



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 1203-2023 [GACM]

Pelouro: **Diversos**



Assunto: **Estratégia Local de Habitação - Atualização.**

Considerando que:

- a) Por deliberação de Câmara e da Assembleia Municipal, respetivamente, em 5 e 26 de abril de 2022 foi aprovada a Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Cascais e a priorização das soluções habitacionais a desenvolver ao abrigo do Programa 1.º Direito;
- b) Nos termos deste Programa, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018 de 7 de agosto, compete aos Municípios efetuar o diagnóstico das carências habitacionais, identificar, para tal, as situações indignas ao nível das condições de habitabilidade e segurança, definir a sua estratégia local em matéria de habitação e priorizar as soluções habitacionais que pretende desenvolver, enquadrando todos os pedidos a candidatar a apoios financeiros junto do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. - IHRU.
- c) O Município de Cascais dispõe da ELH desde 26 de abril de 2022, elaborada entre 2019/2022, demonstrando as carências identificadas e as soluções propostas bem como seu enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito.
- d) Em consonância com o Artigo 2.º da Portaria 230/2018, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), decidiu o Município de Cascais proceder à primeira atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor. De acordo com o ponto 6, do Artigo 2.º, *"as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU, I. P., ser informado das alterações, mas estas não produzem efeitos em candidaturas ao programa 1.º Direito cujos financiamentos já tenham sido aprovados, salvo em casos excecionais por ele aceites"*, ou seja, a proposta de atualização que agora se apresenta não altera, nem invalida as candidaturas já submetidas e/ ou aprovadas no âmbito da ELH aprovada pelos órgãos autárquicos.
- e) Cabe ao IHRU, I. P., verificar a concordância das alterações propostas com as regras e os princípios do 1.º Direito, devendo solicitar ao município os esclarecimentos ou as alterações que se revelem necessários para o efeito.
- f) Nos termos da ELH em vigor e do acordo de financiamento celebrado com o IHRU em 15 de novembro de 2022, já foram aprovados pelo IHRU 8 candidaturas de comparticipação financeira para a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais englobando um total de 129 fogos e um investimento de 5 651 763,26 €.

- g) Aguardam aprovação uma candidatura para reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, e uma candidatura para aquisição e reabilitação, num total de 23 fogos e um investimento de 1 074 125,77 €.
- h) Ao longo deste ano, o Município Cascais e a Cascais Envolvente – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. (detida a 100%, pelo Município de Cascais) trabalharam em conjunto no sentido de alargar a abrangência da ELH e identificar potenciais beneficiários diretos, em articulação com as Associações de Moradores e com as Juntas e Uniões de Freguesia do concelho.
- i) Desde a elaboração da ELH do Município de Cascais e posterior apresentação junto do IHRU, ocorreram alterações socioeconómicas significativas, decorrentes da pandemia, das migrações e da guerra no continente europeu, com reflexos no tecido social e no agravamento das carências sociais e económicas das famílias.
- j) A criação pelo Conselho Europeu do Programa de Recuperação e Resiliência - PRR - que tem como objetivo a nível nacional *"proporcionar as condições para o desenvolvimento de um conjunto de reformas e de investimentos com vista a retomar o crescimento económico sustentado"*, incluindo a habitação na dimensão da resiliência.
- k) A componente Habitação visa dar resposta às carências estruturais e permanentes ou temporárias no domínio da habitação, pelo que os pedidos de financiamento do Município de Cascais junto do IHRU, no âmbito da ELH, passaram a ser efetuados ao abrigo do PRR.
- l) Mantendo-se válidas as diretrizes, princípios, medidas e programas, bem como a ELH, na sua globalidade, o Município de Cascais pretende atualizar o total das carências identificadas, complementar as ações e soluções propostas em 2022 e alargar o período para a sua implementação até 2028.
- m) As principais alterações a propor, que aumentam significativamente o número de situações identificadas de carência habitacional, no âmbito do diagnóstico, decorrem na sua maioria da inclusão dos agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas em bairros municipais. O Município de Cascais tem um património de habitação de cariz social construído ao longo de quase 100 anos, desde a década de 30 do século passado, se bem que com maior dinâmica nos últimos anos, o que decorre de cerca de 80% dos fogos terem sido construídos a partir de 1990.
- n) Foram identificados os Bairros cuja degradação do edificado, quer por má utilização do fogo e menor atenção manutenção e conservação do mesmo, quer por deficiências construtivas ao nível de isolamento, manifestam uma pobreza energética total e condições de insalubridade consideráveis.
- o) Se verificam ainda situações de não garantia de mobilidade e outras patologias graves identificadas, que provocam em todas as frações, na sua generalidade ocupadas, uma falta de dignidade habitacional e de condições de salubridade para as famílias residentes, que têm de ser resolvidas com a maior brevidade possível, dando assim cumprimento à Linha de Intervenção (2.1 – Reabilitar e requalificar o património habitacional municipal.) da HLH.



- p) No período decorrido desde a apresentação da ELH, até ao presente, foi dada continuidade ao desenvolvimento de vários projetos e ações pelo Município de Cascais no âmbito das soluções habitacionais definidas na Estratégia, visando a redução das carências habitacionais identificadas, solucionando um total de 192 situações, destacando-se de forma desagregada os seguintes resultados:

Durante o ano de 2022 efetuaram-se as seguintes obras relevantes de reabilitação:

- Reabilitação de 19 fogos devolutos num investimento de 540 000 €;
- Reabilitação de 19 Cozinhas num Investimento de 74 260 €;
- Reabilitação em Fogos Ocupados (reabilitação de I.S., Pinturas, Carpintarias, eletricidades e saneamento) num investimento de 370 000 €;

Durante o ano de 2023 efetuaram-se as seguintes obras relevantes de reabilitação:

- Está a decorrer a reabilitação de 50 fogos devolutos num investimento de 1 021 000 €;
- Reabilitação de 42 Cozinhas num Investimento de 195 771 €;
- Reabilitação em Fogos Ocupados (reabilitação de I.S., Pinturas, Carpintarias, eletricidades e saneamento) num investimento de 500 000 €;
- Aquisição, de 34 habitações de diversas tipologias de T1 a T5, em que 31 estão prontas a habitar e 3 serão alvo de reabilitação. O valor global de aquisição destas 34 habitações foi de 7.150.750 €.

- q) No âmbito dos pedidos de habitação par razões de efetiva indignidade habitacional carência socioeconómica, foram atribuídas 88 habitações municipais, reabilitadas para o efeito pelo Município.
- r) No âmbito da promoção do acesso ao arrendamento acessível, terminou dia 17 de outubro o prazo de discussão pública do Projeto de Regulamento Municipal de Acesso à Habitação, que regulará os diferentes programas municipais dando seguimento à linha de intervenção (1.4 – desenvolver um regulamento municipal de acesso à habitação.) da ELH.
- s) O Regulamento estabelecerá:
- As condições e os trâmites de acesso aos programas habitacionais do Município de Cascais, compatíveis com o rendimento dos agregados familiares candidatos, bem como a definição dos critérios de seleção, a habitações propriedade ou na posse do Município de Cascais, destinadas ao regime do arrendamento apoiado, nos termos da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº32/2016, de 24 de agosto;
 - As regras de acesso às habitações propriedade ou na posse do Município de Cascais destinadas ao regime de Renda Acessível;
 - O apoio aos Inquilinos de habitação municipal que pretendam mudar para outra habitação, do mercado privado;



- O apoio aos cidadãos e todos os elementos do respetivo agregado familiar, que tenham arrendado ou pretendam arrendar uma habitação no mercado privado de arrendamento do concelho de Cascais, mediante candidatura à atribuição de subsídio municipal ao arrendamento privado;
 - O apoio aos cidadãos e todos os elementos do respetivo agregado familiar que já beneficiam de habitação subsidiada e pretendam mudar para outra habitação de acordo com a sua escolha, mediante candidatura à atribuição do subsídio transferível;
 - As regras de acesso ao programa de Arrendamento para Subarrendamento;
- t) O Regulamento aplica-se aos vários programas de acesso à habitação da competência do Município.
- u) Dando seguimento à Linha de intervenção (2.4 – Promover a dinamização de novos conceitos habitacionais e novos modelos de promoção e de gestão habitacional.) da ELH, o Município de Cascais tem vindo a reforçar as suas políticas municipais nas matérias do ordenamento do território e do urbanismo tendo em vista a contenção dos perímetros urbanos e o desenvolvimento de mecanismos para promoção da colmatção urbana, privilegiando intervenções de regeneração do tecido urbano existente e reabilitação do edificado. Exemplo desse compromisso é a melhoria contínua da qualidade do espaço urbano nas áreas de reabilitação urbana (ARU), que tem aumentado a competitividade das áreas urbanas mais antigas através da recuperação dos edifícios degradados e da qualificação e modernização do espaço público.
- v) Desta forma, torna-se notório que a reabilitação e a regeneração urbana se afirmam como uma das prioridades do atual executivo, não só do ponto de vista do ordenamento do território, como nos planos social e económico.
- w) A política do município não passa pela expansão desenfreada, pelo contrário temos pautado a nossa atuação pela contenção dos perímetros urbanos. O que tem obstaculizado a implementação de novas soluções habitacionais, conduzindo a uma redução significativa da produção de edificação nos últimos anos. Esta realidade que agora se revela cada vez mais palpável sobretudo ao nível dos edifícios residenciais do parque habitacional público e privado, escassos para resposta às necessidades de habitação do Município.
- x) Acompanha estas preocupações o recente processo de alteração do Plano Diretor de Cascais (PDM) contempla mais 300 hectares de espaços verdes, caminhando mais uma vez no sentido da proteção dos valores ecológicos e adotando uma política pública de contenção do desenvolvimento urbano por via do alargamento dos perímetros urbanos.
- y) No entanto, tendo consciência do problema da falta de Habitação no município e da dificuldade que representa encontrar respostas para providenciar soluções em tempo útil e para quem mais precisa, tal como no pacote legislativo Mais Habitação e, particularmente, no espírito do legislador inscrito na Lei n.º 50/2023, de 28 de Agosto e na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, não se obsta o município de considerar o estudo de opções de reclassificação dos solos rústicos para urbanos, nos casos de terrenos que tenham como finalidade a construção de habitação pública ou a custos



controlados que fiquem situados na contiguidade de solo urbano. Neste Contexto o Município tem 26 operações de compra de terreno por via de aquisições, exercício de direito de preferência ou permutas, num total de 684 338,10 m2 de área e representando um investimento de 30 823 728,16 €, sendo que três destas operações ainda não se efetivaram, correspondendo a 15055,2 m2 de terreno e um investimento de 3 474 900,00 € a realizar num futuro próximo. Dos 23 terrenos já adquiridos, 12 terrenos são rústicos com uma área total de 594 296,19 m2 e representam um investimento total de 5 664 560,01€. Os restantes 11 terrenos são urbanos, correspondendo a 74986,71 m2 e representam um investimento total de 21 684 268,15€.

z) Esta proposta de atualização da ELH Do Município de Cascais, justifica-se por um conjunto alargado de razões, designadamente:

- A necessidade de enquadrar toda a intervenção da ELH no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), materializado nos Avisos específicos direcionados para o Programa 1.º Direito e que obrigam a algumas adaptações e revisões das soluções inicialmente preconizadas em função dos requisitos de acesso a atribuição do financiamento;
- A exigência de adequar o quadro das soluções propostas no âmbito da ELH ao calendário de execução do PRR, nomeadamente otimizando os processos de contratação pública, a clarificação dos promotores das várias soluções, à reavaliação das soluções propostas e a antecipação do calendário da execução das ações;
- O aumento significativo do número de famílias que se sinalizaram junto do Município com necessidades de acesso a uma habitação condigna, tendo sido objeto de análise e consideradas elegíveis para a atribuição de uma habitação ao abrigo do regime de renda apoiada atualmente em lista de espera. Esta tendência terá sido agravada pelo contexto pandémico vivido e pela espiral inflacionária do custo a habitação nos últimos anos, em que a situação económica e social das famílias se degradou significativa e continuamente;
- A identificação de um universo mais abrangente de Beneficiários Diretos. A ELH em vigor era omissa relativamente a um conjunto de famílias residentes em habitações próprias e permanentes, nomeadamente nos bairros de propriedade mista alvo de intervenção pública de reabilitação ao abrigo do Programa 1.º Direito, bem como relativamente a outros proprietários dispersos pelo município que foram identificados pela Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e outras instituições locais, em função de novos momentos de auscultação destas entidades e de sensibilização dos proprietários em condições de poderem aceder ao Programa;
- A constatação da subida generalizada dos preços de construção/reabilitação, de aquisição e arrendamento de habitação. À data atual, os indicadores oficiais de referência para o mercado habitacional revelam um aumento sistemático do preço por metro quadrado, acompanhado de uma tendência de parca oferta habitacional do mercado imobiliário (aquisição e arrendamento). Estes factos têm impacto ao nível das estimativas orçamentais inicialmente previstas na ELH em vigor, obrigando a ajustamentos nos valores estimados (e revisão de preços)



para cada uma das soluções previstas permitindo ao município e às restantes entidades promotoras das ações da ELH adequarem-se aos preços de mercado;

- A dificuldade em encontrar empresas do setor da construção civil com capacidade para responder ao desafio que a concretização da ELH coloca. Na conjuntura atual, as empresas deste setor enfrentam dificuldades no acesso às matérias-primas e equipamentos que necessitam (não só pela escalada de preços, mas também pela sua escassez), a mão-de-obra especializada (contratada ou em regime de subcontratação), agravado por um panorama de pouca oferta de empresas do setor com capacidade para responder a estes desafios com reflexos no cumprimento dos prazos.
- aa) Em função do quadro de razões apresentado, resulta esta atualização do diagnóstico global das carências habitacionais e das soluções que se apresentam nos seguintes anexos: ANEXO 1 - **Quadro síntese** (Diagnóstico, Soluções, Prioridades e Programação Financeira) ANEXO 2 - **Quadro áreas e tipologias**. Que passam a fazer parte integrante da Estratégia Local de Habitação do Município de Cascais

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

Aprovar e submeter a Assembleia Municipal, nos termos das disposições conjugadas da alínea i) do nº 2 do art.º 23º, alínea n) do nº 1 do artigo 25º com a alínea ccc), do nº 1 do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado como anexo I a Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a atualização da ELH do Município de Cascais, nos termos a seguir indicados:

1. Que o período de implementação da programação das soluções habitacionais previstas na Estratégia Local de Habitação do Município de Cascais ELH seja alargado até ao ano 2028.
2. Que os anexos: 1 - Quadro síntese (Diagnóstico, Soluções, Prioridades e Programação Financeira) e 2 - Quadro áreas e tipologias; Passem a integrar a Estratégia Local de Habitação do Município de Cascais substituindo os quadros: 22,23,29,30 e 31 da ELH anteriormente aprovada.

O Presidente da Câmara,

19/10/2023

X Carlos Carreiras

Assinado por: CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS

DELIBERAÇÃO:

Aprovado por maioria, com 1 abstenção do Sr. Vereador João Rodrigues dos Santos do CHEGA.

MUNICÍPIO DE CASCAIS																
1ª Atualização da Estratégia Local de Habitação - Quadro Áreas e Tipologias																
SOLUÇÕES HABITACIONAIS																
Designação	Tipologia de habitação	Entidade promotora da solução	N.º Fogos/alojamentos	Fase	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	Unid. resid.	Área Total (m²)	INVESTIMENTO PREVISTO		
Reconstrução do Bairro Marechal Camões	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	433		149	213	69	2					73 380	Total		
Conj. Habitaz/Cascais - Encontro da Carrera	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	110		25	50	20	15					8 710			
Edifício Municipal em Caravelas - Sítios de	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	52		25	24	3						4 456			
Polo Habitacional Municipal da Azraia	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	59			34	18	7					6 222			
Habituação Municipal das Fontainhas	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	16		8	5	3						2 339			
Rua da Arca - Teófilo	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	12		1	8	3						2 312			
Bairro da Luz Vermelha - Bairro Calouste Gulbenkian	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	48		24	24							4 048			
Rua São Valentim - Parcela B - Alameda	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	36			18	18						2 812			
Rua João Silva - Alameda	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	18		7	8	3						2 839			
Entrada da Alameda - lote 7	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	8			4	4						1 223			
Alojamento Urg. e temporário (PM-BNAUT)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	30									30	1 508			
Bairro do Mariposa *	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	36		2	6	7	5	7				2 814			
Reabilitação de Alojamentos Munic.	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Cascais	2417		15	364	1001	828	188	27			247 740			
	Aquisição de frações ou prédios para desinar a habitação - art.º 29.º b)	Município de Cascais	250		86	79	71	12					23 626			
	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para desinar a habitação - art.º 29.º b)	Município de Cascais	50			25	25						5 300			
	Arrendamento para subarrendamento - art.º 29.º b)	Município de Cascais	807		203	257	250	100				807	121 415			
TOTAL			4 972		48	880	3708	1337	334	34		837	511 204	328 967 439,00 €		



[Handwritten signature]