista estratégico, perceber de que modo este fenómeno se associa quer às dinâmicas do emprego, quer às dinâmicas da habitação.

Analisando o parque habitacional do concelho, verifica-se a existência de uma tendência de crescimento do número de alojamentos, mas um claro abrandamento desse crescimento e uma maior capacidade de utilização dos alojamentos vagos, cujo número diminui na década mais recente, correspondendo, em 2011, a 11,9% do total de alojamentos. Ao mesmo tempo, quase que duplica o número de alojamentos de uso secundário, que correspondem, em 2011, a 9,7% do total de alojamentos.

O número de alojamentos vagos em 2011 é semelhante à variação do número de famílias verificada entre 2001 e 2011. Esta situação indica, em princípio, a existência de uma margem de utilização do parque habitacional existente para fazer face à dinâmica das famílias. Deve, no entanto, ter-se em conta que esses alojamentos vagos corresponderão a situações muito diferenciadas, do ponto de vista das características e qualidades dos alojamentos: segundo os Censos 2011, apenas 55% dos alojamentos vagos estavam no mercado, para venda ou para arrendamento.

O Quadro 2 coloca, em resumo, as seguintes três questões estratégicas. Em primeiro lugar, a necessidade de responder e acompanhar uma procura dinâmica, associada, por um lado, ao

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 11 2021
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2021

aumento do número de famílias, e, por outro lado, às suas necessidades de mobilidade residencial. Em segundo lugar, a relevância de entender essa procura num contexto mais alargado, que integre as relações espaciais entre S. João da Madeira e outros municípios próximos. Em terceiro lugar, o desafio da adaptação da habitação às transformações na família, que, num contexto de abrandamento da construção nova, pressupõe capacidades de utilização e transformação do parque habitacional existente.

Quadro 3 – Informação dos processos de licenciamento (2013-2019)

Ano	Licenças de Construção	Licenças de Utilização	Loteamentos	Informações prévias
2013	13	5	0	4
2014	12	10	2	2
2015	26	16	1	3
2016	32	16	2	11
2017	29	7	0	8
2018	30	2	0	8
Até 30/5/2019	2	2	1	4
Total	**144**	**58**	**6**	**40**

Fonte: Câmara Municipal de São João da Madeira – Divisão de Obras Particulares

O quadro 3 fornece indicações adicionais sobre as dinâmicas mais recentes de investimento, refletidas nos processos de licenciamento de obras particulares. Analisados em conjunto, os seus valores globais comprovam a existência de um contexto marcado por níveis de investimento inferiores aos de décadas anteriores, embora se possa assinalar alguma mudança e crescimento a partir de 2015, atingindo-se em 2016 os valores máximos, no período analisado, dos vários indicadores estudados, que mais do que duplicam os valores de 2013 e de 2014. Salienta-se, também, a escassa importância dos loteamentos nos atuais processos de transformação urbana do município.

Já os Quadros 4 e 5 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos. Em termos estruturais, o Município de S. João da Madeira é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que, em 2011, corresponde a cerca de dois terços dos alojamentos de residência habitual.

Em termos dinâmicos, no entanto, podem identificar-se algumas mudanças. É maior a importância do arrendamento e, neste, dos contratos com prazo certo e dos contratos de renda social ou apoiada. É, também, maior a importância das "outras situações", em parte associáveis, por exemplo, aos alojamentos cedido por familiares. É provável que este dinamismo do arrendamento continue, no futuro, uma vez que é congruente com algumas das mudanças na estrutura das famílias, em particular o aumento do número de famílias com uma só pessoa. Refira-se, também, a importância do arrendamento no alojamento dos agregados familiares mais jovens (constituídos por uma ou duas pessoas com idade entre 15 e 24 anos), que emerge de forma clara da informação dos censos 2011.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 10-11-2020
A Câmara deliberou
CONCELHO DE

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 11 - 2020

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo o regime de ocupação

		2001		2011	
		Nº	%	Nº	%
Total		6.918	-	8.208	-
Proprietário ou co-proprietário		4.981	72,0	5.391	65,7
Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação				105	1,3
Arrendatário ou subarrendatário	Total	1.758	25,4	2.239	27,3
	Contrato com prazo certo	264	3,8	666	8,1
	Contrato de duração indeterminada	1.237	17,9	1.184	14,4
	Contrato de renda social ou apoiada	216	3,1	369	4,5
	Subarrendamento	41	0,6	20	0,2
Outra situação		179	2,6	473	5,8

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A leitura do Quadro 5 reflete as mudanças já referidas a propósito do regime de ocupação dos alojamentos. O contexto geral é de aumento do número de alojamentos, quer dos que são ocupados pelo proprietário, quer dos que têm outro proprietário.

Quadro 5 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

	2001		2011	
	Nº	%	Nº	%
Total	6.918	100,0	8.208	100,0
Ocupante proprietário	4.981	72,0	5.496	67,0
Com encargo pela compra	2.623	37,9	3.011	36,7
Sem encargo pela compra	2.358	34,1	2.485	30,3
Outro proprietário	1.937	28,0	2.712	33,0
Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau	234	3,4	397	4,8
Particular ou Empresa Privada	1.197	17,3	1.704	20,8
Empresa Pública	13	0,2	27	0,3
Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos	373	5,4	91	1,1
Autarquias Locais	30	0,4	480	5,8
Cooperativas de Habitação	90	1,3	13	0,2

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Entrada/Saída de 3 de Dezembro de 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
APROVAÇÃO DE 10-11-2020

A maior parte dos alojamentos ocupados pelo proprietário têm encargos pela compra, estando associados ao financiamento bancário da aquisição. No caso dos alojamentos com outro proprietário, aumentam as situações de alojamento em fogos de propriedade de familiares, as situações de alojamentos propriedade de particulares ou empresas (que seria interessante poder caracterizar com mais pormenor, identificando o tipo de dinâmicas de investimento no arrendamento), e as situações de alojamentos propriedade do município, refletindo uma transformação significativa na organização do alojamento social em S. João da Madeira.

Em resumo, os Quadros 4 e 5 colocam as seguintes questões estratégicas, relacionadas com o papel dos diversos agentes e dos seus recursos. Em primeiro lugar, estamos num contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, o que implica a capacidade de pensar e utilizar instrumentos de intervenção adequados a essa situação. Em segundo lugar, estamos também num contexto de maior importância relativa do arrendamento no acesso à habitação. Finalmente, estamos num contexto de maior centralidade da intervenção do município. A relação entre o arrendamento "de mercado" e o arrendamento social tenderá, por isso, a ser mais determinante.

O retrato feito a partir dos quadros anteriores tem, como foi referido, 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 escassa. Só muito recentemente o INE pública informação sobre preços de venda e rendas de habitação. Caberá, por isso, à Estratégia Local de Habitação criar mecanismos de acompanhamento célere da situação da habitação.

Por sua vez, a informação dos Quadros 6 e 7 deve ser entendida, neste contexto, como uma primeira referência de análise da evolução recente dos mercados, quer do mercado de arrendamento, quer do mercado de venda de habitação.

Essa informação aponta para uma relativa estabilidade da relação entre o custo da habitação em S. João da Madeira e o custo da habitação na média nacional. Pode dizer-se, por isso, que a evolução dos mercados de habitação em São João da Madeira parece acompanhar a dinâmica nacional. Aponta, também, para uma situação de aumento desse custo nos anos mais recentes: no caso de S. João da Madeira, em dois anos, entre 2016 e 2018, o valor mediano de venda por m^2 cresceu 17%; num ano, entre 2017 e 2018, o valor mediano de renda por m^2 cresceu 6 %. Esta situação chama a atenção para a relevância da discussão sobre a evolução das condições de acessibilidade financeira à habitação.

Os dados do Banco de Portugal sobre os empréstimos para aquisição de habitação revelam uma situação caracterizada pela diminuição do crédito disponível.

Ao mesmo tempo, a distância verificada entre os valores médios do arrendamento social, que têm como referência o rendimento das famílias e uma taxa de esforço considerado comportável, e os valores medianos das rendas de mercado pode ser um primeiro indicador de dificuldade de acesso ao mercado por parte das populações de menores rendimentos (em especial, com rendimentos inferiores a 2 IAS).

Quadro 6 – Informação sobre os mercados de habitação

	S. João da Madeira (1)	PORTUGAL (2)	(1) / (2) (%)
Valor médio mensal das rendas (2011)	196,27	234,99	83,5
Contratos celebrados entre 2006-11	987	343.001	
Renda média (alojamento social, 2015)	48		
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2017)	245	84 383	
Valor mediano da renda por m² (2º semestre de 2017)	3,52	4,39	80,2
Contratos de arrendamento celebrados (1º semestre de 2019)	225	71.369	
Valor mediano da renda por m² (1º semestre de 2019)	3,76	5,00	75,2
Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (2011)	348,24	395,25	88,1
Valor mediano de venda por m² (3º trimestre de 2016)	580	855	67,8
Valor mediano de venda por m² (3º trimestre de 2019)	757	1.054	71,8
Total dos empréstimos à habitação (31-12-2011, 10^6 Euro)	228	113.025	
Total dos empréstimos à habitação (31-12-2018, 10^6 Euro)	180	93.015	

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

A partir desta preocupação, o Quadro 7 procede a um primeiro ensaio de análise da acessibilidade financeira ao mercado de arrendamento segundo o rendimento dos agregados familiares. Essa 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 comprovam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos.

Os Quadros 6 e 7 colocam, em resumo, como questão estratégica a necessidade de acompanhamento das condições de acessibilidade financeira à habitação. A relevância desta questão pode ser aferida pela informação existente da Autoridade Tributária e Aduaneira, e publicada pelo INE, segundo a qual, em 2016, 13,5% dos agregados fiscais de São João da Madeira auferiram um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 5.000€, e quase metade dos agregados auferiram um rendimento inferior a 10.000€.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO DE 10-11-2020

Quadro 7 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018)

Rendimento		Renda Apoiada		Porta Entrada		Renda Acessível		Renda Mediana	
		T.E.		T.E.		T.E.		80 m²	100 m²
1 IAS	438,8	6,7	29	25	110	35	154	301	376
2 IAS	877,6	13,4	118	25	219	35	307	301	376
2,5 IAS	1097,0	16,8	184	25	274	35	384	301	376
3 IAS	1316,4	20,1	265	25	329	35	461	301	376
3,5 IAS	1535,8	23,5	361	25	384	35	538	301	376
4 IAS	1755,2	25	439	25	439	35	614	301	376

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 das famílias.

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 matriz de objetivos a verificar e a incorporar nas estratégias e políticas de habitação.

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. 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 de acessibilidade por parte de pessoas com mobilidade reduzida, e sobre uma parte dos problemas associados à acessibilidade financeira à habitação e ao risco de perda da habitação. Apresenta, também, a informação sobre os pedidos de habitação social.

CÓPIA DO CONCELHO DE

Quadro 8 – Informação sobre os problemas de habitação

	2001	2011		
	Nº	Nº	%	% (Portugal)
Famílias em alojamentos não clássicos	39	4	0,0	0,2
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho)	409	77	0,9	2,0
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água, banho ou aquecimento)	1.663	959	11,6	15,5
Famílias em alojamentos sobrelotados	1.003	765	9,3	11,6
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações)	298	184	5,5	4,4
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações)	708	537	15,9	11,3
Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas		499	60,3	64,1
Crédito vencido (%, em 31/12/2018)			2,5	2,2
Pedidos de habitação social (INE, 2011)		118		
Pedidos de habitação social (Município de SJ Madeira, 2019)		203		

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social; Banco de Portugal, Município de S. João da Madeira

O Quadro 8 permite várias conclusões. Em primeiro lugar, resulta evidente um contexto de melhoria das condições de habitação no município, de acordo com os vários indicadores considerados: diminui o número de famílias em alojamentos não clássicos, em alojamentos com carências de infraestruturas, e em alojamentos sobrelotados, e diminui, também, o número de edifícios com necessidades de reparação.

Salienta-se, também, a diferente incidência ou dimensão dos problemas habitacionais: um núcleo de problemas mais intensos e graves, associados à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, que carece de resposta imediata; um conjunto de situações relacionadas com a sobrelotação e o conforto, e nomeadamente com a falta de aquecimento, abrangendo, em 2011, pelo menos 10% das famílias; situações mais generalizadas relacionadas com a acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas. Os indicadores de S. João da Madeira, para 2011, tendem a ser melhores que a média nacional, com exceção dos relacionados com o estado de conservação dos edifícios.

Não obstante este contexto de melhoria das condições materiais da habitação, verifica-se, segundo os dados registados pelo município, um aumento do número de pedidos de habitação social, em relação aos valores publicados pelo INE. A análise da informação disponível sobre estes pedidos fornece duas indicações importantes. Verifica-se que quase metade dos pedidos registados dizem respeito à tipologia T1, o que coloca a questão da adequação das tipologias disponíveis às necessidades das famílias. Verifica-se, também, que, de três opções possíveis como motivo do pedido de habitação social (insuficiência económica, procura de melhoria de condições

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

de habitação ou outros), em 58% dos casos é referida a insuficiência económica para pagar a renda, e em 26% dos casos é referida a falta de condições da habitação.

O Quadro 8 coloca, em resumo, as seguintes questões estratégicas. Em primeiro lugar, a presença de uma tendência de melhoria das condições de habitação, que deve ser continuada, e em que emergem, ao mesmo tempo, problemas associados à acessibilidade financeira à habitação, sobretudo para alguns tipos de agregados familiares. Em segundo lugar, a importância de uma conceção abrangente dos problemas habitacionais, capaz de integrar, por exemplo, as preocupações com as condições de aquecimento e de acessibilidade física aos alojamentos.

Em síntese, este Retrato Municipal do Setor da Habitação permite sublinhar a presença de:

- Uma procura dinâmica, caracterizada pelo aumento do número de famílias, pela transformação da sua estrutura e pela existência de processos significativos de mobilidade residencial;
- Uma tendência de maior aproveitamento do parque habitacional existente, associada à redução do número de alojamentos vagos;
- Um contexto de predomínio dos alojamentos ocupados pelo proprietário, mas em que se verifica o aumento do arrendamento e da importância do arrendamento social;
- Uma evolução dos mercados de habitação que acompanha a dinâmica nacional e que se caracteriza, no período mais recente, pelo aumento dos preços de venda e de arrendamento;
- Um quadro geral de melhoria das condições de alojamento, em que parecem emergir, ao mesmo tempo, problemas associados à acessibilidade financeira à habitação por parte dos agregados com menores rendimentos.

CONCELHO DE

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

Desde há longo tempo que o Município de São João da Madeira intervém ativamente no setor da habitação de cariz social. As primeiras habitações sociais construídas no concelho datam da década de 60 do século passado, com o início do Complexo de Habitação Social de Parrinho / Mourisca, ao que se seguiu, durante a década de 70, o Complexo de Habitação Social de Fundo de Vila / Orreiro.

Pode assim considerar-se que São João da Madeira foi um concelho pioneiro na construção de habitação social, tendo dado os primeiros passos ainda antes do 25 de Abril de 1974, que viria, posteriormente, nas décadas de 80 e 90, a aumentar expressivamente com a edificação de um número elevado de habitações de índole social no município.

De acordo com a informação fornecida pela Câmara Municipal de São João da Madeira, relativa a janeiro de 2020, o parque de habitação social do concelho é constituído por 1.237 frações (635 frações propriedade da autarquia e 602 frações propriedade privada), distribuídas por 7 bairros sociais (Barbezieux, Bombeiros, Fundo de Vila, Mourisca, Orreiro, Parrinho e Travessas) cabendo à empresa municipal "Habitar S. João" um papel essencial na coordenação e gestão da habitação social.

Com efeito, a "Habitar S. João" tem como objetivo principal a promoção da habitação social no Município de São João da Madeira e a gestão social, patrimonial e financeira dos bairros e de outros fogos municipais. A empresa exerce ainda atividades acessórias relacionadas com o seu objeto principal, designadamente atividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação social, nomeadamente aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como a administração do património habitacional do município que lhe foi confiado.

Na Figura 1 é possível observar a distribuição geográfica dos empreendimentos de habitação social existentes no Município. Pela sua dimensão e impacto social e territorial no concelho de São João da Madeira, são de salientar o Complexo de Habitação Social de Fundo de Vila / Orreiro, localizado a Sudoeste do concelho, e o Complexo de Habitação Social de Parrinho / Mourisca, situado a Norte do concelho. Como se constata, os dois complexos de habitação social têm uma localização periférica relativamente ao núcleo central do concelho de São João da Madeira.

Como refere o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), trata-se de duas comunidades desfavorecidas onde se verificam situações críticas, por exemplo, associadas ao desemprego de longa duração, à pobreza e exclusão social, ao baixo nível de instrução, ao insucesso e abandono escolar e a alguma delinquência num ambiente urbano algo degradado.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação...

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10 - 11 - 2020
CONCELHO DE

Figura 1 - Distribuição geográfica dos empreendimentos de Habitação Social

Bairros / Habitações geridas pela "Habitar S. João"

1 - BARBEZIEUX 2 - BOMBEIROS 3 - FUNDO DE VILA 4 - MOURISCA 5 - ORREIRO 6 - PARRINHO

Outros Bairros / Habitações

A - GNR B - PSP C - Comunidade das TRAVESSAS D - Comunidade da DEVESA VELHA E - Comunidade de PARRINHO

Em termos concretos, e de acordo com o Quadro 9, do total das 1.237 frações de habitação social, estão em posse da "Habitar S. João" 615 fogos (49,7%), possuem Proprietário 602 fogos (48,7%), estão Vagos 11 fogos (0,9%) e encontram-se em situação de Comodato 9 fogos (0,7%).

Quadro 9 - Propriedade das Habitações Sociais, em S. João da Madeira

Bairro	Rua	Habitar S. João	Proprietário	Vagos	Comodato	TOTAL
Barbezieux	Av. Casaldelo	24	15	0	3	42
	Praça Barbezieux	0	42	0	0	42
Barbezieux Total		24	57	0	3	84
Bombeiros	Rua Alão de Morais	1	31	0	0	32
	Rua Guerra Junqueiro	2	6	0	0	8
Bombeiros Total		3	37	0	0	40
Fundo de Vila	Praça da República	59	55	4	0	118
	Rua do Poder Local	67	146	0	0	213
	Rua José Moreira	22	78	0	0	100
	Rua Manuel Luís Leite Júnior	0	1	0	0	1
	Rua Raúl Brandão	8	32	0	0	40
Fundo de Vila Total		156	312	4	0	472
Mourisca	Rua Alberto Rodrigues Bulhosa	13	31	2	1	47
	Rua Almada Negreiros	24	16	0	1	41
	Rua António Sérgio	26	30	0	0	56
	Rua da Mamoinha	28	32	0	0	60
	Rua da Mourisca	18	32	0	0	50
Mourisca Total		109	141	2	2	254
Orreiro	Rua A do Orreiro	101	0	0	3	104
	Rua B do Orreiro	6	0	0	0	6
	Rua Sta. Maria da Feira	184	0	3	1	188
Orreiro Total		291	0	3	4	298
Parrinho	Rua do Parrinho	20	12	2	0	34
	Rua José Régio	5	43	0	0	48
	Rua Milheirós de Poiares	6	0	0	0	6
Parrinho Total		31	55	2	0	88
Travessas	Rua das Travessas	1	0	0	0	1
Travessas Total		1	0	0	0	1
TOTAL GERAL		615	602	11	9	1.237

Fonte: Empresa Municipal "Habitar S: João"

Concretamente, no que se refere à dimensão dos bairros, como se referiu anteriormente, são de destacar o Bairro de Fundo de Vila com 472 fogos, o Bairro do Orreiro com 298 fogos, o Bairro da Mourisca com 254 fogos e o Bairro de Parrinho com 88 fogos.

Relativamente à posse da propriedade, no Bairro de Fundo de Vila verifica-se que 312 fogos pertencem aos residentes (66,1% do total), 156 são Arrendados pela "Habitar S. João" (33,1% do total) e 4 fogos estão Vagos (0,8% do total). O Bairro de Fundo de Vila é constituído maioritariamente por edifícios com cérceas de 3 a 5 pisos, sendo que as tipologias construtivas dos fogos variam entre o T2 (mínimo de 52,5 m²) e o T4 (máximo de 110,5 m²).

Figura 2 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Fundo de Vila

No caso do Bairro do Orreiro constata-se que a totalidade dos 298 fogos pertence à "Habitar S. João", sendo que 291 fogos estão Arrendados (97,7% do total), 3 fogos estão Vagos (1,0% do total) e existem, ainda, 4 fogos em situação de Comodato (1,3% do total). O Bairro do Orreiro é constituído maioritariamente por edifícios com cérceas de 3 ou 4 pisos, sendo que as tipologias construtivas dos fogos variam entre o T1 (mínimo de 54,5 m²) e o T4 (máximo de 107 m²).

O Complexo de Habitação Social formado pelo Bairro de Fundo de Vila e pelo Bairro do Orreiro teve a sua génese nos finais da década de 60, tendo a sua construção atravessado as décadas de 70, 80 e 90. Este bairro social resulta de intervenções do ex-Fundo de Fomento da Habitação (FFH) e do ex. Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e

da iniciativa municipal, tendo sido financiado através do Programa Especial de Realojamento (PER). Ocupa uma área que corresponde a cerca de 1,6% do território do concelho de S. João da Madeira, na qual se concentra aproximadamente 9 % da população residente.

Figura 3 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Orreiro

No que diz respeito ao Bairro da Mourisca, do total dos 254 fogos, verifica-se que 141 fogos são dos Proprietários (55,5%), 109 fogos são Arrendados (42,9%), 2 fogos estão Vagos (0,8%) e que existem 2 fogos em situação de Comodato (0,8%). O Bairro da Mourisca é formado maioritariamente por edifícios com 3 ou 4 pisos, sendo que as tipologias construtivas dos fogos variam entre o T2 (mínimo de 61 m^2) e o T4 (máximo de 103,5 m^2).

No que concerne ao Bairro de Parrinho, do total dos 88 fogos, constata-se que 55 fogos são dos Proprietários (62,5%), 31 fogos são Arrendados (35,2%) e 2 fogo está Vago (2,3%). O Bairro de Parrinho é constituído, predominantemente, por edifícios com 3 ou 4 pisos, sendo que as tipologias construtivas dos fogos variam entre o T1 (mínimo de 41,8 m^2) e o T3 (máx. de 81,5 m^2).

O Complexo de Habitação Social constituído pelo Bairro da Mourisca e pelo Bairro de Parrinho, teve a sua origem nos finais da década de 60 do século passado, com intervenções do ex-FFH, do Programa CAR, da ex-Fundação Salazar e de uma cooperativa de habitação económica, tendo a construção sido realizada sobretudo nas décadas de 70, 80 e 90. Ocupa uma área que corresponde a cerca de 3% do território do concelho de São João da Madeira, na qual concentra cerca de 8% da população residente.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
CONSELHO DE

Figura 4 - Edifícios de Habitação Social do Bairro da Mourisca

Figura 5 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Parrinho

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

Numa análise às tipologias das frações destinadas ao arrendamento social, percebe-se que há uma tendencial desadequação da sua quantidade relativa face à dinâmica demográfica atual. De facto, 2% das tipologias referem-se a apartamentos T1, 32% a apartamentos T2, 48% a apartamentos T3 e 18% a apartamentos T4. Ou seja, 66% das tipologias versam agregados familiares com um número de membros entre os 4 e os 8, quando a média concelhia, como se observou no subcapítulo anterior, Retrato Municipal do Sector da Habitação, ronda as 2,6 pessoas, e os números de famílias com uma ou duas pessoas, ou constituídas apenas por uma pessoa, respetivamente, aumentam 51% e 82% na primeira década do século XXI. Seguindo um outro ponto de vista, posteriormente desenvolvido no subcapítulo seguinte, da análise às necessidades de atribuição de habitação, a 31 de dezembro de 2018, constata-se a existência de solicitações para 99 T1, 67 para T2, 33 para T3 e 4 para T4.

Ainda numa análise das tipologias, e como se pode observar no Quadro 10, atente-se para o fato de existirem, na grande maioria dos casos, situações de inadequação funcional, em virtude do incumprimento das áreas mínimas preconizadas pelo RGEU.

Quadro 10 – Áreas mínimas exigidas, por tipologia, e situações de inadequação dimensional

Tipologias	Áreas Mínimas, segundo o RGEU (m2)	Inadequação Dimensional	
		Nº	%
T1	52	-	-
T2	72	95	48
T3	91	246	81
T4	105	78	70

Fonte: CM S. João Madeira

Exceciona-se ao cumprimento destas dimensões, até ao ano de 2021, apenas a promoção de novas tipologias através da reabilitação de edifícios inseridos em ARU ou com mais de 30 anos, tal como permite o Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, situação que pode ainda enquadrar a promoção de novas habitações tendentes a suprir as falhas habitacionais.

Veja-se ainda que há 10 T2 com área de 41,75 m², 56 T3 com áreas compreendidas entre 45,9 m² e 65 m², e 40 T4 com área inferior à 79 m². Ou seja, o problema que aqui se identifica, indicia, manifestamente, que havendo tipologias destas que sejam libertadas pelos seus ocupantes, seja qual for a razão, devem merecer projetos de reabilitação que as adaptem as suas áreas às tipologias hoje legalmente exigidas, assim se melhorando a qualidade de vida dos residentes. Também as frações atualmente devolutas, e que são em pequeno número, devem seguir já este

objetivo, testando-o e, assim, também se adaptando melhor às solicitações de habitação existentes.

A visita "in loco" a algumas frações devolutas, confirmou exatamente esta imagem retirada de uma avaliação quantitativa, e mostrou ainda o estado degradado destas unidades, evidenciando, também, a desatualização dos seus materiais de acabamento, peças sanitárias e infraestruturas ligadas ao quotidiano da vida dos agregados familiares.

Esta análise realizada aos edifícios e frações geridas pela "Habitar S. João", em matéria de dimensão e de uma futura reocupação por alteração de agregados, necessariamente que se estende aos fogos de propriedade privada inseridos nas mesmas urbanizações que foram sendo adquiridos.

A observação realizada durante a visita efetuada com a Equipa do Município permitiu ainda concluir que, em regra, os empreendimentos assentam em soluções urbanísticas coesas, mas, em alguns casos, ainda com necessidade de melhoria de ligação à malha urbana confinante, de modo a promover a sua plena integração social e territorial. Deve-se aqui sublinhar os mais recentes esforços da Câmara Municipal de S. João da Madeira na melhoria da qualidade do espaço público envolvente da habitação social, quer ao nível do seu desenho urbano, quer ao nível da seleção de materiais e sua manutenção. Exemplo disso, são as obras de melhoria do espaço público recentemente realizadas nos bairros da Mourisca, do Orreiro e do Poder Local.

A documentação analisada permitiu constatar que o parque municipal de habitação social de S. João da Madeira foi construído, sobretudo, entre os anos setenta e o final do século passado, possuindo a maioria dos fogos mais de 40 anos de idade e encontrando-se, assim, a precisar de obras de melhoria, não só a nível estrutural, mas também ao nível funcional. Presentemente, está já a ocorrer uma intervenção de reabilitação do Bairro do Orreiro, que procura promover a dignificação deste espaço de habitação social, através da materialização de obras de reabilitação e de adaptação das habitações existentes às novas realidades contemporâneas, designadamente na melhoria da eficiência energética obtida pela introdução de sistema ETICS (capoto) nas fachadas, sendo indispensável alargar a intervenção a todos os edifícios deste conjunto edificado, bem assim como, em regra, a todo o parque de habitação social do concelho.

As soluções arquitetónicas são muito pouco ambiciosas, em termos de desenho global, tratamento de fachadas e de escolha de matérias de revestimento. São soluções muito datadas e estereotipadas no âmbito da habitação dita social da época em que estes empreendimentos foram construídos, e onde as preocupações térmicas ao nível de fachadas, coberturas e vãos/caixilharias eram, pode dizer-se claramente, inexistentes. Assim, tal como acima se refere, deve apostar-se fortemente nos domínios que melhoram o conforto na utilização e baixam, significativamente, os custos em termos energéticos das famílias.

Como é referido no Programa Orientador para o Desenvolvimento Urbanístico de S. João da Madeira, documento que faz parte do Plano Diretor Municipal, importa desenvolver uma política de integração da população dos bairros sociais que no concelho representa atualmente mais de 10% da totalidade dos residentes. Há que garantir aos residentes nestes bairros boas condições de vida, promovendo as vivências de bairro e incrementando o sentido de pertença, de forma a permitir uma maior integração social e o aumento da segurança e satisfação da população. Neste sentido, a reabilitação do parque de habitação de cariz social, gerido pela "Habitar S. João" ou de

utilização por proprietários, constitui uma necessidade que irá certamente contribuir para a melhoria da qualidade de vida e para o desenvolvimento económico e social de S. João da Madeira.

Há ainda que fazer referência a outras situações específicas.

Tanto a GNR, como a PSP, através dos seus Serviços Sociais, dispõem de um bairro de cariz social, com habitações que lhes permite alojar os seus efetivos, mas que presentemente se encontram, em grande parte, devolutas. São, pois, dois ativos de elevado potencial para serem inseridos no âmbito da PELH de S. João da Madeira, necessariamente se profundamente reabilitados e após uma negociação eficaz com as entidades proprietárias. Uma análise realizada pelo seu exterior, evidencia que, mais o Bairro da GNR do que o da PSP, se encontra num estado muito deteriorado, carecendo de uma ação de reabilitação profunda sobre os edifícios e sobre a envolvente.

Figura 6 - Edifícios do Bairro da GNR

Por fim, há ainda que ter em atenção a forma quase desumana como vive a comunidade cigana instalada em S. João da Madeira, o que, naturalmente, é estigmatizante para os residentes, aprofunda a sua exclusão social e pode acicatar atitudes de risco social junto da restante comunidade.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação

A designada "Comunidade da Devesa Velha" ocupa um terreno na zona Sul do Concelho, com acesso pela Rua de S. Roque e Rua da Fonte do André, onde diversas "barracas" e contentores servem de habitação a 10 agregados familiares. Trata-se de uma situação que deve, necessariamente, ser analisada e ponderada no âmbito do presente trabalho, impondo-se uma intervenção na reabilitação e remodelação deste conjunto edificado, de forma a garantir o realojamento condigno destes agregados familiares.

Por outro lado, é também imperioso disponibilizar uma habitação condigna às 3 famílias de etnia cigana que compõem a "Comunidade das Travessas" e residem num edifício rudimentar e uns anexos implantados no seu logradouro localizado na Rua das Travessas.

Há, no entanto, que ter em atenção, na resolução destes dois problemas de evidente carência habitacional, que as soluções arquitetónicas a desenvolver devem ser bem adaptadas ao "modus vivendi" destas comunidades, disponibilizando habitações que se adequem aos seus costumes e necessidades, mas simultaneamente não criando um "habitat" que seja tão distinto do habitualmente promovido para habitação de cariz social que mantenha a exclusão da comunidade cigana face à restante comunidade.

Figura 7 – Local de habitação da "Comunidade das Travessas"

CÂMARA MUNICIPAL
REUNIÃO DE 16-11-2020
O CONCELHO DE

Figura 8 – Local de habitação da "Comunidade da Devesa Velha"

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DATA DE 10-11-2020
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020
Deliberação:

2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

O levantamento de dados relativo às situações de precariedade habitacional existentes no concelho de S. João da Madeira, referente ao final de 2018, identifica um universo de 203 fogos necessários para fazer face às carências dos agregados familiares residentes no município, na sua maioria, correspondendo a pessoas vivendo isoladamente. Trata-se de um número considerável de famílias a precisar de ter acesso a uma habitação condigna que deve merecer particular atenção, no sentido de rapidamente se resolver este 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 São João da Madeira (8.292 famílias, de acordo com os censos de 2011), se situa em 2,45%. Este valor assume um significado bastante negativo, designadamente quando comparado com os 0,78% da percentagem média de carências de alojamento apurada para os municípios portugueses, no âmbito do levantamento efetuado pelo IHRU.

Como se observa no Quadro 11, respeitante às tipologias dos fogos pedidos e ao motivo do pedido de habitação social, constata-se como referido que são requeridos um total de 203 fogos para realojamento. Este universo corresponde a 99 famílias (48,8%) que necessitam de habitação de tipologia T1, 67 famílias (33,0%) que procuram uma habitação de tipologia T2, 33 famílias (16,2%) que procuram uma habitação de tipologia T3 e 4 agregados familiares (2,0%) que carecem de habitação de tipologia T4.

No que respeita ao principal motivo do pedido de habitação social, este está essencialmente relacionado com a Insuficiência económica (54,7%) ou com a Procura de melhoria de condições (24,6%), por parte das famílias.

Quadro 11 - Tipologias dos fogos pedidos e motivo da necessidade

Tipologias	Nº de Fogos Pedidos	Motivo do pedido de habitação social			
		Insuficiência económica	Procura de melhoria de condições	Outro	Desconhecido
T1	99	50	33	10	6
T2	67	40	12	10	5
T3	33	17	5	10	1
T4	4	4	0	0	0
TOTAL	203	111	50	30	12

Fonte: CM S. João Madeira

Os resultados do estudo realizado sobre as necessidades habitacionais, permitem pormenorizar a situação de alojamento atual das famílias carenciadas, em função das tipologias dos fogos.

Assim, de acordo com o Quadro 12, foram encontradas situações muito diversas de alojamento, sendo que a maioria corresponde a famílias em Casa arrendada (108 pedidos, 53,2 %), seguido de famílias que Coabitam com familiares ou amigos(as) (61 pedidos, 30,0 %) e de famílias com Habitação cedida (11 pedidos, 5,4%). Existem, ainda, 7 famílias que estão em Quarto de pensão (3,4%) e 3 famílias que estão na Rua ou em casa devoluta (1,5%).

Quadro 12 - Situação de alojamento atual das famílias carenciadas

Tipologias	Nº de Fogos Pedidos	Tipo de alojamento atual						
		Rua ou casa devoluta	Quarto de pensão	Casa arrendada	Coabita com familiares ou amigos	Habitação cedida	Outros	Desconhecido
T1	99	3	5	44	31	9	1	6
T2	67	0	2	40	19	1	0	5
T3	33	0	0	20	11	1	0	1
T4	4	0	0	4	0	0	0	0
TOTAL	203	3	7	108	61	11	1	12

Fonte: CM S. João Madeira

Pôde verificar-se que, embora o concelho de S. João da Madeira possua um parque de habitação social considerável, este mostra-se insuficiente para responder às necessidades efetivas dos agregados familiares. Importa, ainda, realçar o facto das tipologias disponíveis se encontrarem também algo desajustadas face à procura existente na atualidade, que incide predominantemente sobre habitações de pequena dimensão, dada a redução do número médio de pessoas por família e o crescimento das famílias unitárias. Neste sentido, repare-se que o maior número de fogos necessários é de tipologia T1 (48,8%).

Apesar do Município de S. João da Madeira não ter situações de famílias a residir em "barracas", existem contudo três comunidades específicas de etnia cigana, cujas habitações não respondem adequadamente às necessidades dos agregados familiares e constituem um foco de preocupação para a população da envolvente.

Tratam-se das comunidades da Devesa Velha, das Travessas e do Parrinho, que se apresentam sumariamente de seguida.

Comunidade da Devesa Velha

Constituída por habitações com cerca de duas décadas de idade, tendo sido construída especificamente para receber a comunidade de etnia cigana. As habitações estão na sua maioria muito degradadas e encontram-se presentemente desajustadas perante as novas realidades e exigências dos agregados familiares.

Na comunidade residem 10 agregados familiares (30 indivíduos, dos quais 20 são adultos e 10 são menores) em casas unifamiliares, direcionadas para um pátio comum e em estado de deterioração acentuado. Atendendo à constituição dos agregados familiares, para alojar condignamente esta comunidade, sendo necessário proceder-se a uma reabilitação e remodelação dos 10 fogos (2 T1 e 8 T2).

Comunidade das Travessas

Trata-se de uma pequena comunidade de etnia cigana, composta apenas por 3 agregados familiares (11 indivíduos, dos quais 5 são adultos e 6 são menores), que habitam em dois fogos unifamiliares e numa barraca de madeira. Os fogos encontram num estado bastante degradado, nomeadamente no nível da cobertura. Assim sendo, para alojar condignamente esta comunidade são necessários 3 fogos (1 T1 e 2 T3).

Comunidade do Parrinho

Constituída por 6 agregados familiares de etnia cigana (25 indivíduos, dos quais 12 são adultos e 13 são menores). Residem em alojamentos unifamiliares, orientados para um pátio comum em estado razoável de conservação, mas com uma tipologia pequena (3 T1, 2T2 e 1T3) e desadequada à dimensão de alguns dos agregados familiares.

Relativamente a estas três comunidades é imperioso proporcionar o seu acesso a habitações condignas e que, simultaneamente, seja possível a requalificação dos espaços territoriais atualmente ocupados por estes agregados de etnia cigana.

Em linha com estas situações das Comunidades de etnia cigana, há ainda que considerar o Bairro dos Pobres, onde residem 5 agregados familiares, 4 de uma só pessoa e 1 com 2 pessoas, mãe e filho (maior). Este Bairro pertence atualmente à Fábrica da Igreja, mas é intenção da Câmara Municipal de S. João da Madeira adquiri-o e realizar uma profunda intervenção de reabilitação já que se encontra atualmente muito degradado. Assim, acrescem às necessidades identificadas através dos Pedidos de Habitação e ao levantamento dos agregados da Comunidade de etnia cigana estes 5 agregados a residir em situação de Insalubridade e Insegurança, para os quais também se impõe encontrar uma solução habitacional condigna.

Em suma, como se comprova no Quadro 13, de acordo com o número de pedidos de fogos de habitação social efetivados na Câmara Municipal de S. João da Madeira, são necessários um total de 227 fogos para resolver as carências habitacionais existentes presentemente no concelho, dos

quais atualmente 109 fogos são T1, 78 fogos são T2, 36 fogos são T3 e os restantes 4 fogos correspondem a T4.

Quadro 13 - Tipologias dos fogos necessários

Tipologias	Nº de Fogos Pedidos	Bairro dos Pobres	Comunidade da Devesa Velha	Comunidade das Travessas	Comunidade do Parrinho	Nº Total de Fogos Necessários
T1	99	4	2	1	3	109
T2	67	1	8	0	2	78
T3	33	0	0	2	1	36
T4	4	0	0	0	0	4
TOTAL	203	5	10	3	6	227

Fonte: CM S. João Madeira

Desta forma, o diagnóstico das situações de dificuldade de acesso à habitação realizado, designadamente através do levantamento das situações de precariedade habitacional existentes no concelho de S. João da Madeira e do número de pedidos de habitação social efetuados ao Município, evidencia que ainda persiste no concelho um número significativo de famílias com carência habitacional.

De realçar que uma parte significativa dos pedidos de habitação, cerca de 20%, são de famílias que residem atualmente em concelhos vizinhos (sobretudo Oliveira de Azeméis e Santa Maria da Feira, mas também Espinho e Estarreja), mas que realizam a sua atividade profissional em S. João da Madeira.

Para além das situações de dificuldade de acesso à habitação, agora expostas, devem ainda ter-se em consideração os problemas de degradação do edificado que se verificam no parque de habitação social do concelho (referidas no ponto 2.2), bem como em dois blocos da Rua José Régio e em dois prédios situados na Praça Barbezieux e na Travessa Manuel Luís Leite Júnior. Para efeitos da candidatura ao Programa 1º Direito os valores totais de fogos em questão serão contabilizados posteriormente no ponto 5.1 - Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes.

Face a este contexto, faz todo o sentido o esforço que a Câmara Municipal de S. João da Madeira está a desenvolver com o objetivo de ultrapassar os problemas habitacionais do concelho, do qual é exemplo a elaboração da presente Estratégia Local de Habitação.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 11 - 2020
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Estratégia Local de Habitação do Município de S. João da Madeira deverá ser um instrumento objetivo, participado e dinâmico que integre de forma contínua as realidades emergentes no território e cuja concretização atenda e valorize as sinergias e complementaridades que o concelho possui. Importa que a Estratégia incorpore as diversas dimensões territoriais que engloba a temática habitacional, devendo paralelamente aproveitar os apoios e incentivos legais atualmente em vigor.

Não deverá constituir-se unicamente como um desiderato do município, mas apresentar-se como uma ação concertada e partilhada em termos de promoção, execução e gestão do setor habitacional com outras entidades e instituições do 3º setor.

3.1. Missão

De acordo com 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".*

Como efeito, a habitação é um direito elementar 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.

A efetivação do direito fundamental à habitação constitui uma prioridade dos poderes públicos, os quais devem procurar garantir que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Assim, desde um primeiro momento, convém realçar que a Missão subjacente à Estratégia Local de Habitação do Município S. João da Madeira consiste, principalmente, no seguinte:

MISSÃO
Assegurar o acesso das famílias a habitações condignas e a preços apropriados às suas possibilidades, enquanto fator estruturante do desenvolvimento e coesão social no concelho S. João da Madeira, promovendo soluções inovadoras e sustentáveis, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis.

A realização desta Missão pressupõe estratégias alargadas e criativas em termos do planeamento e da atuação no sector habitacional no concelho de S. João da Madeira, implementando distintas formas de intervenção municipal, tendo em particular atenção as singularidades locais e as necessidades habitacionais dos mais desfavorecidos. Neste contexto, é essencial selecionar as melhores alternativas e encontrar os meios mais apropriados de modo a oferecer a todos os cidadãos de S. João da Madeira uma habitação em condições condignas, num município que pretende ser, cada vez mais, inclusivo, desenvolvido e sustentável.

Torna-se, assim, essencial que a Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira, esteja em plena consonância e conformidade com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho, e que se articule eficazmente com as políticas setoriais, designadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes, desenvolvendo desta maneira uma intervenção efetivamente integrada e congruente.

A Estratégia Local de Habitação consubstancia um importante instrumento de conhecimento, planeamento, gestão e monitorização da realidade socio-habitacional do concelho de S. João da Madeira. Nela, serão objeto de especial atenção as famílias Sanjoanenses que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação condigna sem o apoio público/municipal, e para as quais se devem orientar os principais cuidados da autarquia, sempre que seja exequível com a participação e a ajuda de outras entidades públicas e privadas.

Assim, para que seja cumprida com bons resultados a Missão da Estratégia Local de Habitação do Município de S. João da Madeira considera-se indispensável que se crie um modelo de atuação que torne possível a implementação da estratégia traçada.

Neste sentido, é essencial desenhar um modelo de gestão eficiente e sustentável, que permita estabelecer o equilíbrio entre a satisfação das carências habitacionais da população e a necessidade de rigor financeiro. Um modelo de gestão que acompanhe a situação económica e que promova a disponibilidade de habitação em termos apropriados, tanto no setor público como no setor privado.

No que respeita concretamente às habitações propriedade do município, desde as pequenas intervenções de manutenção até às reabilitações de significativa dimensão, deve haver uma cuidada gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros. Para o efeito, julga-se fundamental que nas operações de reabilitação habitacional e urbanística se aproveitem as complementaridades territoriais e se tire partido das economias de escala.

A Estratégia Local de Habitação do Município de S. João da Madeira deve propiciar condições que contribuam para a coesão espacial e inserção social, desenvolvendo um modelo de atuação no tecido urbano que possibilite o estreitamento do relacionamento entre as pessoas e os locais de residência, o aumento da qualidade de vida e a promoção de práticas de sociabilidade e solidariedade no quotidiano da população. Num concelho intensamente urbanizado e com uma malha urbana consolidada como S. João da Madeira, a reabilitação do edificado e as intervenções de reabilitação do espaço público devem ser privilegiadas, sempre que tal for viável, relativamente a novas construções e a novas ocupações de solo, dado que assim mais facilmente se integram as famílias no meio urbano e mais facilmente se garante o acesso a bens e serviços.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Na perspetiva ambiental, a opção por intervenções de reabilitação tem claras vantagens, nomeadamente pela preservação de solo rústico e pela economia de recursos naturais.

Simultaneamente, deve procurar integrar-se as novas soluções habitacionais no tecido urbano já existente, com o objetivo de se prevenir a possibilidade de fragmentação dos espaços socio-urbanísticos (que acontece, frequentemente, nos grandes bairros sociais). Quer do ponto de vista arquitetónico/construtivo, quer do ponto de vista das acessibilidades, é de todo conveniente conseguir uma grande proximidade física e social entre os antigos e os novos espaços habitacionais. Assim, sempre que tal se mostre viável, nas diversas formas de criação de oferta de habitação para as famílias carenciadas, deve dar-se primazia à manutenção da localização atual da habitação social.

Considera-se importante evitar, ou pelo menos diminuir, a divisão entre a habitação pública e a privada e entre os novos e os antigos residentes, pretendendo-se deste modo minorar o aparecimento de focos de tensão social e de marginalidade nas áreas habitacionais, assim como reduzir as situações de exclusão socio-territorial de que são muitas vezes objeto os bairros de habitação social. Com o objetivo de promover a sociabilidade, torna-se necessário a criação de espaços de conexão que assegurem maior coesão e inclusão espacial, e que proporcionem a convivência entre vizinhos, desempenhando, neste sentido, o espaço público e coletivo um papel essencial.

É igualmente importante reforçar-se a proximidade e a complementaridade entre a habitação e a rede de serviços sociais existentes, tendo em vista que a população possa beneficiar de uma oferta de apoio social mais integrada, completa e diversificada.

Importa, ainda, equacionar-se a oportunidade de na construção de novos empreendimentos imobiliários e de novos loteamentos de iniciativa privada, nos casos em que os volumes edificados sejam avultados, se poder reservar uma quota de fogos e de terrenos para responder às carências habitacionais dos mais desfavorecidos, aqueles que dificilmente conseguem ter acesso à habitação sem apoio das entidades públicas.

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

Em suma, a Estratégia Local de Habitação do Município de S. João da Madeira pretende dar um contributo essencial 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, o estabelecimento de objetivos e medidas para o setor habitacional do concelho de S. João da Madeira.

3.2. Objetivos e Medidas

Como foi referido no ponto 2.1, apesar de nas últimas décadas se ter assistido a um crescimento significativo do parque habitacional no Concelho de S. João da Madeira, continuam a ocorrer situações de carências habitacionais e de procura de habitações, o que evidencia que a atual oferta do mercado da habitação não responde apropriadamente às necessidades dos agregados familiares (sobretudo em termos de provisão social a baixos custos).

De realçar, igualmente, a dificuldade de jovens famílias e de quadros técnicos superiores em encontrarem alojamento ajustado aos seus requisitos (nomeadamente no que se refere ao arrendamento e à dimensão dos fogos), sendo frequente ter trabalhadores dos mais distintos níveis profissionais que têm atividade no concelho, a serem obrigados a viver em concelhos limítrofes.

De facto, os problemas habitacionais devem-se, em grande medida, a uma falha de oferta de habitação adequada e acessível a estratos socioeconómicos específicos. Assim, muitas famílias vêem-se excluídas do acesso a uma habitação condigna e a custos razoáveis, sentindo a necessidade de procurar opções alternativas para o seu problema habitacional. Isto porque as soluções disponibilizadas no mercado habitacional em S. João da Madeira não se coadunam, muitas vezes, com os requisitos e as possibilidades reais dos indivíduos e das respetivas famílias.

Esta situação provoca, como facilmente se compreende, efeitos negativos na capacidade competitiva do concelho, podendo conduzir à fuga de quadros jovens e à perda de investimento e, em última instância, à diminuição de população.

Há também famílias que habitam em fogos municipais, quer com evidentes más condições de conservação, quer com deficiências ao nível das tipologias que ocupam, com compartimentação, por vezes exagerada, mas com áreas abaixo dos ratios hoje exigíveis.

Por outro lado, há ainda famílias a residir de forma indigna, designadamente a comunidade Cigana local que tem alguma visibilidade no Concelho, que vive em habitações sem condições, quer repartindo por diversos agregados habitações unifamiliares e seus logradouros, quer usando como local de residência habitações quase abarracadas.

Assim sendo, é forçoso diminuir rapidamente o desequilíbrio que se verifica entre a oferta e a procura de habitação em quantidade, qualidade e preço, devendo dar-se prioridade às medidas que promovam a reabilitação do edificado, bem como dinamizem o mercado de arrendamento e a habitação para jovens e que integrem as habitações devolutas no mercado. Tudo isto tendo um sentido estratégico e seguindo em alinhamento com as políticas territoriais e sectoriais definidas.

Perante este contexto, são elencados no quadro seguinte os 5 objetivos entendidos como essenciais, e apresentamos, logo de seguida, as medidas que possibilitam alcançar esses mesmos objetivos:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Quadro 14 – Objetivos da ELH de S. João da Madeira

Objetivos	
OBJETIVO 1	Assegurar o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias
OBJETIVO 2	Dar Prioridade às Operações de Reabilitação do Parque Habitacional e Gerar Nova Habitação adaptada a suprir Carências Específicas
OBJETIVO 3	Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho
OBJETIVO 4	Apostar num Modelo de Gestão Habitacional Inteligente e Próximo dos Munícipes
OBJETIVO 5	Qualificar o Tecido Urbano e Potenciar o Bem-Estar Social

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

Resolver as situações de grave carência habitacional ainda existentes, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira para aceder ou manter-se no alojamento

Medida 1.1 – Gerar nova oferta pública municipal, promovendo habitação, reabilitada ou nova, qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades

O levantamento do parque habitacional realizado pelo Município e o diagnóstico elaborado identificaram e caracterizaram um conjunto considerável de situações de grave carência habitacional no concelho.

Como se constata no capítulo 5, a resposta a estas carências exige um esforço relevante para o qual devem ser mobilizadas as capacidades municipais de promoção direta, de atuação em parceria com outras entidades e de intervenção no mercado de arrendamento.

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

Esta medida pressupõe a identificação dos recursos disponíveis (edifícios, terrenos, capacidade de financiamento) e da disponibilidade de participação de outras entidades, bem como o estabelecimento de parcerias com estas entidades.

Medida 1.2 – Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de possibilitar o alojamento temporário em situações de risco

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.

A previsão e o dimensionamento desta bolsa habitacional devem ser realizados em parceria com as diversas entidades envolvidas na resposta a essas situações, como a Rede Social, a Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e a Proteção Civil.

Medida 1.3 – Fortalecer os instrumentos de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento

O município dispõe de instrumentos de apoio temporário ao pagamento da renda e outras despesas com a casa, nomeadamente o Programa de Apoio às Famílias do Município de São João da Madeira — "São João Solidário" e o Programa de apoio Social ao Arrendamento. Visam a manutenção dos agregados no seu alojamento, em situações de vulnerabilidade ou emergência social, constituindo um apoio temporário.

Estes instrumentos revelam, ao mesmo tempo, preocupação com o desenvolvimento de respostas baseadas no mercado de arrendamento. Na mesma linha, o diagnóstico efetuado evidenciou as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. Uma parte destas dificuldades deve ser resolvida através de outras medidas da Estratégia Local de Habitação, nomeadamente as que se relacionam com a nova oferta pública municipal e com a promoção do arrendamento acessível. Pode, no entanto, justificar-se o reforço do papel complementar dos instrumentos de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Medida 1.4 – Garantir, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados

A articulação entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e alojamentos e de integração urbanística das soluções a desenvolver. Os instrumentos de gestão territorial dispõem de um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, que podem ser mobilizados 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.

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 Habitar São João e outras entidades da Rede Social do município.

Objetivo 2 - Dar Prioridade às Operações de Reabilitação do Parque Habitacional e Gerar Nova Habitação adaptada a suprir Carências Específicas

Tornar a reabilitação urbana a principal forma de intervenção ao nível do edificado, quer na ação municipal, quer na ação privada

Medida 2.1 – Dar um forte impulso na reabilitação e reconversão do parque edificado municipal

Desde logo, importa assumir a reabilitação, com melhoria da eficiência energética e melhoria do conforto e acessibilidade a Pessoas com Mobilidade Reduzida, como uma ação prioritária e preferencial nas unidades municipais ocupadas, dando melhores condições de habitabilidade aos fogos e melhores condições de vida aos residentes, intervindo ao nível das paredes exteriores, caixilharias e coberturas, bem assim como às partes comuns no que respeita à mobilidade.

Por outro lado, nos fogos municipais devolutos, para além da melhoria das suas condições de utilização em geral, importa rever a sua compartimentação, reconvertendo os fogos e adaptando as suas áreas, às áreas hoje exigíveis para as tipologias habitacionais de acordo com o RGEU, ou

seja transformando os muito reduzidos T3 ou T2 em novos T2 ou T1 adequados às características dos agregados familiares que procuram habitação, bem assim como aos seus anseios.

De salientar que o desenvolvimento destas ações no quadro de intervenções de reabilitação urbana beneficia, significativamente, quer em termos de eventuais apoios financeiros, quer em termos fiscais. Tendo em vista este objetivo, importa ponderar a oportunidade de delimitar novas ARU's ou de redefinir a já existente confinada ao centro da cidade.

Medida 2.2 – Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, integrando 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, as IPSS's e as Misericórdias.

É elevado o número de edifícios e fogos devolutos no Concelho, sendo essencial que aquilo que se apresenta como um problema, seja transformado numa oportunidade. Por outro lado, mesmo edifícios cuja função anterior não era a habitacional, podem ser reconvertidos em edifícios habitacionais, como disso são exemplo vivo muitos imóveis de unidades industriais que foram reconvertidos e revitalizados em unidades habitacionais.

Várias podem ser as alternativas para que se alcance este objetivo.

De salientar que a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) é 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 (NGPH) lançou já e tem ainda em *pipeline* um conjunto de outros instrumentos que apoiam a promoção por privados de habitação acessível, 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 os níveis de motivação dos proprietários.

A criação de uma "via verde" para o licenciamento da reabilitação de edifícios é uma das ferramentas, podendo criar-se um departamento municipal, apetrechado em termos de recursos humanos e ágil na apreciação técnica e administrativa que atue nesta área.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Ainda neste âmbito, será importante estruturar um gabinete para informação e apoio 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 2.3 – Promover habitação de cariz social e pública para realojar as comunidades desintegradas

Num outro nível de intervenção, importa ainda resolver as situações inerentes às três comunidades Ciganas existentes, criando-lhe locais de residência dignos e adaptados ao seu *modus vivendi*, mas apostando na integração destas comunidades na comunidade global de S. João da Madeira.

Dois caminhos podem ser seguidos para superar este grave problema: i) ora distribuindo agregados desta comunidade por fogos devolutos dos Bairros Municipais, o que nem sempre se apresenta como uma fácil atuação pois os agregados, mesmo no seu formato individual, pertencem a famílias ou comunidades que habitualmente habitam em conjunto, ii) ora construindo unidades de raiz para instalar as comunidades com todos os seus agregados.

Para optar por um dos caminhos, é importante ter em conta que os terrenos ou edifícios hoje ocupados pelas comunidades Ciganas serão, se vendidos, uma fonte de receita para a implementação desta Medida. Em alternativa, podem servir de base para a construção de novos e convencionais edifícios, se for esse o caminho a seguir, evitando a necessidade de aquisição de novo solo para urbanizar ou ocupar.

Medida 2.4 – 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

A autarquia poderá, também, criar uma equipa técnica capacitada para intensificar a realização espontânea, ou por reação a pedidos dos inquilinos, de inspeções e vistorias a edifícios habitacionais arrendados, de modo a conhecer melhor a necessidade de realização de obras de conservação. Consequentemente, assim 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 2.5 – Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Em edifícios devolutos integrados em ARU, com ORU aprovada, pode ainda o Município de S. João da Madeira 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, mesmo que, nestes casos, se assuma como Dono de Obra para a intervenção nos edifícios ou fogos, ressarcindo-se através da cobrança total, ou eventualmente, parcial das rendas.

Medida 2.6 – Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades desse universo seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação

Através da ação política de descentralização do Estado, pode a propriedade pública estatal devoluta ser entregue aos Municípios – neste caso consideram-se os conjuntos edificados (quase) integralmente devolutos da PSP e da GNR. Se for esse o caso, o Município pode requerer a tomada de posse de edifícios ou fogos e neles intervir, adaptando-os à função habitacional para arrendamento acessível.

Medida 2.7 – Estabelecer, em sede dos instrumentos de planeamento territorial, regras de cedência de terrenos e fogos ao Município para suprir carências habitacionais de cariz social e/ou de renda acessível

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 a exigência aos promotores para que contribuam para a *"(...) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico" através da regulação de cedências de terrenos e/ou fogos destinados à "(...) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal"*.

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 nº 80/2015, de 14 de Maio, no âmbito da Redistribuição de Benefícios e Encargos, como preveem as alíneas e) e f), do nº 2 do artigo 176º. Neste contexto, pode o Município de S. João da Madeira estabelecer regulamento(s) próprio(s) tendo em vista este fim, prescrevendo como deve ser compensado em fogos construídos ou em solo, passando a dispor de um património edificado ou a edificar vocacionado para 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. Naturalmente que, esta medida não poderá funcionar somente como uma penalização para os promotores, devendo estabelecer uma majoração de capacidade construtiva que compense a cedência que haverá que ser realizada.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
Sessão: Ordinária da 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 10-11-2020

Objetivo 3 - Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho

Fomentar uma alternativa à compra de habitação, através do desenvolvimento de novas formas de habitação acessível

Medida 3.1 – Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível

O diagnóstico efetuado sublinhou a alteração nas condições de acesso à habitação e, nesse contexto, a importância do reforço do arrendamento. Este objetivo geral requer a mobilização dos vários instrumentos existentes associados ao conceito de arrendamento acessível. A mobilização, para esse fim, da maior diversidade possível de agentes é um elemento estratégico que pode permitir um desenvolvimento mais consistente de um setor de arrendamento acessível.

A utilização do património do Estado, do município e das IPSS, devoluto e reabilitado, para o arrendamento acessível é, neste contexto, um primeiro passo nessa direção, que pressupõe a identificação dos recursos dessas entidades já disponíveis. Neste sentido, deve realçar-se o esforço que a Câmara Municipal de São João da Madeira está a realizar juntamente com algumas IPSS, em particular com a Santa Casa da Misericórdia, com o objetivo de reabilitar imóveis e de os disponibilizar para o arrendamento acessível.

Medida 3.2 – Incentivar a colocação de fogos privados no mercado de arrendamento, utilizando medidas fiscais e de promoção da segurança no arrendamento

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.

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.

Medida 3.3 – Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para o mercado de arrendamento acessível

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 São João da Madeira.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

Medida 3.4 – Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)

O conhecimento existente permite sublinhar a importância da 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 destas soluções deve ser tida em conta na aplicação dos vários instrumentos e programas de intervenção existentes.

Objetivo 4 - Apostar num Modelo de Gestão Habitacional Inteligente e Próximo dos Munícipes

Disponibilizar um apoio rápido e eficiente às famílias com carências habitacionais

Medida 4.1 – Desenvolver novas formas de participação propositiva dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana

A participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão relacionados com a habitação e reabilitação urbana é, cada vez mais, aconselhada e encorajada por parte das entidades públicas.

Trata-se, fundamentalmente, 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 eficientes, sustentáveis e inclusivas.

É, nesse sentido, que as melhores práticas nacionais e europeias recomendam o envolvimento real e efetivo dos cidadãos na conceção das melhores condições habitacionais, bem como na gestão da vida em comunidade.

No caso em concreto do Município de S. João da Madeira, essa prática já acontece há muito tempo, no entanto, o que se pretende com esta medida é o reforço dessas boas experiências, com novos métodos e novas abordagens que sejam capazes de intensificar o diálogo e a proximidade entre as entidades públicas responsáveis pela gestão do património habitacional municipal, neste caso a "Habitar S. João", e a população, de modo a corresponder, cada vez mais e melhor, aos seus desejos e expectativas.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Esta medida pode, e deve, ser considerada como um novo caminho a percorrer no sentido da partilha de responsabilidades e da participação de todos na construção de um futuro comum.

Num quadro de reconhecimento e aceitação de que os recursos financeiros públicos são limitados e que devem ser administrados com transparência e equilíbrio, as entidades públicas, de âmbito local, regional ou nacional, as entidades privadas, as cooperativas de habitação, o terceiro setor, as associações de moradores e os cidadãos em geral, todos devem ser intimados para esta mobilização de interesses e de vontades na partilha de informação, na análise e discussão dos problemas comuns e na identificação das melhores alternativas que possam ser implementadas.

Medida 4.2 – Promover o diálogo e colaboração com as associações de moradores e as cooperativas de habitação

As associações de moradores e as cooperativas de habitação são, provavelmente, as entidades que estão mais próximas e que melhor saberão interpretar o sentimento, as preocupações e os anseios dos cidadãos, no que diz respeito ao sector habitacional.

Assim sendo, as entidades públicas poderão ter aqui mais do que simples parceiros para o prosseguimento da sua missão de promoção de habitação e gestão do parque habitacional público. As associações de moradores e as cooperativas de habitação podem ser autênticas aliadas, por exemplo, na organização, informação, comunicação e acompanhamento do inquilinato municipal.

Esta medida visa o fortalecimento e a diversificação das formas de colaboração e cooperação entre entidades públicas e as associações de moradores e as cooperativas de habitação, de forma a fomentar o diálogo e a proximidade na gestão do parque habitacional público.

Medida 4.3 – Auxiliar, institucional e juridicamente, os residentes em situação de incumprimento de empréstimo bancário habitacional

Os casos de incumprimento das responsabilidades financeiras junto das entidades bancárias, por parte das famílias e dos cidadãos são infelizmente muito frequentes, sobretudo em períodos conjunturais de crise económica, como aquela que Portugal viveu ainda há relativamente poucos anos.

Nestas situações, todo o auxílio, institucional e jurídico, é bem-vindo e pode ajudar a reduzir, ou mesmo ultrapassar, problemas financeiros verdadeiramente dramáticos que, em muitos casos, resultam na perda definitiva da habitação por parte dos agregados familiares.

Esta medida recomenda o estabelecimento de parcerias, por exemplo, com a DECO ou com outras associações de defesa do consumidor, que possam apoiar as famílias e os cidadãos neste tipo de situações.

Medida 4.4 – Realizar ações e campanhas de sensibilização para um bom uso da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais

A utilização da habitação por parte dos seus residentes nem sempre acontece da forma mais correta, principalmente em casos de arrendamento em que, muitas vezes, não existe um sentimento efetivo de pertença desse espaço. Daqui resulta uma progressiva deterioração das condições habitacionais do próprio imóvel que em nada favorece o seu estado de conservação a médio e longo prazo.

O mesmo se poderá dizer dos equipamentos e dos espaços exteriores aos empreendimentos habitacionais de propriedade ou criação pública que, frequentemente, são alvo de atos de simples negligência, de danificação casual ou até de puro vandalismo.

A presente medida incentiva o reforço da pedagogia cívica e o aumento da responsabilização dos cidadãos na defesa e preservação do património que usufruem, nomeadamente, através da realização de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação e dos equipamentos públicos.

De igual modo, e complementarmente, preconiza-se a elaboração de cadernos de encargos tipo e de manuais de boas práticas direcionados para intervenções municipais e privadas de reabilitação nos fogos e nos edifícios e sua disponibilização à população.

Medida 4.5 – Criar o Observatório Local de Habitação do concelho de S. João da Madeira

Com o objetivo de promover um maior envolvimento e participação da população no setor da habitação e reabilitação urbana, é indispensável que possa existir informação atualizada e disponibilizada de forma regular, de modo a cativar o interesse e a motivação dos cidadãos para a gestão do património edificado do seu município.

A criação do Observatório Local de Habitação do concelho de S. João Madeira vai ao encontro desse objetivo e pode assumir-se como uma plataforma de levantamento, produção, análise e disponibilização de informação relacionada com o parque habitacional do município, garantindo o eficaz funcionamento dos instrumentos de acompanhamento, monotorização e avaliação das políticas locais de habitação e reabilitação urbana (que serão apresentados posteriormente no capítulo referente ao Modelo de Governação) e que são cruciais para o aperfeiçoamento dos processos de gestão dos projetos e de apoio à tomada de decisão.

O Observatório Local de Habitação do concelho de S. João da Madeira deve trabalhar em articulação e desenvolver uma colaboração intensa com o Observatório Nacional do IHRU.

Objetivo 5 - Qualificar o Tecido Urbano e Potenciar o Bem-Estar Social

Aproveitar a intervenção no sector habitacional para melhorar a qualidade vida no concelho

Medida 5.1 – Fomentar a inclusão social e promover a qualidade de vida das famílias

As novas estratégias para o sector habitacional devem possibilitar a melhoria da qualidade de vida das famílias de S. João da Madeira, designadamente pelo acesso condigno à habitação e pelo aumento das condições de conforto dos alojamentos.

Incrementando uma lógica inclusiva, devem desenvolver-se medidas de discriminação positiva para as famílias mais fragilizadas e carenciadas (por exemplo, através do apoio ao empreendedorismo social, à participação cívica e ao envelhecimento ativo ou, ainda, patrocinando uma rede de residências assistidas que auxilie pessoas isoladas ou com capacidades funcionais reduzidas).

Simultaneamente, preconiza-se a realização de iniciativas culturais, recreativas, desportivas e outras, sempre que possível em colaboração com entidades e associações locais, que dinamizem as coletividades e estimulem o convívio e a fruição dos espaços públicos

Medida 5.2 – Facilitar a integração territorial e as opções de escolha habitacional

Interessa gerar no concelho de S. João Madeira soluções habitacionais diversificadas e flexíveis que se adequem às diversas carências que sentem os agregados familiares, e que estejam bem harmonizadas com a malha urbana pré-existente. Considera-se como muito positivo que em termos de integração territorial seja facultada às famílias alguma possibilidade de escolha da sua habitação, no que se refere à localização, tipologia construtiva e custo associado.

Estas soluções devem abranger também, sempre que tal se torne possível, a ajuda à implementação de equipamentos desportivos e culturais, bem como de espaços verdes, de lazer e recreio em relação próxima com as zonas de habitação social.

Medida 5.3 – Promover a diversidade tipológica das habitações e a diversidade funcional

Nas soluções habitacionais a implementar, quer sejam sustentadas na construção nova ou na reabilitação de alojamentos, convém que se disponibilizem diferentes tipologias, tanto em dimensão (embora com preponderância das pequenas tipologias, To, T1 e T2), como na compartimentação dos espaços interiores.

Sempre que exequível, convém articular e complementar territorialmente a função habitacional com outras funções, principalmente associadas ao emprego e à educação, promovendo-se o

"mix" funcional e, assim, reduzindo-se a necessidade de deslocações casa-trabalho e casa-escola em veículo automóvel.

Medida 5.4 – Privilegiar a construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social (em vez de grandes concentrações), disseminados e integrados na malha urbana

A concentração espacial de habitação social, frequentemente abrangendo famílias com problemas, aumenta a possibilidade de discriminação e segregação social e, inclusivamente, o potencial de conflitos e de marginalidade, o que pode levar à criação de autênticos "guetos" territoriais.

Em sentido oposto, entende-se que a opção pela construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social dispersos pelo tecido urbano, facilita a integração das famílias a realojar, fortalecendo os laços de solidariedade e de coesão territorial.

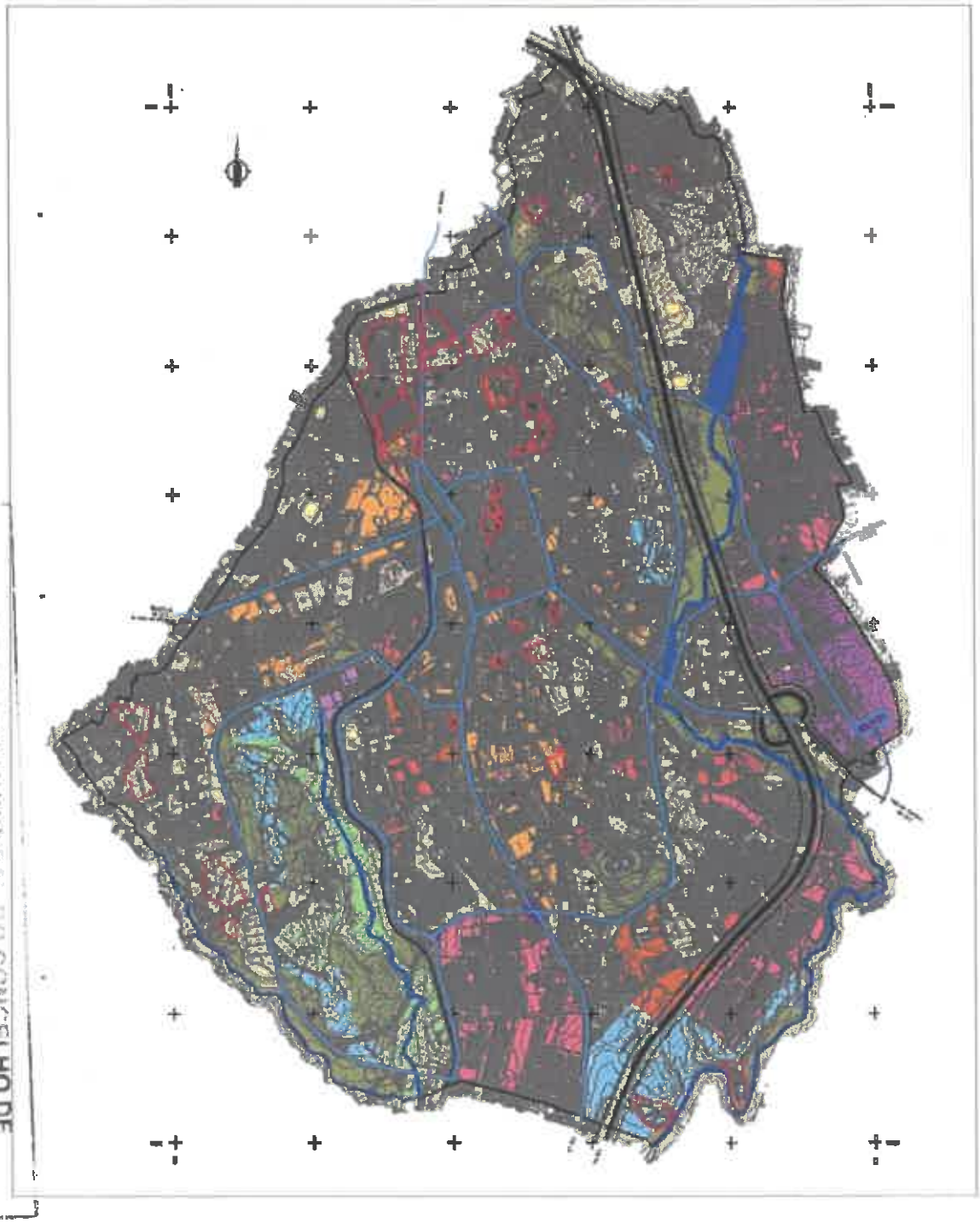
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Sectoriais

A análise da Carta de Ordenamento do PDM de S. João da Madeira (Figura 9) permite tirar algumas ilações.

Figura 9 – Carta de Ordenamento do PDM de S. João da Madeira



O concelho de S. João da Madeira surge como um quase contínuo urbano, onde espaços verdes e espaços naturais integrados na RAN, quer a Nordeste, quer a Sudoeste da área central e mais densa, criam, positivamente, zonas de descompressão e de enquadramento lúdico, ambientalmente qualificadas.

A maior densidade urbana concelhia está estabelecida num eixo Norte / Sul balizado pela IC2 a Nascente e por um traçado viário muito próximo daquilo que foi a EN1. É neste território que surgem as áreas de maior densidade construtiva, designadas em sede de PDM como Espaço Central e Espaço Residencial, e onde se concentram equipamentos e zonas de oferta comercial; é o verdadeiro centro da cidade de S. João da Madeira que se confunde com o território concelhio.

As unidades de habitação social hoje existentes no Concelho, implantam-se numa grande proximidade a estes dois eixos viários, na cercania das zonas industriais de Travessas e Orreiro, e também muito próximas dos espaços verdes e naturais.

Daqui se pode concluir da boa localização que apresentam, quer ao nível da proximidade aos melhores canais de mobilidade, às áreas de centralidade e polaridade terciária e às atividades produtivas onde há uma importante oferta de emprego, bem como aos espaços verde e às áreas de lazer e recreio.

Por isso, apostar na reabilitação e reconversão do edificado existente e consolidado, mais do que procurar novos territórios para implantar novas urbanizações, parece ser o caminho mais correto.

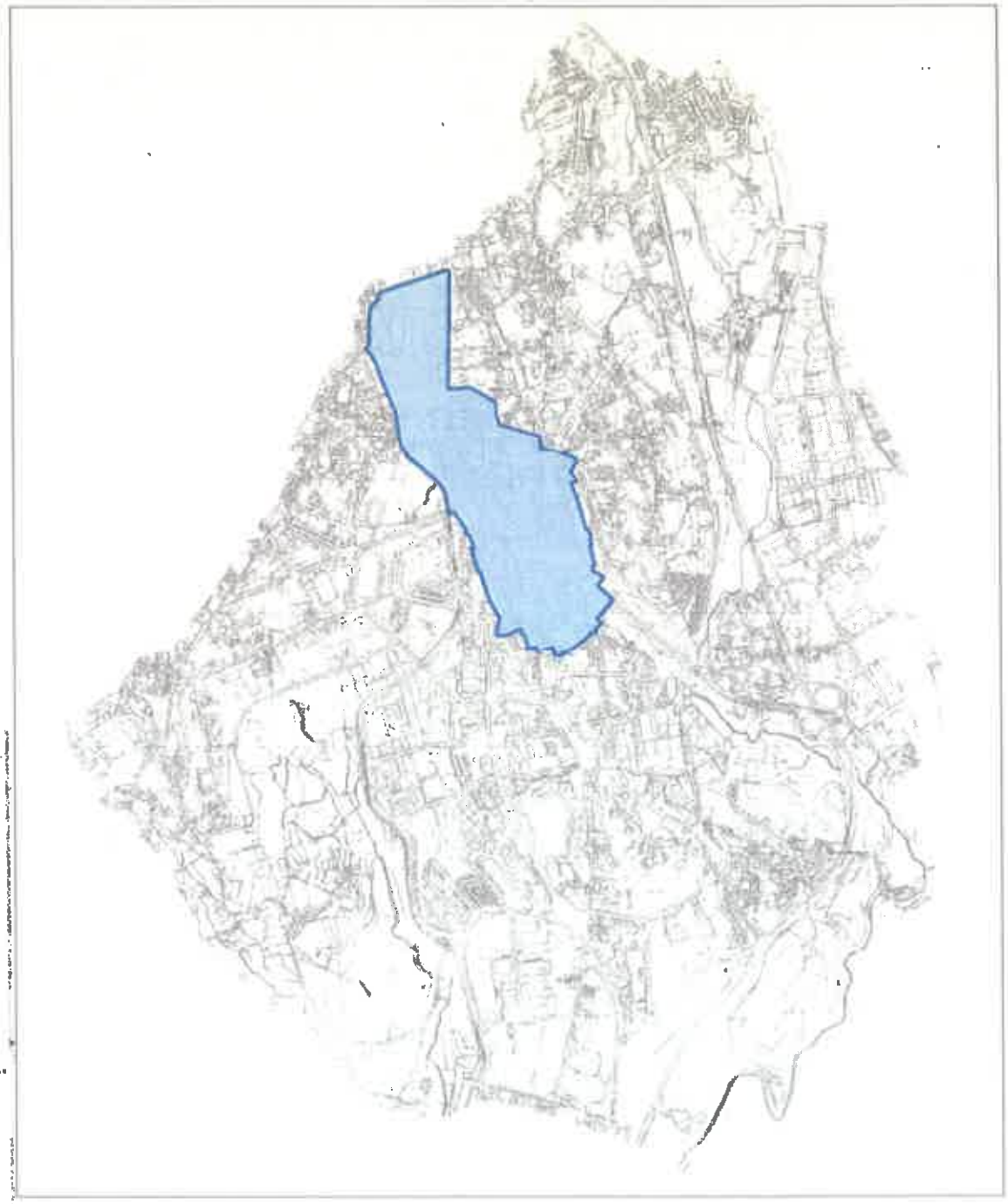
Numa outra perspetiva, importa realçar que a única Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada em S. João da Madeira, ocupa a área central, o contínuo mais denso da cidade, daí advindo vantagens financeiras e fiscais para as operações de requalificação e reabilitação física da cidade (ver Fig. 10).

Intervir neste território central, designadamente em termos de habitação acessível ou social, pelas razões já acima expostas e ainda pelo facto de se estar em sintonia com as opções de política urbanística local, permite considerar que uma ação deste tipo a desenvolver por iniciativa pública, ou por iniciativa privada, será certamente possível e sustentável.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 11 - 2020

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

Figura 10 – Localização da ARU

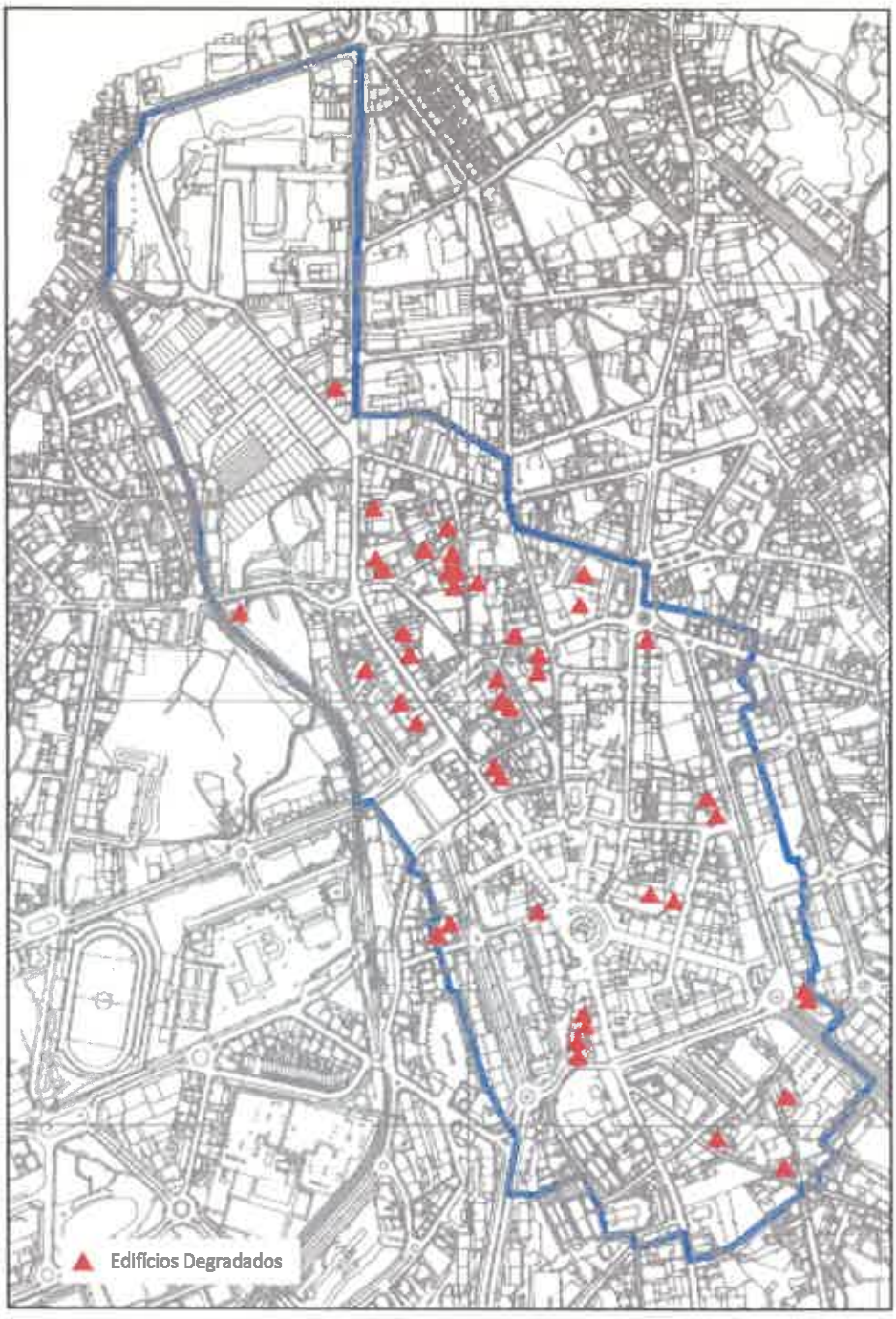


Importa também confirmar que uma política de reabilitação do edificado tem sentido, analisando as possibilidades que estão disponíveis para tal. A existência de devolutos é uma delas, quiçá das mais importantes.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

Por um lado, e em face do levantamento realizado ao tempo da delimitação da ARU, sabe-se que só nesta área há um conjunto de 44 edifícios degradados, devolutos ou parcialmente desocupados, que, se reabilitados, alterados ou reconvertidos, podem gerar uma oferta habitacional importante.

Figura 11 – Identificação de edifícios degradados na ARU

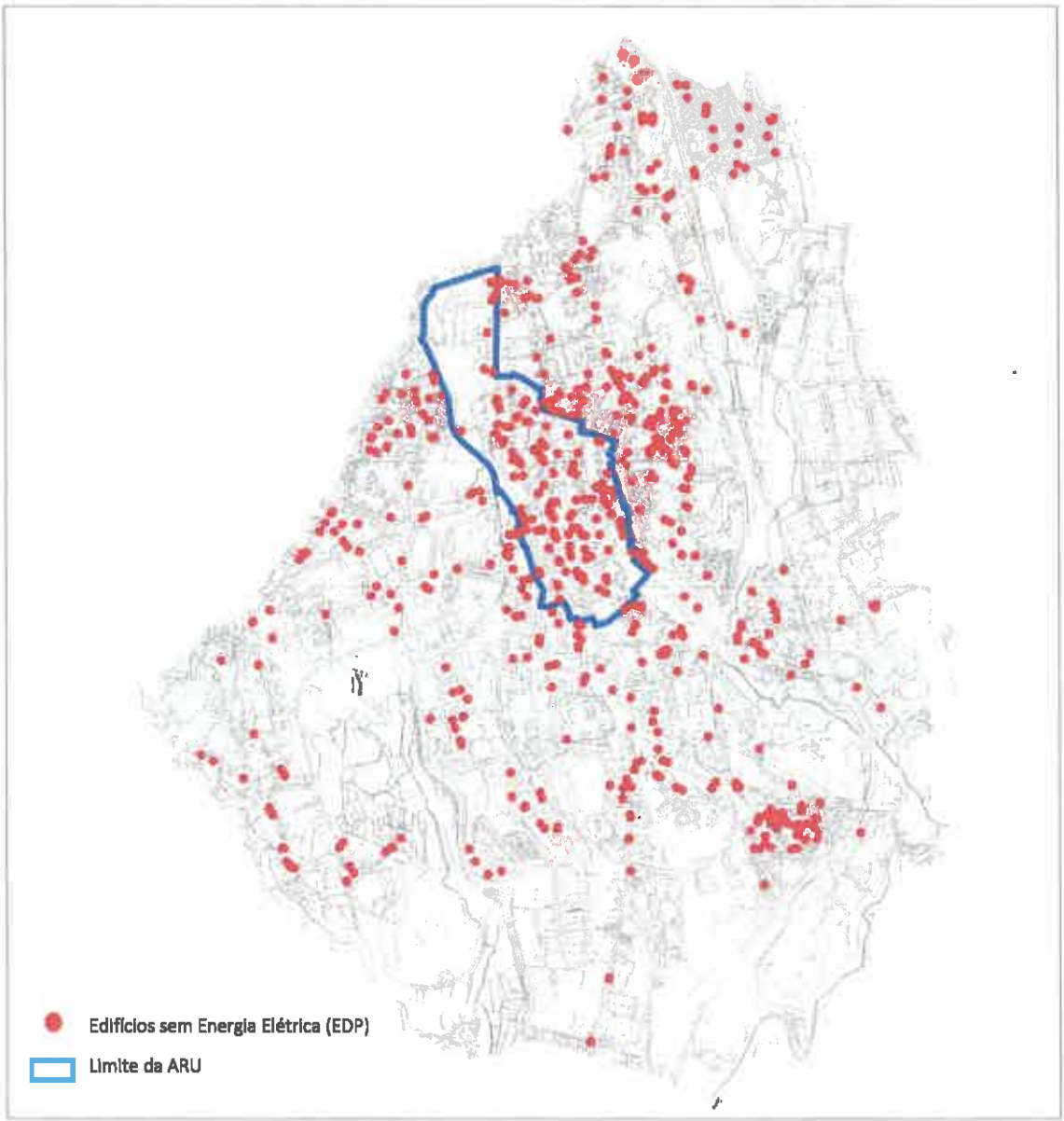


ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 2 de dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10/11/2020
CONCELHO DE

Por outro lado, através de consulta ao cadastro da EDP, deteta-se existir um elevado número de frações/edifícios sem ligação a energia elétrica, o que reflete a sua condição de devoluto, podendo ser edifícios degradados, mas podendo ser também edifícios/frações sem ocupação e em condições de habitabilidade, e assim passíveis de serem incluídos no agora designado arrendamento acessível. Como se pode observar na Figura 12, a maior concentração de situações é na área central da cidade classificada como de Espaço Central e Espaço Residencial, e dentro e na envolvente da ARU, sendo que o número total de existências na cidade é de 879 no que se refere apenas a espaços de habitação, e, só na ARU, é de 225, cerca de 25% do total. Seguramente que esta situação, se não for contrariada, se apresenta como um sério problema no Concelho. Mas, simultaneamente, e para o fim que se pretende no âmbito da Estratégia Local de Habitação, a situação transforma-se numa oportunidade, e neste caso, conforme se mostra a figura, numa oportunidade de expressiva dimensão.

Figura 12 – Identificação de edifícios / fogos devolutos (EDP)



CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020
A Câmara deliberou

Assim, em termos de conclusão, poder-se-á fazer a seguinte explanação:

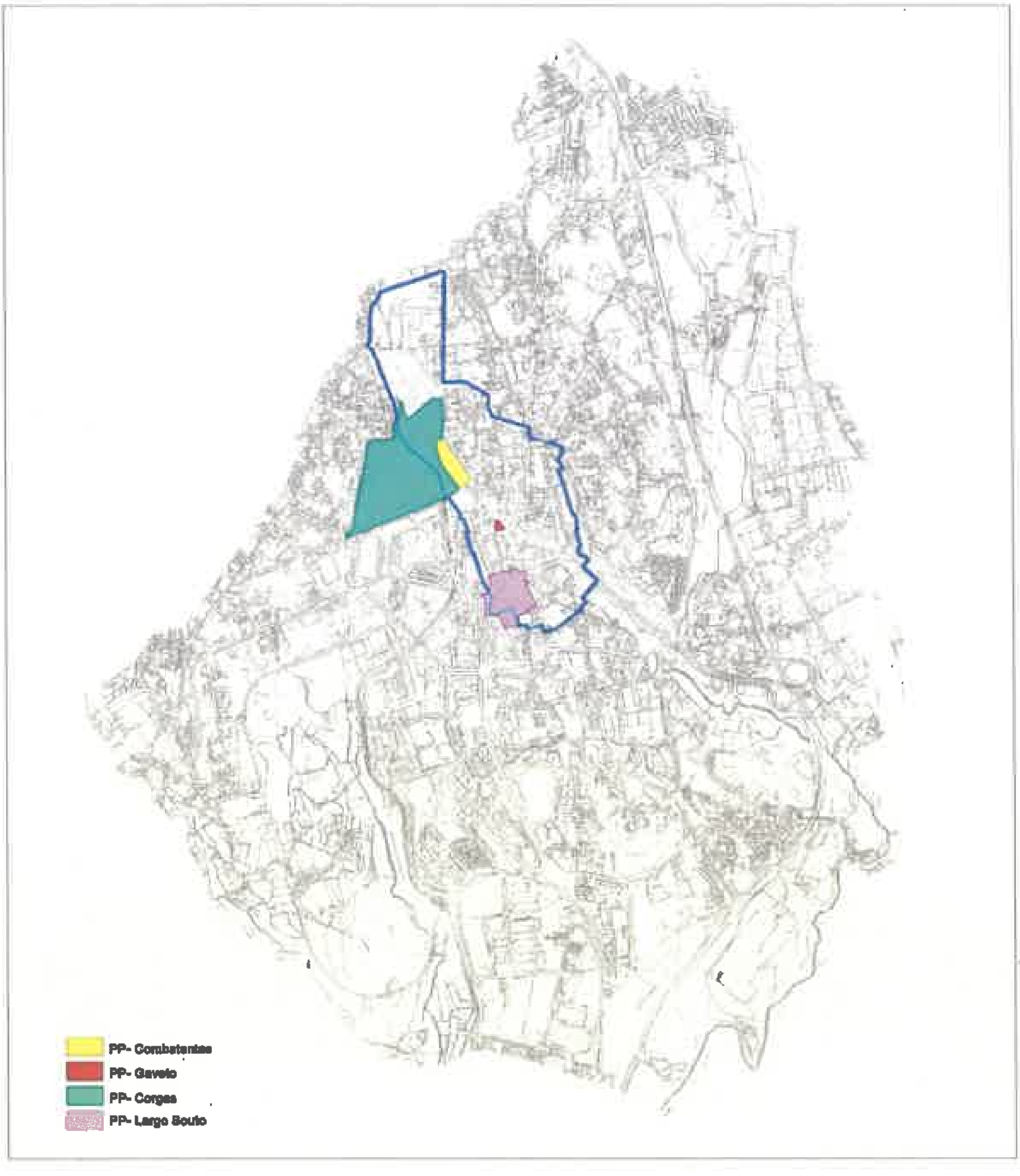
1. A Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira **deve alinhar pela política de reabilitação e revitalização urbana do Espaço Central concelhio**, contribuindo para a consolidação deste território e minimizando as deslocações casa-trabalho, aumentando a qualidade de vida dos cidadãos e minimizando as emissões de CO^2;

2. Dever-se-á **ponderar a necessidade de alargamento da ARU atual ou a delimitação de outra(s) ARU(s)**, para orientar ainda mais e melhor a política de promoção de habitação, sustentando-a nos incentivos, apoios e ferramentas legais que tal confere;

3. Deve ter-se em consideração em sede de revisão do PDM e, eventualmente numa revisão dos outros instrumentos de planeamento de maior escala, bem assim como na análise de novos projetos de loteamento ou de projetos de edificação equiparados a operações de loteamento, a "(...) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico" através da **regulação de cedências de terrenos e/ou fogos destinados à "(...) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal"**, no âmbito da Redistribuição de benefícios e encargos, como preveem as alíneas e) e f), do artigo 176º do Decreto-lei nº 80/2015 de 14 de maio. Neste contexto, pode o Município regrar como deve ser compensado a este nível, passando a dispor de um património destinado a 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.

Um último aspeto a ter em conta centra-se na existência dos instrumentos de planeamento de escala maior, neste caso à escala de Plano de Pormenor. Existem 4 Planos de Pormenor, sendo que destes, o Plano de Pormenor de Souto e o Plano de Pormenor das Corgas, podem ainda ser importantes ferramentas para prosseguir o objetivo da disponibilização de habitação acessível ou social, negociando-se ou mesmo impondo-se regras suplementares ao nível das cedências no âmbito da construção de habitação que atinge 8.917 m^2 e 55.565 m^2, respetivamente.

Figura 13 – Delimitação de Planos de Pormenor



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADA DE 10-11-2020

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, auxiliar 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 de S. João da Madeira 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 do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação.

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 S. João da Madeira, 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

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Ordinária de 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

[3] *Resolução do Concelho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de Maio de 2018*

de opções habitacionais sustentáveis e 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, estimulando 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 de S. João da Madeira, 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DOCUMENTO DE 10 -11- 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 11 - 2020

Aliás, no âmbito da nova Lei de Bases da Habitação[4], 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.

Importa sublinhar que os próprios trabalhos de elaboração da presente Estratégia Local de Habitação mereceram o acompanhamento próximo e empenhado por parte da Câmara Municipal de S. João da Madeira, não só ao nível do próprio Executivo Municipal, como também ao nível técnico, nomeadamente, da Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente, da Divisão de Ação Social e da Habitar S. João – Empresa Municipal de Habitação, E.M..

Deste modo, foi garantido um processo de concertação, coordenação e cooperação que permitiu assegurar uma melhor adequação da Estratégia Local de Habitação à realidade do território de S. João da Madeira, como também, permite perspetivar uma boa exequibilidade futura.

Assim, estamos em crer que a mobilização dos Serviços Municipais é condição indispensável para assegurar convenientemente o nível de Gestão Técnica e Operacional para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Ordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

[4] *Ver Artigo 24º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.*

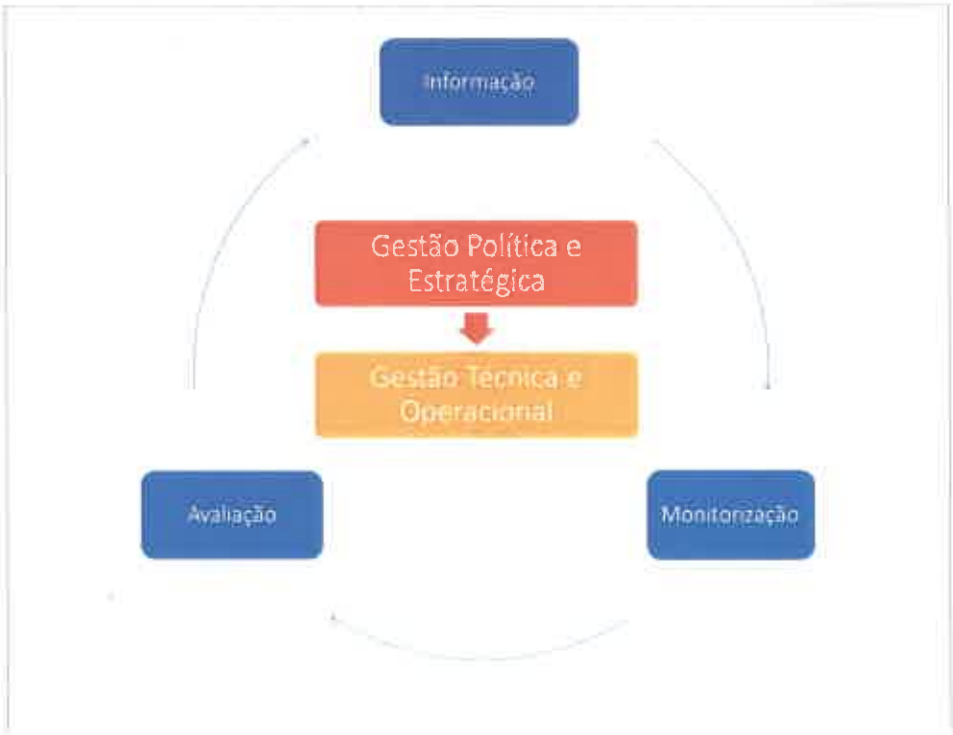
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10 AL 2020

3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira 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 14 – 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 de S. João da Madeira. 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

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;
- 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;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 2 de dezembro de 2020
Deliberação:

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 Habitação[5]..

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;

[5] *Ver Artigos 22º e 23º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.*

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;

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE 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 sinergéticos, 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTADO DE 10/11/2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

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 precavendo 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
Deliberação: Reunião de 3 de Agosto 2020

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 15 e apresenta nos pontos seguintes.

Quadro 15 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

OBJECTIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivos 1 **Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional**	o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Objetivos 2 **Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**	o Programa de Arrendamento Acessível o Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento o Instrumentos de captação de oferta o 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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
Deliberação de 3 de dezembro de 2020

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO DE 10-11-2020
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020
CONCELHO DE

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. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

instrumentos descritos neste objetivo, bem como com os instrumentos de apoio ao investimento descritos no objetivo seguinte.

Tendo em vista a viabilização económica do programa, prevê-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 m^2 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 (criação de limites à taxa de esforço);

- 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:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

- 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.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 4 de Dezembro de 2020
Deliberação:

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (Programa de Arrendamento Acessível e instrumentos complementares)

- **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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 11 - 2020

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 nº 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.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

- **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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão de 3 de Dezembro de 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 11 - 2020

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.

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.

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).

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

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.

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.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA M
REUNIÃO DE 10-11-2020

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:

- Os atores que têm responsabilidade e competências relacionadas com esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- 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);
- 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.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADA NO DIA 10-11-2020

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 7 de maio**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADO EM 10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 2 de dezembro de 2020
Deliberação:

4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de S. João da Madeira

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira 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.

Salienta-se, em primeiro lugar, a grande proximidade entre os cinco desafios estratégicos identificados no Município de São João da Madeira - assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias; dar prioridade às operações de reabilitação do parque habitacional e gerar nova habitação adaptada a suprir carências específicas; promover o mercado de arrendamento no concelho; apostar num modelo de gestão habitacional inteligente e próximo dos munícipes; e qualificar o tecido urbano e potenciar o bem-estar social - 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. Esta proximidade significa estarem criadas condições para o desenvolvimento da Estratégia Local de Habitação.

Salienta-se, em segundo lugar, a preocupação, presente na Nova Geração de Políticas de Habitação, com a mobilização de um conjunto muito vasto e diversificado de agentes e com a definição de instrumentos com várias modalidades de aplicação, o que favorece a sua adaptabilidade à variedade de contextos locais. O sentido estratégico desta adaptabilidade pressupõe, por um lado, a possibilidade de articular, para cada problema ou instrumento, o contributo de vários agentes e, por outro lado, a possibilidade de cada agente pode combinar, na sua ação, vários instrumentos de intervenção. No caso de São João da Madeira, há uma preocupação geral com o desenvolvimento do setor do arrendamento, que une as apostas relacionadas com a oferta pública municipal, com a promoção do arrendamento acessível (instrumental para a fixação no município de vários grupos populacionais) e com o reforço dos instrumentos de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento.

Salienta-se, finalmente, a relevância do conceito de habitação condigna, nas suas várias dimensões, como preocupação transversal aos diversos objetivos e medidas, incluindo nomeadamente a atenção às necessidades especiais de grupos mais vulneráveis.

Há, no entanto, algumas condicionantes que devem ser tidas em conta:

- Vários instrumentos são seletivos, do ponto de vista das localizações possíveis das intervenções. É o caso do conjunto de instrumentos orientados para a reabilitação da habitação privada, que se associam de forma privilegiada à definição de Áreas de Reabilitação Urbana. São, por isso, menos aplicáveis a contextos de relativa dispersão dos problemas de reabilitação habitacional (bem como a situações de menor capacidade, por parte dos proprietários, de acesso ao financiamento).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 10-11-2020

Quadro 16 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela ELH do Município de São João da Madeira

MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
1.1 Gerar nova oferta pública municipal, promovendo habitação, reabilitada ou nova, qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades.	o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
1.2 Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de possibilitar o alojamento temporário em situações de risco	o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
1.3 Fortalecer os instrumentos de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento	o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (modalidade de arrendamento/subarrendamento) o Instrumento de base municipal
1.4 Garantir, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados	o Instrumento de base municipal
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 Instrumento de base municipal
2.1 Dar um forte impulso na reabilitação e reconversão do parque edificado municipal	o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas o Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

EXTRACTO DE DELIBERAÇÃO DO CONSELHO DE

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

- Os benefícios associados ao conceito de arrendamento acessível são definidos tendo por base os valores de mercado (estabelecendo um limite de 80 % do valor de referência do preço de renda). Em alguns contextos, esse limite pode não ser suficiente para garantir a adequação da renda aos rendimentos familiares.

- Os objetivos de inclusão social e territorial estão associados, na Nova Geração de Políticas de Habitação, a um programa de natureza experimental (Da Habitação ao Habitat), baseado na figura de projeto-piloto. A sua generalização ao conjunto dos municípios portugueses permanece, por isso, um desafio ainda não enquadrado pela legislação atualmente existente.

- A Nova Geração de Políticas de Habitação é exigente, do ponto de vista das capacidades institucionais dos municípios: envolve processos de acompanhamento técnico e social, de coordenação de intervenções de entidades públicas e privadas, de atualização do conhecimento, produção e difusão de informação. Existe a possibilidade de apoio financeiro, por parte do IHRU, à elaboração das Estratégias Locais de Habitação, bem como de apoio técnico no âmbito da preparação de candidaturas. A relevância e centralidade destas questões organizativas e o objetivo do seu robustecimento aconselham, no entanto, uma definição mais sistemática das modalidades de interação entre o município e o IHRU.

Estas condicionantes revelam a importância da preparação de iniciativas ou instrumentos de base local que complementem o conjunto de instrumentos existentes (ver, a este propósito, o Quadro 16, que pretende enquadrar a reflexão sobre os instrumentos que permitem concretizar os objetivos e medidas da Estratégia Local de Habitação).

No que diz respeito ao Município de São João da Madeira, essa complementaridade deve ser assegurada a partir das seguintes vertentes:

- A convergência entre os objetivos e princípios da Estratégia Local de Habitação e as políticas e instrumentos de gestão territorial, fundamental para a consolidação das condições de oferta de alojamentos para arrendamento, apoiado ou acessível;

- Os instrumentos de apoio às famílias, nomeadamente os mecanismos de apoio social ao arrendamento, e o seu reforço no sentido de poder vir a apoiar a renda de um conjunto mais alargado de agregados de baixos rendimentos;

- Um conjunto de instrumentos relacionados com a organização municipal e o acompanhamento de proximidade, com o estabelecimento de parcerias com outras entidades e com o conhecimento da situação habitacional. É o caso dos mecanismos de informação sobre as necessidades de habitação e de acompanhamento das famílias, constituição de bolsas de habitação disponível; mecanismos de vistoria e de apoio técnico e jurídico; estabelecimento de parcerias com cooperativas e associações; criação de um observatório local.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Ordinária Nº 3 de Novembro de 2020
Deliberação:

2.2	Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados integrando os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível.	o Reabilitar para Arrendar o IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas o Casa Eficiente 2020 o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana o Instrumento de base municipal
2.3	Promover habitação de cariz social e pública para realojar as comunidades desintegradas	o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
2.4	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	o Instrumento de base municipal
2.5	Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.	o Instrumento de base municipal
2.6	Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação	o Reabilitar para Arrendar o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
2.7	Estabelecer, em sede dos instrumentos de planeamento territorial, regras de cedência de terrenos e fogos ao Município para suprir carências habitacionais de cariz social e/ou de renda acessível	o Instrumento de base municipal
3.1	Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível	o Reabilitar para Arrendar o Programa de Arrendamento Acessível o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o Instrumento de base municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

3.2	Incentivar a colocação de fogos privados no mercado de arrendamento, utilizando medidas fiscais e de promoção da segurança no arrendamento	o Instrumento de base municipal
3.3	Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para o mercado de arrendamento acessível	o Instrumento de base municipal
3.4	Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
4.1	Desenvolvimento de novas formas de participação propositiva dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana.	o Instrumento de base municipal
4.2	Promover o diálogo e colaboração com as associações de moradores e as cooperativas de habitação.	o Instrumento de base municipal
4.3	Auxiliar, institucional e juridicamente, os residentes em situação de incumprimento de empréstimo bancário habitacional.	o Instrumento de base municipal
4.4	Realizar ações e campanhas de sensibilização para um bom uso da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais	o Instrumento de base municipal
4.5	Criar o Observatório Local de Habitação do concelho de S. João da Madeira	o Instrumento de base municipal

CONCELHO DE

5.1	Fomentar a inclusão social e promover a qualidade de vida das famílias	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos
5.2	Facilitar a integração territorial e as opções de escolha habitacional	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o Programa de Arrendamento Acessível o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
5.3	Promover a diversidade tipológica das habitações e a diversidade funcional.	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o Programa de Arrendamento Acessível o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
5.4	Privilegiar a construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social (em vez de grandes concentrações), disseminados e integrados na malha urbana	o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

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

Apresentada a Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar 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 S. João da Madeira ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, alicerçado, por sua vez, em cinco grandes domínios:

- Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes;
- Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas;
- Programação e Priorização das Soluções Habitacionais;
- Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais;
- Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito.

Recorde-se que o Programa 1º Direito 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, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, assim como da Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

É, pois, neste contexto, que o Município de S. João da Madeira pretende agora submeter a presente candidatura ao Programa 1º Direito, de modo a potenciar 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.

É importante ter presente que esta candidatura não deve ser um fim em si mesma, mas antes 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, ora por parte do Município de S. João da Madeira, ora por parte do Terceiro Setor, de cooperativas de habitação, associações de moradores, de agentes privados ou até dos cidadãos em geral.

Ao Município de S. João da Madeira caberá o importante e insubstituível papel de principal dinamizador dessa missão, devendo ter o engenho e arte para privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes 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 Específica das Carências Habitacionais Existentes

De acordo com o que foi exposto 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 Junho 2020 pela empresa municipal "Habitar S. João", existe um total de 870 famílias a residir em condições indignas. Neste valor estão incluídas as 646 famílias dos condomínios onde participa a Habitar S. João (275 inquilinos municipais e 371 proprietários privados), as 19 famílias de etnia cigana (comunidades da Devesa Velha, das Travessas e do Parrinho), as 5 famílias do Bairro dos Pobres, as 48 famílias de 2 blocos da Rua José Régio, as 21 famílias do prédio da Praça Barbezieux, as 45 famílias do prédio da Travessa Manuel Luís Leite Júnior, as 11 famílias do prédio da rua Júlio Dinis e os 75 pedidos de habitações considerados pela autarquia que se integram diretamente nos princípios e regras do Programa 1º Direito e são fruto de triagem das 203 necessidades / pedidos de habitação existentes (ver Ponto 2.3).

Razões de vária ordem justificam o significativo número de carências habitacionais identificadas no concelho de S. João da Madeira. Com efeito, para além dos problemas financeiros das famílias, foram observadas patologias construtivas graves com diversas origens em muitos alojamentos de propriedade pública e de propriedade privada, os quais não têm assim presentemente 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. De realçar, o facto das coberturas dos edifícios serem muitas vezes em amianto, o que constitui um grave problema para a saúde, dado este ser um material como elevado potencial para provocar o cancro.

Como se observa no Quadro 17, do total de famílias em situação de carência, 275 correspondem a famílias residindo em fogos de propriedade municipal (256 por insalubridade e insegurança, 17 por inadequação e 2 por sobrelotação) e 595 são famílias residindo em fogos de propriedade privada (529 por insalubridade e insegurança, 6 inadequação, 40 por precariedade e 20 por sobrelotação).

Ao nível das carências em propriedade privada, de referir que, para além de 370 fogos existentes nos condomínios partilhados com a "Habitar S. João", na categoria de insalubridade e insegurança foram considerados os 48 fogos dos 2 blocos da Rua José Régio, os 21 fogos do prédio da Praça Barbezieux, os 45 fogos do prédio da Travessa Manuel Luís Leite Júnior, as 13 famílias das comunidades de etnia cigana da Devesa Velha e das Travessas, as 5 famílias do Bairro dos Pobres e, ainda, 16 famílias que pertencem aos pedidos de habitações considerados pela autarquia (75). No âmbito das famílias privadas que habitam em condomínio com a "Habitar S. João", existe 1 família em sobrelotação. Na categoria inadequação consideram-se os 6 agregados de etnia cigana da Comunidade do Parrinho.

No que se refere aos 75 pedidos de habitações, 16 estão incluídos na categoria de insalubridade e insegurança, 40 na precariedade e 19 na de sobrelotação.

De sublinhar ainda que, do universo das 595 Famílias Inquilinas ou Proprietárias Privadas, existem 12 famílias que são inquilinas de proprietários privados (pertencentes ao conjunto de 75 pedidos de habitação considerados pela Câmara Municipal), pelo que a reabilitação dos fogos onde habitam terá de ser negociada e articulada com esses proprietários privados.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Quadro 17 – Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes

RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO			
Núcleo	Nº Agregados	Nº Pessoas (estimado)	Enquadramento do P1D Art.º 5º
FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS MUNICIPAIS	**275**	**479**	
Conjuntos Urbanos Degradados	256	437	Insalubridade e Insegurança
Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município	17	32	Inadequação
Conjuntos Urbanos Degradados	2	10	Sobrelotação
FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS PRIVADAS	**595**	**1.259**	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	529	1.154	Insalubridade e Insegurança
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	40	64	Precaridade
Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município	6	26	Inadequação
Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado (residindo em regime de usufruto)	20	55	Sobrelotação

CONCELHO DE
Extraordinária
3 dezembro de 2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

Para a compreensão do Quadro 17 importa ter presente o que se entende pelas categorias referidas de Insalubridade e Insegurança, de Precariedade, de Inadequação e de Sobrelotação:

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 o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos – no caso presente considera-se também o regime do usufruto com precaridade.

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.

Em suma, em termos globais, verifica-se que existem 870 agregados familiares com carências habitacionais a que correspondem aproximadamente 1.808 pessoas que precisam de apoio para acederem a uma habitação condigna. Destes 785 agregados encontram-se em situação de Insalubridade e Insegurança (dos quais cerca de 1/3 são de origem municipal), 40 em Precariedade (todos de origem privada), 23 em Inadequação e 22 agregados em Sobrelotação.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Ordinária de 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 10-11-2020

Este é o universo de carências identificado em Junho de 2020 pelos Serviços do Município e pela Habitar S. João, no âmbito da resolução dos problemas de habitação e com origem adaptada às carências identificadas no Programa 1ª Direito.

É tendo em consideração esta realidade que são seguidamente apresentadas e programadas as soluções habitacionais preconizadas para o concelho de S. João da Madeira.

CONCELHO DE

5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

No âmbito do Programa 1º Direito, mais precisamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, apresentam-se no Quadro 18 as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas.

Quadro 18 – Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito

Modalidades Elegíveis	Soluções Habitacionais
ARRENDAMENTO	• Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo de 5 anos) • Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos)
REABILITAÇÃO	• 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	• Habitação própria pelo agregado (autopromoção) • Prédios habitacionais a atribuir a pessoas elegíveis • Equipamento complementar
AQUISIÇÃO	• Prédios ou frações habitacionais para arrendamento • Prédios em núcleos urbanos degradados • Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional

Será em torno desta matriz das soluções habitacionais previstas no âmbito do programa 1º Direito, e da sua adaptação à realidade local, bem como à preferência pelo domínio da reabilitação do edificado em detrimento de novas construções, que se programará, priorizará e decidirá a execução da Estratégia Local de Habitação do Município de S. João da Madeira.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Cessão: Extraordinária de 3 de Agosto de 2020
Deliberação:

Para o período entre 2020 e 2025, as 870 carências habitacionais identificadas no concelho enquadram-se nas soluções habitacionais referidas no Quadro 19. Assim, e de acordo com a situação relativa a janeiro de 2020, para as 870 carências existentes são apontadas as seguintes soluções: Arrendamento de 20 fogos, pela Câmara Municipal, para subarrendamento; Reabilitação de 286 fogos a cargo da Câmara Municipal (dos quais 11 estão devolutos); Reabilitação de 516 fogos a cargo dos Beneficiários Diretos (incluindo os 48 fogos dos dois blocos da R. José Régio, os 21 fogos do prédio da Praça Barbezieux e os 45 fogos do prédio da Travessa Manuel Luís Leite Júnior e os 11 fogos da rua Júlio Dinis); Construção de 11 fogos com aquisição de terreno previamente, por parte da Câmara Municipal; e Aquisição e reabilitação sequente de 22 fogos a cargo da Câmara Municipal (edifícios da PSP e GNR) e de 15 fogos a cargo dos Beneficiários Diretos.

Quadro 19 – Enquadramento das Soluções Habitacionais

ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES		
Modalidade	**Nº**	**Beneficiário**
ARRENDAMENTO	20	Câmara Municipal
REABILITAÇÃO	286 (11 Devolutos + 275)	Câmara Municipal
	516 (48 da R. José Régio + 21 da Praça Barbezieux + 11 da rua Júlio Dinis + 45 da Travessa Manuel Luís Leite Júnior + 391)	Beneficiário Direto
AQUISIÇÃO DE TERRENOS E CONSTRUÇÃO	11	Câmara Municipal
AQUISIÇÃO DE FOGOS E REABILITAÇÃO	22	Câmara Municipal
	15	Beneficiário Direto

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DIVISÃO DE DO CONCELHO DE

A resolução, por parte do Município, dos problemas habitacionais identificados no ponto anterior e que se apresentam com maior gravidade por Insalubridade e Insegurança, Precariedade, Inadequação e Sobrelotação, dependem, num período inicial, de um conjunto de fogos disponíveis, onde haverá que desenvolver obras de reabilitação. Alguns destes fogos são património devoluto do Município gerido pela Habitar S. João – 11 fogos – ou são fogos que o Município está a negociar a sua adquisição aos Serviços Sociais da PSP e da GNR – 16 e 6, respetivamente, o que permite alojar famílias com pedidos de habitação. Outras 11 famílias (onde se incluem 5 famílias do Bairro dos Pobres) serão realojadas em novo edifício a construir pelo Município, no gaveto da Rua Mestre de Avis com a Rua da Devesa, após aquisição de terreno à Fábrica da Igreja da Freguesia de S. João da Madeira. Ou seja, para fazer face às situações de habitação indigna mais prementes, no período de intervenção do Programa 1º Direito e de modo a instruir uma candidatura a Acordo de Financiamento, há um conjunto de 22 fogos a adquirir e a reabilitar, a que acrescem 11 fogos a reabilitar já propriedade municipal e a que se soma ainda a construção de um edifício com 11 fogos em terreno a adquirir.

Para além destas, surgem as intervenções de reabilitação do edificado degradado, mas que permitem manter as famílias já hoje aí residentes. De salientar que destes sairão ainda famílias que vivem em inadequação por falta de acessibilidade e famílias que vivem em sobrelotação que passarão para fogos devolutos ou que o Município vai arrendar, adquirir e/ou reabilitar.

Em face da realidade, dir-se-á também que a maior parte das 584 famílias do universo privado que vivem em condições de insalubridade e insegurança, precaridade, inadequação, ou sobrelotação, com exceção das famílias do Bairro dos Pobres e das de etnia cigana para as quais o Município encontra soluções, irão resolver, preferencialmente, por si mesmas os seus problemas, pois ao Município cabe já uma quota-parte de problemas de importante dimensão que esgota o património devoluto disponível.

A acrescer aos fogos de propriedade municipal, àqueles em processo de aquisição e àqueles que serão construídos em terreno a adquirir pelo Município, veja-se que tal como foi referido anteriormente na Estratégia Local de Habitação, há um conjunto com algum significado de fogos privados devolutos no centro da cidade que podem ser integrados neste Programa, alguns até integrados em ARU, o que permite a utilização das ferramentas legais de expropriação, obras coercivas, venda forçada ou arrendamento forçado que poderão acrescentar de uma forma impositiva fogos ao conjunto já disponível. Por outro lado, há também os incentivos fiscais e as reduções de taxas que podem servir de motivação a privados para colocarem no mercado mais fogos, com rendas acessíveis, para contribuir para a supressão das carências existentes.

No caso dos beneficiários diretos, a modalidade de aquisição e reabilitação está prevista no Quadro 20 como a última prioridade, assumindo por isso um caráter excecional, a concretizar depois de exploradas as diversas medidas inseridas no Objetivo 2 da presente Estratégia, nomeadamente a medida 2.4 (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) e a medida 2.5 (Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, mormente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), assim como da Câmara Municipal verificar detalhadamente a validade da candidatura, dando-lhe o respetivo parecer positivo.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

Para a materialização do 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação assume como entidades beneficiárias, como já foi referido, fundamentalmente o Município de S. João da Madeira e o conjunto de privados no domínio de Beneficiários Diretos que apresentou tal interesse junto da autarquia.

Como se observa no Quadro 20, a programação das soluções habitacionais que o Município pretende submeter ao Programa 1º Direito abrange, entre 2020 e 2025, 870 fogos, através das modalidades de Arrendamento, de Reabilitação, de Construção com aquisição prévia do terreno e de Aquisição com posterior reabilitação.

Quadro 20 – Programação das Soluções Habitacionais

SOLUÇÃO HABITACIONAL		CALENDARIZAÇÃO						
Modalidade	Beneficiário	Período de intervenção						TOTAL
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
ARRENDAMENTO	CM			5	5	5	5	20
REABILITAÇÃO	CM	11	30	40	55	70	80	286
	BD	-	55	90	100	130	141	516
AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO	CM	-	-	-	-	5	6	11
AQUISIÇÃO DE FOGOS E REABILITAÇÃO	CM	22	-	-	-	-	-	22
	BD	-	-		5	5	5	15
TOTAL ANUAL		33	85	135	165	215	236	870

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
CONCELHO DE

Desta forma e no período que medeia até 2025, espera-se resolver os problemas das 870 famílias a residir em condições indignas no concelho, contando para tal, para além da Câmara Municipal, com a participação dos Beneficiários Diretos.

De realçar que esta candidatura e o seu despoletar inicial, assenta essencialmente na ação do Município, isto porque a responsabilidade e a consciência da situação atual está mais integrada no seu quotidiano, e também porque há toda uma dinâmica de atuação nestes domínios, e até património próprio, que possibilitam esta intervenção prioritária e de maior dimensão da autarquia. A autarquia desempenha também um papel muito importante na informação e na capacitação dos Beneficiários Diretos, de forma a convencê-los a intervirem ativamente no mercado da habitação, reabilitando os seus imóveis.

Por outro lado, apesar de haver uma intervenção de construção nova decorrente do mau estado de conservação e da inadequação do local onde se implantam habitações propriedade da Fábrica da Igreja da Freguesia de S. João da Madeira que o Município vai adquirir, a presente candidatura aposta decididamente na reabilitação de edificado.

Assim, num primeiro momento, o Município, no âmbito do seu património dispõe de 11 fogos devolutos (Prioridade I) que devem ser rapidamente reabilitados para acolherem famílias mais carenciadas. Ainda neste período inicial de intervenção (Prioridade I), o Município pretende adquirir três edifícios devolutos da propriedade dos Serviços Sociais da PSP e da GNR, englobando um total de 22 fogos, na sequência de negociações que já estão a decorrer, edifícios que serão também reabilitados. Os dois edifícios dos Serviços Sociais da PSP possuem 16 fogos de tipologia T3 e o edifício dos Serviços Sociais da GNR possui 6 fogos também de tipologia T3. Em particular, no caso do edifício da GNR este terá de ser objeto de uma remodelação mais profunda no interior, dado que as áreas atuais dos seus fogos não estão de acordo com as áreas mínimas obrigatórias. Numa terceira via, o Município vai ainda adquirir um terreno com capacidade para cerca de 1300 m² de área bruta de construção, onde vai edificar um imóvel com 11 T2 destinados a realojar 11 famílias.

O Município providenciará, ainda, 20 fogos mediante arrendamento no mercado, entre 2022 e 2025, os quais disponibilizará posteriormente às famílias carenciadas através de subarrendamento.

Paralelamente, na sua posse e sob sua gestão, há, também de propriedade municipal, um conjunto de 275 outros fogos em condições de insalubridade, inadequação ou de sobrelotação (Quadros 17 e 19) que não permitem condições dignas de residência aos agregados familiares que os ocupam e que aí terão de se manter, pelo que deverão ser faseadamente intervencionados entre 2020 a 2025.

Ainda nesta candidatura ao 1º Direito, através da participação dos Beneficiários Diretos, está prevista a intervenção de forma faseada, entre 2021 e 2025, em 531 fogos de ou para privados, através das modalidades de Reabilitação (516 fogos) e Aquisição e Reabilitação (15 fogos).

Por último, é de sublinhar que 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, mesmo que sejam processos globalmente mais morosos. De salientar que, o ano identificado para cada ação tem que ver com o ano de início da mesma, o que será posteriormente

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
RECEBIDO EM 10-11-2020

desdobrado afetando a despesa por ano apenas no âmbito do Contrato de Financiamento específico, onde haverá mais informação sobre o desenvolvimento de cada ação.

De notar, neste contexto, que a execução do Programa 1º Direito no Município de S João da Madeira se inicia com a ação da Câmara Municipal, sendo que se espera a adesão dos privados (Beneficiários Diretos) já no segundo ano. Este arranque da execução centra-se, assim, na aquisição dos edifícios da PSP e GNR, para o que há já negociações que permitem também o início do desenvolvimento dos respetivos projetos de execução, e ainda, também, na reabilitação de fogos devolutos (11) o que é mais imediato que a intervenção em fogos ocupados que deslizam para o segundo ano do Programa, bem como a aquisição do terreno da Fábrica da Igreja da Freguesia de São da Madeira que irá permitir a construção de 11 novos fogos com execução programada para 2024 e 2025.

Por tudo isto, considera-se que a concretização das soluções habitacionais agora programadas e priorizadas irá possibilitar resolver os problemas de habitação indigna existentes no concelho de S. João da Madeira, cumprindo assim os objetivos que estiveram na génese do lançamento do Programa 1º Direito, permitindo que muitas famílias possam residir de forma mais digna e com melhor qualidade de vida.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Entrada n.º 3 de 2020

5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais

De acordo com a Estratégia Local estabelecida, a resolução dos problemas habitacionais do concelho de S. João da Madeira vai ser desenvolvida no âmbito de um processo sistémico de candidaturas ao Programa 1º Direito.

Para o efeito, e tendo em consideração que o número de famílias a alojar é elevado e o orçamento municipal apresenta limitações, apesar dos apoios do Estado, é essencial a participação do setor privado, quer através das famílias e das entidades do Terceiro Setor, quer através do setor empresarial que deverá, igualmente, assumir-se como parceiro deste desígnio.

Assim, tenha-se em conta que para os 870 fogos a intervencionar, a estrutura global dos custos de intervenção se centra na aquisição de 3 edifícios com 22 fogos todos de tipologia T3 que há também que reabilitar, na reabilitação de 286 fogos municipais, na construção de um edifício com 11 fogos T2 com prévia aquisição do terreno, no arrendamento pelo município de 20 fogos para subarrendamento e na intervenção, segundo diversos modelos de 531 fogos privados, estes de diversas tipologias.

A estimativa do custo da intervenção vai sustentar-se na identificação dos custos de aquisição previsíveis para os 3 edifícios e para o terreno, na ponderação de um valor médio de reabilitação por tipologia e num valor de €1.000/m² para os 1300m² de construção nova. Para a aquisição do terreno da Fábrica da Igreja da Freguesia de S. João da Madeira no gaveto da Rua Mestre de Aviz com a Rua da Devesa Velha, estima-se um custo de €71.000.

Para a aquisição do edifício pertencente aos Serviços Sociais da GNR estima-se um custo de €134.917, enquanto que para aquisição dos edifícios pertencentes aos Serviços Sociais da PSP estima-se um custo de €465.000.

Para obras de reabilitação de fogos, estipula-se o valor de €10.000 por T1, €12.500 por T2, €15.000 por T3 e €17.500 por T4, em função 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 exterior e interior. De salientar que para os 6 fogos T3 existentes nos edifícios a adquirir aos Serviços Sociais da GNR, dada a necessidade da sua reconversão em fogos T2 em virtude das áreas exíguas atuais, estima-se um custo superior ao custo geral de reabilitação de T2, considerando-se o valor de €17.500, ou seja, o equivalente a T3.

Deste modo, o investimento associado à intervenção do Município é de €6.640.917, tendo em conta as aquisições e intervenções nos 3 edifícios (22 fogos) da GNR e PSP, a nova construção e aquisição de terreno do Bairro dos Pobres (11 fogos)~~e~~, a intervenção no atual património municipal ocupado (275 fogos) constituído por 1 fogo T1, 57 fogos T2, 143 fogos T3 e 74 fogos T4 e pelo património devoluto (11 fogos) que integra 1 fogo T1, 1 fogo T2, 7 fogos T3 e 2 fogos T4 e ainda a reabilitação e remodelação do edificado da comunidade da Devesa Velha, 10 fogos 2 T1 e 8 T2. A este valor, como à frente se explica, acrescerá o valor do arrendamento de 20 fogos, o que irá permitir contratualizar processos de subarrendamento com igual número de agregados familiares.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de Dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-11-2020

Já o investimento previsto associado à intervenção dos privados é de €8.275.460, tendo em conta a existência de 166 fogos T2, 297 fogos T3 e 53 fogos T4 para reabilitar, estes divididos pelos condomínios com a Habitar S. João e pelos edifícios da Praça Barbezieux, da Travessa Manuel Luís Leite Júnior, da Rua José Régio e a rua Júlio Dinis, bem como a operação de aquisição com reabilitação posterior (15 fogos), cujo custo de referência de €817.560 decorre da utilização do valor mediano de venda de €757/m² para fogos que se estipulou terem uma área de 80m². Também neste caso acresce ainda o valor da responsabilidade dos agregados familiares pelo subarrendamento decorrente dos arrendamentos feitos pelo Município no mercado.

O escalonamento deste investimento total público e privado de €14.915.977, para o período dos 6 anos do Programa 1º Direito, é apresentado no quadro seguinte tendo em conta a percentagem de fogos a intervencionar anualmente e não se considerando os valores do arrendamento para subarrendamento.

Quadro 21 – Investimento das Soluções Habitacionais do 1º Direito

SOLUÇÃO HABITACIONAL		ESCALONAMENTO ORÇAMENTAL						
Modalidade	Beneficiário	Período de Intervenção						TOTAL
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
ARRENDAMENTO	CM	-	-	-	-	-	-	a)
	BD	-	-	-	-	-	-	a)
REABILITAÇÃO	CM	€173.000 (4%)	€432.500 (10%)	€605.500 (14%)	€821.750 (19%)	€1.081.250 (25%)	€1.211.000 (28%)	€4.325.000
	BD	-	€795.594 (11%)	€1.301.881 (17%)	€1.446.535 (19%)	€1.880.495 (25%)	€2.032.995 (27%)	€7.457.500
CONSTRUÇÃO	CM	-	-	-	-	€671.000 (45%) (b)	€700.000 (55%)	€1.371.000
AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	CM	€944.917 (100%) (c)	-	-	-	-	-	€944.917
	BD	-	-	-	€272.520 (33%)	€272.520 (33%)	€272.520 (33%)	€817.560
TOTAL ANUAL		€1.117.917	€1.899.094	€2.607.381	€2.540.805	€3.234.265	€3.516.515	€14.915.977

a) O valor total da despesa com a solução de "Arrendamento", no período de 10 anos, é de €720.000, a suportar pela Câmara Municipal de São João da Madeira num total de €360.000, pelo Programa 1º Direito num total de €216.000 e pelas famílias num total de €144.000. De uma forma prudente, dado o período do Programa ser de 6 anos (de 2020 a 2025) e o arrendamento ser de 10 anos, opta-se por não se apresentar estes valores neste quadro, até porque se desconhece, nesta altura, a adesão dos valores estimados aos valores reais, quer dos arrendamentos, quer dos rendimentos das famílias.

b) Inclui prévia aquisição de terreno.

c) Inclui posterior reabilitação.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira nos princípios do Programa 1º Direito

O Quadro 22 apresenta e justifica o enquadramento da Estratégia Local de Habitação de São João da Madeira nos princípios do Programa 1º Direito, cumprindo deste modo o estabelecido na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Da avaliação feita resulta a forte adesão da Estratégia Local de Habitação aos princípios do 1º Direito. Resultam, também, três desafios e compromissos importantes, necessários à qualidade da concretização da Estratégia Local de Habitação:

- A continuação e aprofundamento do processo participativo desenvolvido no âmbito da elaboração da Estratégia Local de Habitação, que incluiu a auscultação do Conselho Local de Ação Social e o contacto com beneficiários diretos, na sequência da apresentação em Assembleia Municipal;
- O acompanhamento técnico e social, por parte do Município, da intervenção dos beneficiários diretos, que corresponde a uma parte importante das soluções propostas para a aplicação do programa 1º Direito;
- A articulação entre os instrumentos de gestão territorial e as estratégias para a habitação.

Quadro 22 – Justificação do Enquadramento da ELH 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 comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas"	●●●	A ELH identifica como relevantes, no diagnóstico produzido, os problemas relacionados com a acessibilidade financeira à habitação (ver, por exemplo, p. 16). A ELH contém diversas medidas que integram e favorecem explicitamente este princípio. O 1º objetivo pretende resolver as situações de grave carência habitacional ainda existentes, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira para aceder ou manter-se no alojamento (p. 36). O 3º

			objetivo visa o desenvolvimento de novas formas de habitação acessível (p. 42). A programação das soluções no âmbito do 1º Direito (p. 96) garante essas condições, subjacentes à promoção municipal de habitação. Essas condições devem ser acompanhadas, no caso da intervenção dos beneficiários diretos
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"	●●●	A metodologia utilizada na elaboração da ELH incluiu a análise de estratégias e instrumentos vigentes (PDM, PP, ARU). Esta análise é desenvolvida em ponto específico da ELH (3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais, pp. 48-54). As medidas propostas promovem explicitamente a articulação entre a política de habitação e o planeamento do território contempla medidas específicas relacionadas com a articulação com o PDM (medida 2.7, p. 41), com as intervenções em ARU (medida 2.5, p. 41) e com a coesão socioterritorial (Objetivo 5, pp. 46-47).
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"	●●●	A ELH integra um objetivo especificamente dedicado a este princípio: Qualificar o Tecido Urbano e Potenciar o Bem-Estar Social, pp. 46-47). Nele se sublinha a importância das possibilidades de escolha habitacional por parte das famílias e a prioridade à construção e reabilitação de áreas de habitação social disseminadas e integradas no tecido urbano

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIDO DE 10-11-2020

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 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".	●●●	A ELH reconhece e favorece a importância da articulação entre a Habitar São João e as entidades da Rede Social do município e o papel das estruturas de acompanhamento de proximidade no conhecimento das situações de grave carência habitacional e na mobilização das necessárias respostas (p. 38). O modelo de governação proposto (pp. 55-57) reforça a importância de parcerias locais e institucionais capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados.
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"	●●●	A ELH reconhece e favorece a importância da articulação entre a Habitar São João e as entidades da Rede Social do município e o papel das estruturas de acompanhamento de proximidade no conhecimento das situações de grave carência habitacional e na mobilização das necessárias respostas (p. 38). A ELH pressupõe, tal como previsto na legislação do 1º Direito, o acompanhamento técnico e social, por parte do Município, da intervenção dos beneficiários diretos, que corresponde a uma parte importante das soluções propostas.
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	●●●	A elaboração da ELH incluiu a auscultação do Conselho Local de Ação Social e o contacto com beneficiários diretos, na sequência da apresentação em Assembleia Municipal. A medida 1.1 (pp. 36-37) assume que a concretização da nova oferta pública de habitação deve basear-se em princípios de participação da

	as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo"		população e das comunidades abrangidas, na definição e na escolha das soluções propostas. A medida 4.1 (pp. 43-44) propõe o desenvolvimento de novas formas de participação propositiva dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana
Equidade	"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"	●●	A ELH cria condições para a concretização do princípio da equidade, nomeadamente através do incentivo à reabilitação de edifícios pelos privados e integração de alojamentos devolutos na política de habitação acessível (medida 2.2, pp. 39-40), da possibilidade de utilização de instrumentos de venda ou arrendamento forçado (medida 2.5, p. 41), da mobilização do património não habitacional devoluto do Estado (medida 2.6, p. 41) e do estabelecimento, em sede dos instrumentos de planeamento territorial, de regras de cedência de terrenos e fogos ao Município (medida 2.7, pp. 41-42).
Perequação	"O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito"	●●	Princípio a ser aplicado sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas. Em diversos pontos (p. 41; p. 95), a ELH aborda a associação entre a intervenção na habitação e as intervenções de reabilitação urbana, em especial as que inserem em Áreas de Reabilitação Urbana, mobilizando os instrumentos legais previstos na respetiva legislação.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADA Nº 10 711 2020

Reabilitação do Edificado	"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"	●●●	A ELH identifica como relevantes, no diagnóstico produzido, os problemas relacionados com o estado de conservação dos edifícios (ver, por exemplo, o Quadro 8, p. 16) A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas visando tornar a reabilitação urbana a principal forma de intervenção ao nível do edificado, quer na ação municipal, quer na ação privada (p. 38). As soluções propostas no âmbito do 1º Direito (Quadro 19, p. 94) baseiam-se na reabilitação do edificado.
Incentivo ao Arrendamento	"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"	●●●	A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para o reforço do arrendamento acessível, nomeadamente as que se incluem no Objetivo 3 - Dinamizar o Mercado de Arrendamento no Concelho (pp. 42-43). As soluções propostas no âmbito do 1º Direito (Quadro 19, p. 94) baseiam-se exclusivamente no arrendamento, no caso das intervenções em que a entidade beneficiária é o Município. Baseiam-se na reabilitação de alojamentos já ocupados pelo proprietário, no caso das intervenções dos beneficiários diretos. O efeito conjugado destas diferentes modalidades é o reforço do arrendamento, face à situação atual
Acessibilidades	"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	●●●	É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH, bem como às soluções propostas. O diagnóstico desenvolvido na ELH identifica e sublinha os problemas relacionados com a

	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"		acessibilidade física à habitação (ver, por exemplo, os Quadros 8 e 17, nas pp. 14 e 90, respetivamente).
Sustentabilidade Ambiental	"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."	●●●	É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH, bem como às soluções propostas.

LEGENDA:	○ – Não se aplica/não relevante ● – Pouco intenso/a desenvolver ●● – Moderadamente intenso ●●● – Muito intenso

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 -11- 2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 3 de dezembro de 2020
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DELIBERAÇÃO DE 10-11-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
Sessão Extraordinária de 03 de dezembro de 2020

Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada 6

Quadro 2 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos 8

Quadro 3 – Informação dos processos de licenciamento (2013-2019) 10

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo o regime de ocupação 11

Quadro 5 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária 11

Quadro 6 – Informação sobre os mercados de habitação 13

Quadro 7 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018) 14

Quadro 8 – Informação sobre os problemas de habitação 15

Quadro 9 - Propriedade das Habitações Sociais, em S. João da Madeira 19

Quadro 10 – Áreas mínimas exigidas, por tipologia, e situações de inadequação dimensional 23

Quadro 11 - Tipologias dos fogos pedidos e motivo da necessidade 28

Quadro 12 - Situação de alojamento atual das famílias carenciadas 29

Quadro 13 - Tipologias dos fogos necessários para as comunidades ciganas 31

Quadro 14 - Objetivos da ELH de S. João da Madeira 36

Quadro 15 - Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH 64

Quadro 16 - Instrumentos de apoio mobilizáveis pela ELH do Município de São João da Madeira 84

Quadro 17 - Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes 90

Quadro 18 - Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito 93

Quadro 19 - Enquadramento das Soluções Habitacionais 94

Quadro 20 - Programação das Soluções Habitacionais 96

Quadro 21 - Investimento das Soluções Habitacionais do 1º Direito 100

Quadro 22 - Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito 102

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

Índice de Figuras

Figura 1 - Distribuição geográfica dos empreendimentos de Habitação Social 18
Figura 2 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Fundo de Vila 20
Figura 3 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Orreiro 21
Figura 4 - Edifícios de Habitação Social do Bairro da Mourisca 22
Figura 5 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Parrinho 22
Figura 6 - Edifícios do Bairro da GNR 25
Figura 7 – Local de habitação da "Comunidade das Travessas" 26
Figura 8 – Local de habitação da "Comunidade da Devesa Velha" 27
Figura 9 – Carta de Ordenamento do PDM de S. João da Madeira 48
Figura 10 – Localização da ARU 50
Figura 11 – Identificação de edifícios degradados na ARU 51
Figura 12 – Identificação de edifícios/fogos devolutos (EDP) 52
Figura 13 – Delimitação de Planos de Pormenor 53
Figura 14 – Modelo de Governação 58

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO
REUNIÃO DE 10-11-2020
A Câmara deliberou:

Equipa Técnica da Câmara Municipal

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Arq.º Joaquim Milheiro (Coordenação)

Dr.ª Célia Silva

Dr.ª Lurdes Resende (Habitar S. João)

Equipa Técnica Externa

AU
AGENDA URBANA

Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

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

MUNICIPAL DO CONCELHO DE
DA MADEIRA
Extraordinário 3 de dezembro de 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-11-2020

ANEXO

Listagem dos Agregados Familiares com carências habitacionais e respetivas soluções preconizadas

CÂMARA MUNICIPAL DE [illegible]

SESSÃO DE 10 -11- 2020

Extraordinária

3 dezembro 2020