

INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º

10 / DPMERU / 2023

20-02-2023

DE: Chefe da DPMERU Arq. Inês Pulido,

PARA: Sr. Diretor do DPU, Arq. Luís Bernardo

PROCESSO N.º:

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

PARECER(ES):

Sr. DMDMDU arq. Paulo Pais,
Atento ao estudo para delimitação das ZPU em Almada, apenso à IS 09/DPMERU/2023, concordo com o proposto na presente informação, pelo que julgo de submeter a reunião de Câmara a proposta n.º 2023-79-DPMERU após validação jurídica a aprovação: i) do início do procedimento de elaboração da Carta Municipal de Habitação, pelos respetivos serviços competentes, com conhecimento à Assembleia Municipal e; ii) submeter à Assembleia Municipal de Almada a proposta de emissão da 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.

DESPACHO:

A – ENQUADRAMENTO

A Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03, aprovou 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.

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 da LBH.

A CMH deve definir as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais das diversas situações diagnosticadas, identificar as intervenções a desenvolver e os diversos agentes a envolver, bem como o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da mesma.

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.

A LBH define ainda no n.º 5 do artigo 22.º que no âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional.

A declaração fundamentada de carência habitacional habilita o Município, nos termos do n.º 6 do mesmo artigo, 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 CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c) Exercício do direito de preferência, nos termos da LBH e demais legislação aplicável.

Com a declaração fundamentada 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 LBH, 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.

B – ANÁLISE

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, atualizado dois anos depois, com aprovação em reunião de Câmara de 19 de julho de 2021 e em Sessão de Assembleia Municipal de 20 de julho de 2021.

A ELH inclui as soluções habitacionais a desenvolver ao abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, 1.º Direito, o qual visa garantir as condições de acesso a uma habitação condigna aos agregados familiares que não dispõem de capacidade financeira para aceder a soluções habitacionais adequadas, bem como o Habit'Almada - Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação.

Esta estratégia identifica e sistematiza as carências existentes, preconiza as soluções, assim como as respetivas prioridades de intervenção, em função do diagnóstico efetuado das necessidades habitacionais, tendo estimado, para o período de 2019 – 2029, um total de 9.404 agregados com necessidade habitacional.

Posteriormente, o estudo desenvolvido em colaboração com a DPU/DPT para a proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística do concelho atualiza, com dados dos censos de 2021, alguns indicadores de acesso ao mercado de habitação.

Os resultados deste estudo vêm confirmar a situação já diagnosticada na ELH, que revela que uma percentagem muito significativa dos agregados familiares do concelho de Almada fica excluída do acesso ao mercado de habitação, tanto no caso da aquisição, como através do arrendamento, por estes representarem uma taxa de esforço relativamente ao rendimento familiar acima do máximo recomendado, situação que se agrava nos agregados que auferem apenas um vencimento.

Atendendo a este diagnóstico, fundamentado na Estratégia Local de Habitação e no relatório de proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística de Almada, considera-se que o concelho de Almada está em situação de carência habitacional.

Neste contexto, para que o município de Almada possa recorrer aos diversos instrumentos de política de habitação previstos na legislação em vigor redigiu-se, em colaboração com a DPU/DPT, uma declaração fundamentada de carência habitacional, a qual foi apresentada ao DMDS/DHABIT.

C – PROPOSTA

Propõe-se que a Câmara delibere, nos termos dos n.ºs 2 e 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 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 proposta de emissão da 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.

A Chefe de Divisão



Assinado por: Inês Maria
Marques da Costa Pulido
Pereira
Identificação: BI07306633
Data: 2023-02-20 às 14:39:21

Arq.ª Inês Pulido