



**Assunto:** Início do procedimento de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Almada e submissão à Assembleia Municipal de Almada da proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional. Aprovação.

**Proposta Nº** 2023-79-DPMERU

**Pelouro:** ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS, AUTORIDADE VETERINÁRIA, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, INOVAÇÃO, CLIMA E ENERGIA e CULTURA

**Serviço Emissor:** Planeamento Urbanístico

**Processo Nº** \_\_\_\_\_ *Preenchimento manual*

Considerando que:

1. O XXI Governo Constitucional determinou, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, publicada no Diário da República n.º 84/2018, 1º suplemento, série I, de 2018-05-02, no âmbito das suas prioridades políticas, 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 social e territorial.

Nos termos da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03, foi aprovada a Lei de bases da habitação (LBH) que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Visando a boa execução da política e Estratégia Local de Habitação, e de acordo com o disposto no artigo 21.º da LBH, os municípios devem alterar de forma coerente e interoperável os instrumentos de gestão territorial pertinentes, 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.

2. A Carta Municipal de Habitação (CMH) constitui um 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, conforme dispõe o Artigo 22.º do mesmo diploma.

A CMH deve definir as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais; as situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado; a identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação; as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação; a identificação dos agentes e parceiros, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver; a identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de proprietários ou de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver, bem como o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMH deverá ainda, nos termos do artigo 22.º da LBH, incluir o diagnóstico das carências de habitação no concelho; 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; o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar; e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

**3.** O Município de Almada tem em vigor a sua Estratégia Local de Habitação (ELH), aprovada em reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e em Sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019, com o seguinte histórico:

- Foi elaborado o Documento “Estratégia Local de Habitação”, o qual revisto e atualizado, comporta um Sumário Executivo, Notas Metodológicas, um Diagnóstico, Objetivos, Medidas, Metas e Calendarização e Estimativa de Custos. Contém ainda um capítulo dedicado à Articulação das diferentes Medidas com os Objetivos Estratégicos que se propõe alcançar, bem como com o Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Por fim, apresenta ainda anexos diversos e úteis à compreensão e implementação do respetivo conteúdo;



- Foi aprovado em Reunião Pública de Câmara do dia 19 de julho de 2021 e em Reunião de Sessão Extraordinária de Assembleia Municipal o documento “Atualização da estratégia local de Habitação do Município de Almada”, Proposta N° 2021-585;
- Foi celebrado com o IHRU, a 19 de julho de 2019, um Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação, bem como um Acordo de Cooperação, este nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho – 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Decorridos 2 anos sobre a aprovação da atualização da Estratégia Local de Habitação, verificam-se grandes alterações tanto ao nível do enquadramento legal quanto ao nível dos instrumentos financeiros;
- São instituídas a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e a Bolsa Nacional de Imóveis com Aptidão Habitacional, no âmbito da qual esta Câmara Municipal exerceu o Direito de Preferência para a construção de um empreendimento de habitação para atribuição em regime de renda acessível na Margueira – Cacilhas;
- É aprovado o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) ao qual esta autarquia apresentou diversas fichas de candidatura, ao nível da vertente “Intervenções Físicas Estruturantes para a Inclusão”, designadamente: Reabilitação de Habitação, incluindo a Eficiência Energética, e Construção de Habitação;

Atendendo à fundamentação já constante na ELH aprovada em Assembleia Municipal, e na proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística do concelho, a Câmara Municipal considera que o concelho de Almada está em situação de carência habitacional.

A Declaração Fundamentada de Carência Habitacional habilita o Município, nos termos do n.º 6 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, a recorrer aos seguintes instrumentos:

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



Com a declaração de carência habitacional aprovada, o Município tem prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas, nos termos do n.º 7 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, bem como assume ainda prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado, conforme n.º 2 do artigo 62.º do mesmo diploma.

Propõe-se que:

**A Câmara delibere**, nos termos dos n.ºs 2 e 5 do artigo 22.º da Lei 83/2019, de 3 de setembro, e ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro:

- 1- Aprovar o início do procedimento de elaboração da Carta Municipal de Habitação, com conhecimento à Assembleia Municipal;
- 2- Aprovar submeter à Assembleia Municipal de Almada a presente proposta para que seja emitida Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, nos termos e para os efeitos previstos na Lei de Bases da Habitação, com base nas carências habitacionais diagnosticadas na Estratégia Local de Habitação, cujo teor se propõe na minuta que se anexa à presente proposta.