

J
4/22
AB

PROPOSTA DE DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VILA VIÇOSA

Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.
(Lei de bases da habitação Artigo 2.º)

Enquadramento

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.
(Lei de bases da habitação Artigo 22.º)

A CMH tem enquadramento legal na Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) definindo as bases do direito à habitação e as obrigações e atribuições do Estado, nos seus diversos níveis de intervenção, na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos.

Os Municípios têm a responsabilidade de elaborar as respetivas Cartas Municipais de Habitação de acordo com o estabelecido no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, definindo estratégias e planos de ação no sentido de responder às necessidades habitacionais das famílias, atuais e prospetivas, garantindo as políticas de gestão territorial e os instrumentos adequados para a garantia do direito à habitação a todos os cidadãos no seu Concelho.

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.

No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da Lei de Bases da Habitação.

A declaração fundamentada referida no número anterior habilita o município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

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

Princípios a observar

Direito à habitação

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.
(Lei de bases da habitação Artigo 7.º)

S
129
23

Pessoas e famílias

1. *A política de habitação é direcionada para as pessoas e famílias.*
2. *Para os efeitos da presente lei, as "unidades de convivência", entendidas como conjuntos de pessoas que, de livre vontade, partilham a habitação de forma habitual e permanente, sem economia comum e independentemente da relação existente entre si, gozam de proteção equivalente à das famílias.*
3. *A política de habitação integra medidas de proteção especial dirigidas a:*
 - a. *Jovens, com vista à sua qualificação, educação e formação, bem como à promoção da sua autonomia e independência social e económica;*
 - b. *Cidadãos com deficiência, para garantir condições físicas de acessibilidade nas respetivas habitações, no espaço público e nos equipamentos de utilização coletiva;*
 - c. *Pessoas idosas, para garantir habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade, com respeito pela sua autonomia pessoal, prevenindo o isolamento ou a marginalização social;*
 - d. *Famílias com menores, monoparentais ou numerosas.*
4. *É conferida proteção adicional às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontram em situação de sem abrigo, os menores que sejam vítimas de abandono ou maus-tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional.*

(Lei de bases da habitação Artigo 8.º)

Condições da habitação

1. *Uma habitação considera -se de dimensão adequada aos seus residentes se a área, o número das divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade.*
2. *A lei define os requisitos mínimos para a qualificação das habitações, tendo em conta o número e área das divisões, bem como para garantir condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade.*
3. *Existe risco de promiscuidade e inadequação da habitação para os seus residentes quando não for possível garantir quartos de dormir diferenciados e instalações sanitárias para preservar a intimidade das pessoas e a privacidade familiar.*
4. *A lei e a atuação dos poderes públicos promovem a sustentabilidade ambiental, a eficiência energética, a segurança contra incêndios e o reforço da resiliência sísmica dos edifícios e privilegiam as necessidades de evolução dos agregados familiares e das comunidades.*

(Lei de bases da habitação Artigo 9.º)

Fundamentação

A Estratégia Local de Habitação e a Carta Municipal de Habitação de Vila Viçosa, evidenciam um conjunto de situações e factos que demonstram a situação de carência habitacional em que o Município se encontra, nomeadamente:

- Na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Vila Viçosa foram identificadas 30 famílias em situação habitacional indigna. A Câmara Municipal de Vila Viçosa no âmbito do 1º Direito, desenvolveu um conjunto de ações que visam solucionar as situações mais críticas em temas de alojamento para estas famílias;
- No entanto, a oferta habitacional do Município representa apenas 1,97% dos alojamentos de residência habitual e 1,31% dos alojamentos familiares clássicos do Concelho. Por outro lado, verifica-se que cerca de 13,2% destes alojamentos se encontram vagos;
- De 2019 para 2022 verificou-se um acentuado aumento dos custos dos novos contratos de arrendamento atingindo um valor de 3,07 €/m², um crescimento de 15,41%, muito superior ao verificado nos rendimentos familiares;
- A dinâmica do mercado de construção e reabilitação tem-se revelado muito reduzida com um número de licenciamentos de obras para fins habitacionais muito marginal;
- Verifica-se uma redução significativa e constante da população residente (-11,20%), com destaque para a migração da população mais jovem para municípios vizinhos, face à dificuldade em encontrar

habitação a preços acessíveis no Concelho de Vila Viçosa, sendo de assinalar o aumento significativo do índice de envelhecimento e uma redução dos grupos etários mais jovens (-19,89%);

- Existe também uma incapacidade financeira dos jovens promoverem a sua autonomia e independência social e económica face aos custos e escassez da oferta de habitação disponível, nomeadamente em termos de arrendamento;
- Esta situação é ainda mais acentuada nas freguesias rurais;
- A renovação da população em idade ativa não é suficiente para suprir as necessidades de postos de trabalho supervenientes nem responder aos novos projetos de investimento e desenvolvimento sócio económico do Concelho de Vila Viçosa, tornando indispensável o recurso a trabalhadores de outros concelhos ou do estrangeiro;

A Câmara Municipal de Vila Viçosa, no âmbito da Carta Municipal de Habitação definiu como objetivos estratégicos:

- 1. Fixar a população residente, nomeadamente os mais jovens e atrair novas famílias de modo a responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do Concelho;**
- 2. Dinamizar e animar os centros urbanos, o comércio e outras atividades locais de proximidade;**
- 3. Garantir a renovação da população e a emancipação dos jovens;**
- 4. Proteger e apoiar as famílias no início de vida e de mais baixos rendimentos;**
- 5. Integrar os migrantes e as minorias étnicas, garantindo uma sociedade plural e solidária;**
- 6. Eliminar áreas problemáticas e guetos.**

A Carta Municipal de Habitação de Vila Viçosa, em resposta às situações de carência habitacional identificadas e de modo a garantir o seu desenvolvimento e coesão territorial propõe um conjunto de ações visando a minimização e a resolução a médio prazo desta situação, nomeadamente:

- i. Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis;
- ii. Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;
- iii. Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;
- iv. Promover a regeneração urbana das áreas degradadas;
- v. Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e autorreabilitação, destinadas a habitação própria;
- vi. Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;
- vii. Apoiar as cooperativas de habitação;

A implementação das ações previstas na Carta Municipal de Habitação de Vila Viçosa justifica a presente Declaração Fundamentada, que atribui prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas habilitando o Município, através da Câmara Municipal, 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 definidos na CMH para habitação permanente e a custos controlados;*
- c) *Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.*

Propõe, assim, à aprovação da Assembleia Municipal da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

Z
17/09
2B