

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE TÁBUA

1.º DIREITO



CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA

março 2021

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE TÁBUA

Câmara Municipal de Tábua

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

março de 2021



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	6
2 ENQUADRAMENTO	10
2.1 Território.....	10
2.2 História.....	13
3 DIAGNÓSTICO GLOBAL	17
3.1 Caraterização da população.....	18
3.2 Análise Socioeconómica	29
3.3 Análise habitacional.....	37
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas.....	51
3.5 Análise SWOT	61
4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO.....	63
5 MODELO DE GESTÃO	65
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	65
5.2 Processo de gestão ativa da ELH	69
6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	71
7 PROGRAMAÇÃO	83
7.1 Soluções habitacionais previstas	83
7.2 Tabelas de soluções e prioridades.....	85
7.3 Cronogramas de execução e financeiro.....	88
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS.....	95
9 RECURSOS	96
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	97
11 BIBLIOGRAFIA.....	99
GLOSSÁRIO.....	101
ÍNDICE DE FIGURAS	110
ÍNDICE DE TABELAS	110
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	111
ANEXOS	



SIGLAS

AMAH - Apoio Municipal ao Arrendamento Habitacional

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CMH – Carta Municipal de Habitação

CMT – Câmara Municipal de Tábua

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET – Equipa Técnica

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IC – Itinerário complementar

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

IP – Itinerário principal

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda

Enquadramento

Diagnóstico Global Atualizado

Análise SWOT

Diagnóstico Conclusivo



1 INTRODUÇÃO

Nota introdutória

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município de Tábua, constituindo-se como uma temática estruturante no concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território, constituindo-se assim como uma inequívoca oportunidade.

No quadro de soluções da NGPH, o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Desta forma, o município de Tábua, consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Como instrumento de iniciativa municipal, a ELH é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento

estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo, desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução das fragilidade e das oportunidade do território.

Do mesmo modo, face à Lei de Bases da Habitação, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, deveria inserir alguns dos conteúdos que esta legislação impõe.

É de salientar que, ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a NGPH integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, RJIGT, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levam a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM.

Objetivos do trabalho

O principal objetivo do município de Tábua, com a concretização da sua ELH, é garantir a todos o efetivo direito à habitação condigna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.



Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos das famílias.

Assim, o município de Tábua considerou absolutamente determinante a elaboração a sua Estratégia de Habitação Local, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

A presente ELH pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho de Tábua, nomeadamente através da garantia da sua articulação com os princípios do 1º Direito, incluindo um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das pessoas vulneráveis residentes no concelho, assim como a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, definindo uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.

Metodologia

O diagnóstico sobre a situação habitacional no município de Tábua foi absolutamente crucial e imprescindível às fases de trabalho subsequentes, conduzindo à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Assim, o desenvolvimento do presente documento partiu de uma análise do concelho baseada em indicadores estatísticos, complementados pela aferição concreta e

específica da quantificação e caracterização atual dos agregados habitacionais potencialmente candidatos ao 1º Direito, com base no preenchimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I.

É de salientar que, considerando que para a plena execução da ELH, e o sucesso da sua implementação no terreno, é fundamental uma reorganização do organograma da CMT, foi proposto um modelo de gestão da mesma, recorrendo aos meios humanos de que a autarquia já dispõe.

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados dois cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos, e um para a CMT, enquanto entidade beneficiária, e por fim, foi desenvolvida uma estimativa orçamental, tendo por base os valores aproximados praticados no atual mercado imobiliário de Tábua.

Em suma, a ELH reflete um diagnóstico de carências habitacionais locais, o conhecimento das dinâmicas do mercado habitacional local, a delineação e implementação de políticas de intervenção locais adequadas às dinâmicas e especificidades do território, a hierarquização dos recursos disponíveis, humanos, técnicos e financeiros, para uma correta operacionalização da Estratégia Local de Habitação de Tábua.



2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

O concelho de Tábua localiza-se na Região Centro de Portugal, pertencendo à sub-região do Coimbra, sendo limitado a norte pelo concelho de Carregal do Sal, a nascente pelo concelho de Oliveira do Hospital, a sul por Arganil, e a poente pelos concelhos de Penacova e Santa Comba Dão.

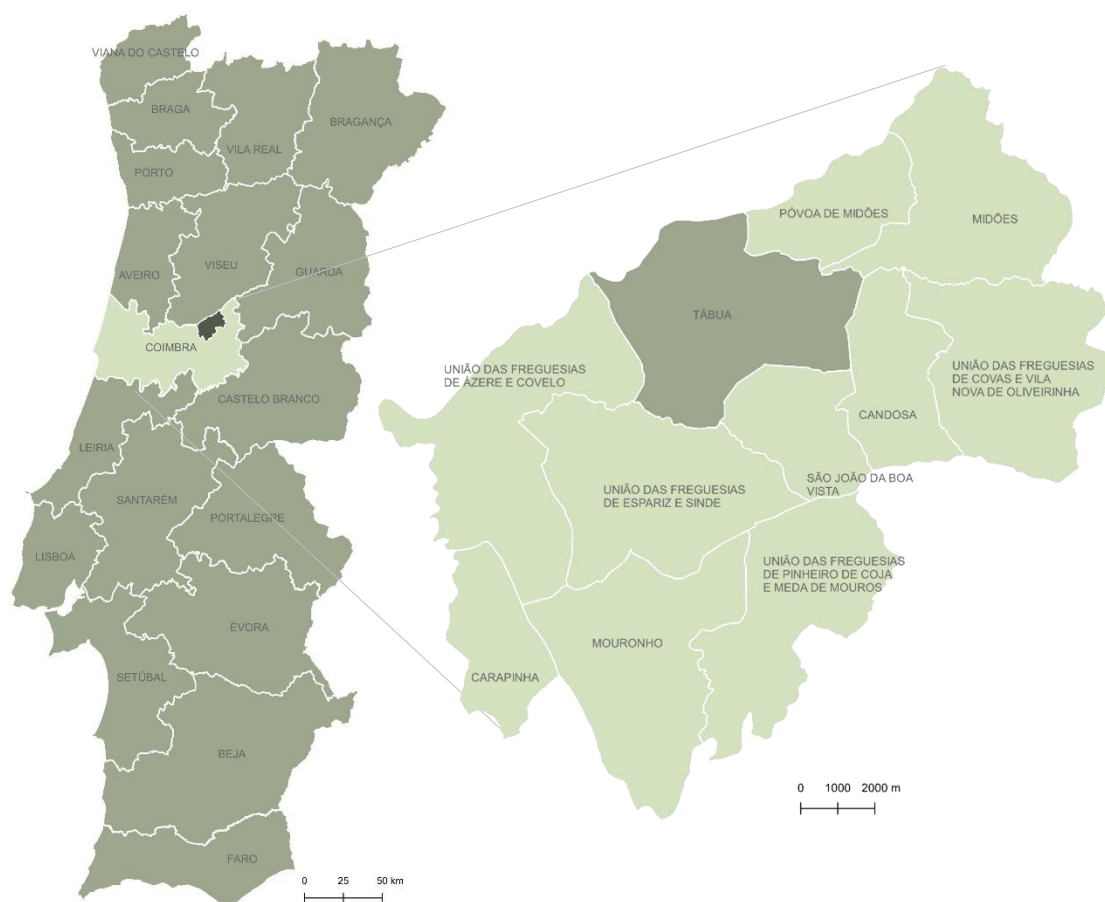


Figura 1. Enquadramento territorial do concelho de Tábua e concelhos limítrofes

Tábua pertence ao distrito de Coimbra, e está integrado nas unidades de paisagem do Dão e Médio Mondego e dos Montes Ocidentais da Beira Alta¹.

¹ Cancela d'Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa e Oliveira, Rosário; Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental; Universidade de Évora, DGOTDU 2004

O concelho de Tábua ocupa uma área de aproximadamente 200 Km² e é constituído por onze freguesias: União de Freguesias de Ázere e Covelo; Candosa, Carapinha; União das Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha; União das Freguesias de Espariz e Sinde; Midões; Mouronho; União das Freguesias de Pinheiro de Côja e Meda de Mouros; São João da Boa Vista e Tábua.



Figura 2. Freguesias do concelho de Tábua

A sede de concelho, a vila de Tábua, dista 60 km de Coimbra, 260 km de Lisboa, 160 km do Porto e ainda 145 km da fronteira com Espanha. O concelho encontra-se numa posição favorável relativamente à região em que se insere, devido à existência do IC12-A35, do IP3 e das diversas Estradas Nacionais, que lhe conferem algumas potencialidades, em particular relacionadas com as relativamente curtas distâncias à



autoestrada A1/IP1, o que permite uma rápida ligação com o Porto e Lisboa, e com a fronteira espanhola.



Figura 3. Fotografia aérea sobre o concelho de Tábua

Fonte: A Terceira Dimensão – Fotografia Aérea, consultado em setembro de 2020, disponível em:
<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/>

2.2 | História²

A sua toponímia, inicialmente associada a uma ponte de tábuas sobre o rio Mondego, na altura da formação do Condado Portucalense, pode também estar associada à origem do latim “tábua”, no sentido de região plana, já que o concelho de Tábua se localiza no Planalto Beirão. Por outro lado, a origem do nome Tábua, pode estar associada ainda a outras referências - deus romano Tabudico, ou a *Typha angustifolia*, planta herbácea invasora, comum nas margens do Mondego, muito utilizada na produção artesanal, no fabrico de esteiras e assentos de cadeiras, e que abundava na região.

As primeiras ocupações do território, atualmente considerado Tábua, terão sido na pré-história, que, inevitavelmente, deixaram marcas, identificando-se uma grande dispersão geográfica dos sítios arqueológicos deste período, e um significativo espólio. O território foi ocupado durante o Império Romano, identificando-se diversos vestígios.

No entanto em nenhum dos registos conhecidos, referentes a este período, se evidencia a existência de um aglomerado urbano de dimensão significativa, remetendo antes para as atividades campesinas, com um conjunto de pequenos povoados dispersos. Esteve sob o domínio da *civitas*³ *senense*, o que explica o facto de surgirem as primitivas paróquias do concelho no julgado medieval de Seia.

No século XII, Tábua foi honra da família «de Cunha», por dádiva da filha de D. Afonso Henriques, Infanta D. Tereza, conforme as Inquirições de 1258. D. Afonso IV concedeu a esta família, por carta de 30 de Dezembro de 1342, a jurisdição civil e criminal de Tábua, concessão confirmada por D. João I, a 3 de Maio de 1392. Pertenceu a esta família durante sete séculos, tornando-se o mais longo senhorio de uma terra, com a

² Texto adaptado, do capítulo “Tábua na história” do Programa Estratégico da Reabilitação Urbana – Operação de Reabilitação Urbana de Tábua.

³ 'aglomerado populacional'. Infopédia - Dicionários Porto Editora.



particularidade de ter passado sempre em linha varonil, sem bastardia, até D. José Maria Vasques Álvares da Cunha, 4º Conde da Cunha, 22º senhor do julgado de Tábua.

Tábua teve carta de foral a 26 de Abril de 1514, consistindo o seu território em agregações de diversas povoações, que compreendiam os bairros de Alvarelhos, Fundo de Vila e Silhada. Existiam pela região várias casas senhoriais e brasonadas, demonstrando a riqueza que estes terrenos férteis proporcionaram, legando um vistoso património arquitetónico, nomeadamente a casa dos Milagres, a casa da Família Soares de Albergaria e a casa da Família Caeiro da Matta.



Figura 4. Tábua - Alameda, entrada para a vila pelo lado sul

Fonte: *in* Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Operação de Reabilitação Urbana de Tábua

O concelho, enquanto realidade geográfica, político-administrativa e o que daí acarreta do ponto de vista social, só ganha força nos “dias da contemporaneidade”, resultando da reforma administrativa, em meados de Oitocentos, constituindo-se, então, o mapa de quinze freguesias, com sede em Tábua.



Figura 5. Tábua - Edifício dos Paços do Concelho

Fonte: *in* Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Operação de Reabilitação Urbana de Tábua

Das notas históricas de Tábua dos séculos XIX e XX, notam-se sobretudo ao nível dos órgãos decisores, as preocupações relacionadas com os fatores de progresso e melhoria das condições de vida, a tentativa de ultrapassar assimetrias relacionadas com a interioridade, entre meios urbanos e meios rurais, entre áreas industrializadas e densamente povoadas e áreas desprotegidas economicamente e sem recursos de mão-de-obra, em que se pratica, maioritariamente, uma agricultura de subsistência, fatores que tiveram reflexo importante no despovoamento dos aglomerados e envelhecimento das populações do interior. Esta argumentação vem desde os inícios da época contemporânea e continua a fazer sentido nos tempos atuais.

No início do séc. XX, surgiram iniciativas no sentido de contornar algumas destas adversidades consequentes da localização geográfica, com a organização de associações de autoproteção da economia local, as cooperativas e posteriormente os grémios.



Figura 6. Tábua - Santuário do Senhor dos Milagres

Fonte: *in* Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – Operação de Reabilitação Urbana de Tábua

A importância das infraestruturas ligadas às vias de comunicação foi sempre um tema estruturante nas histórias destas regiões interiores e nomeadamente de Tábua, onde a construção de algumas vias nacionais e regionais foi demorada, e a aspiração da região ser servida pelo caminho-de-ferro nunca se concretizou, sendo sempre estabelecida uma relação direta entre as vias de comunicação e o desenvolvimento da economia.

Os anos republicanos trouxeram algum desenvolvimento ao concelho, com a implementação de infraestruturas importantes, de apoio às populações, nomeadamente a construção de uma unidade de saúde/Hospital de Tábua (construção dos anos 30), escolas nas várias localidades e na vila, onde existia o ensino preparatório e secundário, em edifício próprio.

Atualmente o concelho está organizado em onze freguesias, devido à reorganização administrativa do território (Lei nº11-A/2013 de 28 de janeiro).

3 DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica de Tábua, assim como uma aferição concreta da realidade atual do concelho ao nível das carências habitacionais particularmente das populações mais vulneráveis.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos ao de 2011, por serem os mais recentes.

Importa referir que, a análise destes dados apresenta algumas limitações, dado o desfasamento temporal em relação à data dos mesmos e a realidade atual. No entanto, é de salientar que sempre que possível, e uma vez que existem dados mais atuais de alguns indicadores, estes foram considerados no diagnóstico.

Assim como, importa mencionar que, quando os dados analisados são de 2011, as freguesias apresentadas são as anteriores à reorganização administrativa.⁴ Sendo que, em 2011, o concelho de Tábua possuía 15 freguesias e com a reorganização passaram a ser 11.

Para além dos dados do INE, também foi utilizado como referência o Diagnóstico Social de Tábua de 2020, que contém informação relacionada com a identificação de fragilidades e oportunidades do município, nomeadamente no contexto da habitação, entre outros documentos aos quais acresce o conhecimento local.

⁴ Lei N.º56/2012, de 8 de novembro e Lei N.º 11-A/2013, de 28 de janeiro introduziram a reorganização administrativa do território das freguesias (RATF).



Para uma melhor consubstanciação do presente diagnóstico, no subcapítulo 3.4 será apresentada uma análise específica e atual, tendo por base os dados recolhidos através de inquéritos de diagnóstico a nível concelhio, cujo principal objetivo foi identificar os potenciais agregados a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito.

3.1 | Caraterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e no apoio à definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os censos de 2011, no concelho de Tábua residiam, à data, 12.071 habitantes, sendo que, segundo as estimativas mais recentes, para o ano 2019, é possível constatar uma tendência negativa, contabilizando-se 11.368 indivíduos, como demonstra a tabela 1.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao nível de freguesia do concelho de Tábua

Unidade Geográfica	População Residente		Densidade Populacional		Variação
	2011	2019	2011	2019	
	Nº	Nº	Nº/ Km²		%
Portugal	10.562.178	10.295.909	114,53	111,64	-2,52
Centro	2.327.755	2.217.285	82,1	78,6	-4,26
Região de Coimbra	-	433.923	105,4	100,1	-5,03
Tábua	12.071	11.368	60,1	56,9	-5,32
Ázere	686	-	56,9	-	-
Candosa	689		60,5		
Carapinha	402		42,7		
Covas	1.085		62,5		
Covelo	247		18,4		
Espariz	633		65,6		
Meda de Mouros	213		28,0		
Midões	1.725		86,0		
Mouronho	840		35,0		
Pinheiro de Coja	308		25,2		
Póvoa de Midões	582		61,1		
São João da Boa Vista	453		46,0		
Sinde	373		26,9		
Tábua	3.542		142,8		
Vila Nova de Oliveirinha	293		65,2		

Fonte: INE, 2011 e 2019*

* Estimativas INE

O concelho de Tábua era constituído por 15 freguesias, e segundo o registo censitário do ano de 2011, as freguesias de Tábua, Midões e Covas eram as que concentram um maior número de residentes, 3.542, 1.725 e 1.085, respetivamente. Por oposição, Meda de Mouros, Covelo e Vila Nova de Oliveirinhas eram as freguesias que apresentam o menor número de habitantes, com 213, 247 e 293, respetivamente.

Relativamente à população residente por sexo, tanto em 2011, como em 2019, segundo o gráfico 1, mantém-se uma sobreposição do número de habitantes do sexo feminino. A predominância do sexo feminino pode refletir uma esperança média de vida superior à dos homens. No caso da população de Tábua, são muitas vezes as mulheres as mais



afetadas em questões de desemprego e falta de escolaridade, entre outros problemas, como se poderá ver mais à frente.

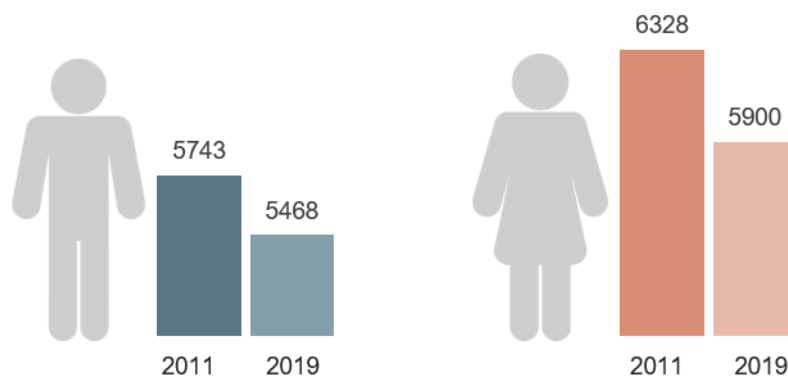


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011 e 2019*

* Estimativas INE

Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

No que respeita aos dados estatísticos de 2011 e as estimativas para 2019, observáveis no gráfico 2, é evidente um cenário negativo. Isto porque, embora em todos os grupos se verifique uma diminuição no número de população, o grupo etário dos 0 – 14 anos, representa em 2019 uma menor percentagem da população total em relação aos valores de 2011.

Como agravante, o grupo 25 – 64 anos, passou a ter uma maior representação, passando de 47,2% da população residente em 2011 para 53,8%, em 2019. Desta forma, é possível afirmar que os desequilíbrios entre a população mais jovem e a mais envelhecida aumentaram.

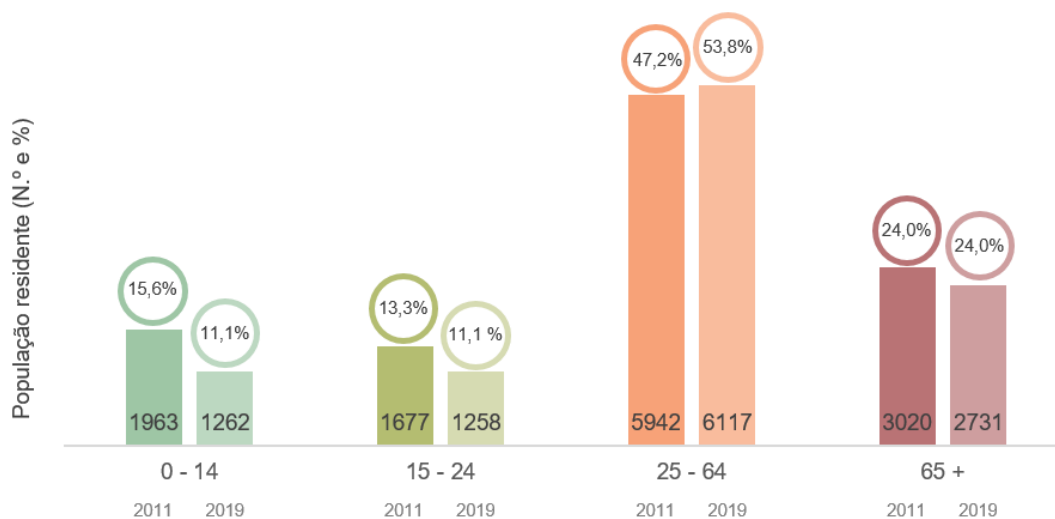


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011 e 2019*

* Estimativas INE

Incapacidades da população

Considera-se habitação indigna, aquela que por algum motivo não responde de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade⁵ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;

⁵ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.



- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁶.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores, e em particular aos dos Censos em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001. Em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Neste sentido, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, memória/concentração, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de

⁶ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

difficuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

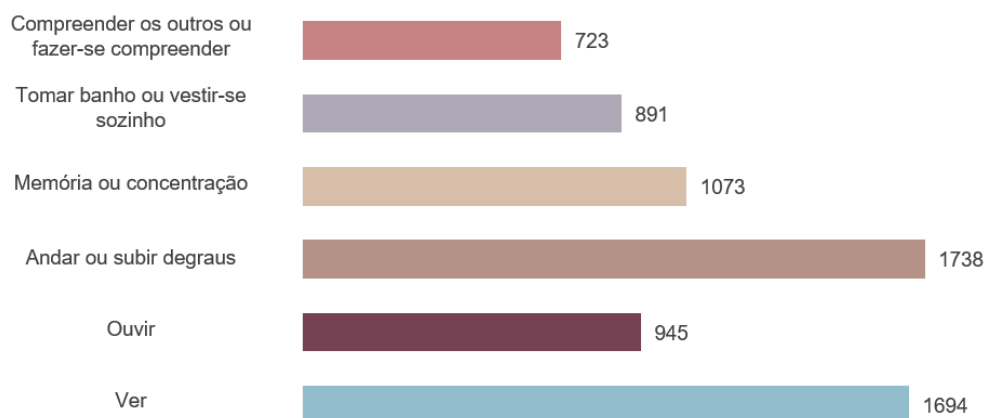


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades

Fonte: INE, 2011

O 1º Direito considera que a pessoa com deficiência ou incapacidade é aquela com um grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁷.

Embora os Censos de 2011 não plasmem este grupo populacional, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

No gráfico é possível verificar que o grupo etário que apresenta maior dificuldade em efetuar uma ou mais ações é grupo etário dos 65 ou mais anos.

⁷ Alínea d), do artigo 4º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.

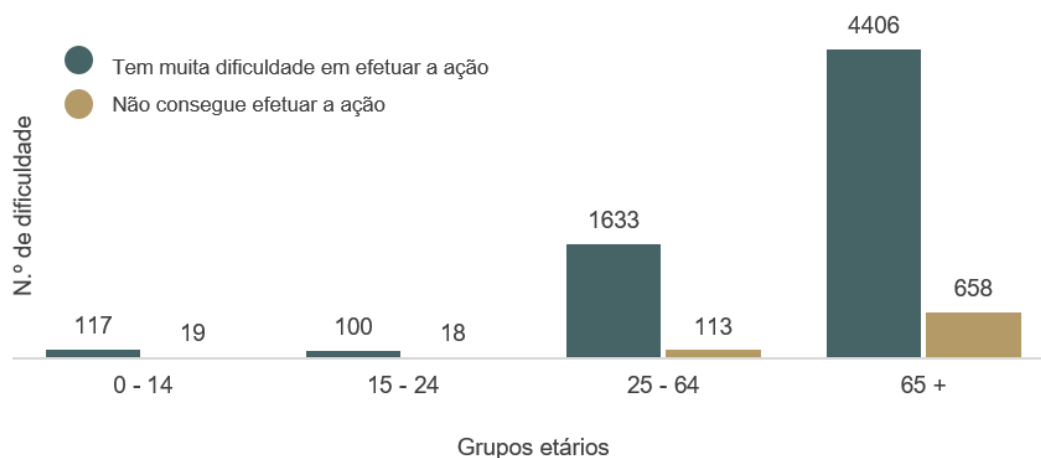


Gráfico 4. População residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Tábua relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, foram observados alguns indicadores que permitem uma aproximação à realidade deste território nesta matéria. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e consequentemente da habitação.

O nível de instrução predominante no concelho, à data de 2011, era o Ensino Básico⁸ representando uma percentagem de 67,4%, face aos outros níveis de ensino. Os restantes níveis de ensino, com percentagens bastantes inferiores, demonstram o baixo nível de escolaridade da população residente. Este número pode também ser explicado

⁸ Segundo o INE "Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito".

pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos no imediato.

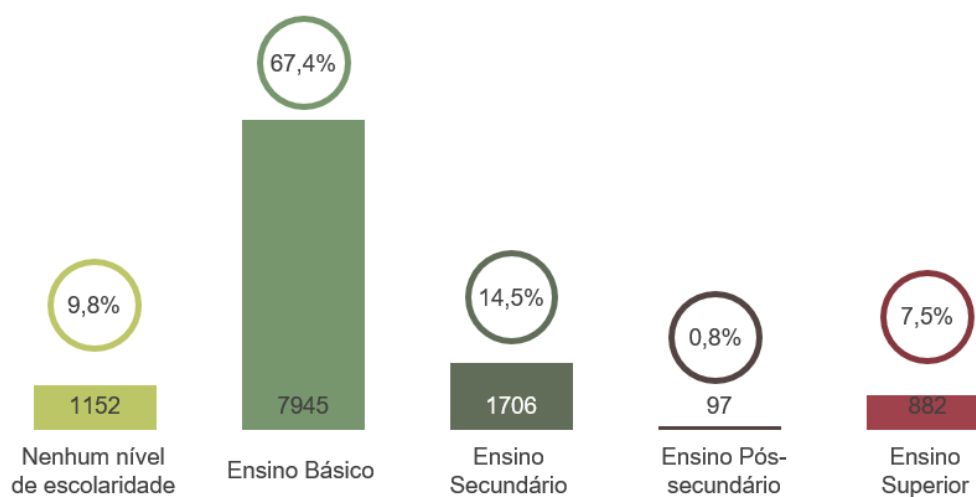


Gráfico 5. População residente (Nº e %) segundo o nível de escolaridade atingido no concelho de Tábua.

Fonte: INE, 2011

A população residente com o ensino secundário representava apenas 14,5%, seguindo-se o ensino superior que, como se pode observar pelo gráfico 5, apenas 7,5% da população residente possuía. Importa destacar que, a população residente sem nenhum nível de escolaridade representava cerca de 9,8%, sendo esta esmagadoramente do sexo feminino, como se observa no gráfico 6.

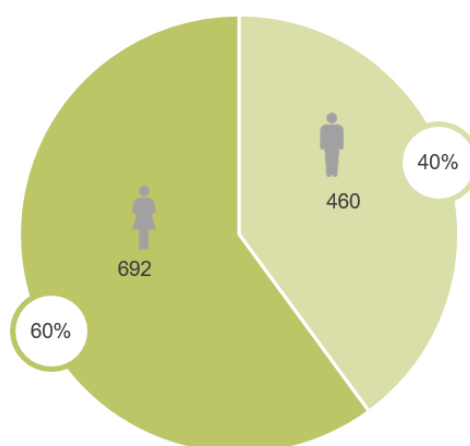


Gráfico 6. População residente sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011



As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa num determinado território, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho, sendo fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

No concelho de Tábua, em 2011, a população economicamente ativa era de 4.997, dividindo-se entre população empregada, 4.462, e população desempregada, 535, como demonstra a tabela 2.

Tabela 2. População residente ativa com 15 e mais anos de idade (N.º e %) e condição perante o trabalho

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Tábua	4.997	4.462	89,3	535	10,7

Fonte: INE, 2011

No que se refere aos dados da população inativa, 5.437, pode afirmar-se que a maioria se trata de população reformada, 3.577, como se pode verificar na tabela 3, seguindo-se os alunos e estudantes com indivíduos.

Tabela 3. População residente inativa com 15 e mais anos de idade (N.º e %) e condição perante o trabalho

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Alunos e Estudantes		Domésticos		Reformados		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Tábua	5.437	683	12,6	486	8,9	3577	65,8	154	2,8	537	9,9

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

A natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares contribuem para a dinamização da economia local. Com efeito, os movimentos pendulares compreendem duas deslocações de uma pessoa entre dois pontos do espaço geográfico, uma de ida para o local de trabalho ou estudo e outra de retorno ao local de residência.

No que concerne aos movimentos pendulares da população residente que entra e sai do concelho de Tábua, verifica-se que, de acordo com os dados de 2011, a população que sai do município é superior àquela que entra, com 13,7% e 9,93%, respetivamente, como demonstra a figura 7.

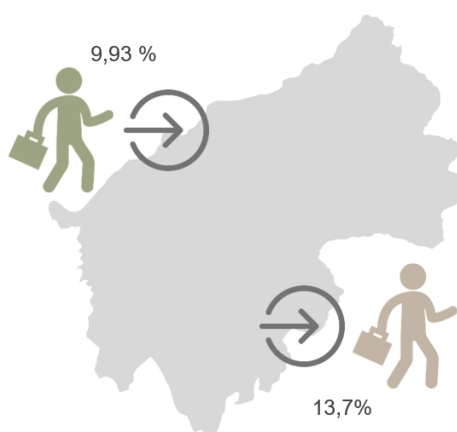


Figura 7. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011



Este fenómeno reflete as dinâmicas sociais do concelho, embora parte das deslocações pendulares de saída sejam motivadas pela necessidade de obtenção de níveis superiores ou especializados de ensino, nomeadamente jovens que frequentam a universidade, outra parte das deslocações são motivadas pela oferta mais variada de trabalho qualificado nos concelhos limítrofes.

A preponderância das relações funcionais externas aponta para a necessidade de melhorar as ofertas e condições de trabalho no concelho.

3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade de candidatos para acesso a uma habitação, ao abrigo do 1º Direito, é a situação de carência financeira. Assim, é de relevância caracterizar a população no município de Tábua relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Sendo assim, recorreu-se a três tipos de indicadores:

- Um primeiro, baseado no poder de compra *per capita*, que, por si só, constitui um indicador compósito, que agrega diferentes indicadores, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho. Segundo a tabela 4, o concelho de Tábua apresentava o sexto poder de compra *per capita* mais baixo da região, valor bastante reduzido quando comparado com a média da região Centro e da Região de Coimbra.



Tabela 4. Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Coimbra

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100
Centro	88,30
Região de Coimbra ⁹	93,69
Penacova	63,71
Góis	63,97
Pampilhosa da Serra	64,57
Miranda do Corvo	67,32
Arganil	68,20
Tábua	68,63
Penela	69,97
Vila Nova de Poiares	70,54
Soure	70,67
Montemor-o-Velho	70,98
Mira	72,20
Mortágua	74,13
Oliveira do Hospital	74,52
Condeixa-a-Nova	77,91
Cantanhede	79,79
Lousã	80,57
Mealhada	86,91
Figueira da Foz	94,96
Coimbra	128,71

Fonte: INE, 2017

Entre o ano de 2011 e 2017, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou de um modo geral, particularmente no concelho de Tábua, conforme se pode observar na tabela 5.

⁹ De acordo com a reestruturação do território da Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2015.

Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Coimbra

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Ganho médio mensal	
	2011	2017
	€	€
Portugal	-	1130,8
Centro	931,1	995,2
Região de Coimbra	964,9	1015,5
Tábua	719,0	833,8
Arganil	771,2	796,2
Cantanhede	960,0	1009,9
Coimbra	1056,4	1098,8
Condeixa-a-Nova	903,9	945,4
Figueira da Foz	1088,6	1128,8
Góis	696,0	763,2
Lousã	862,9	927
Mealhada	930,9	1004,5
Mira	827,5	887,5
Miranda do Corvo	770,3	826,8
Montemor-o-Velho	798,0	938,1
Mortágua	864,2	941,3
Oliveira do Hospital	741,8	831,6
Pampilhosa da Serra	762,6	819,1
Penacova	812,2	925,1
Penela	888,9	872,3
Soure	810,5	894
Vila Pouca de Poiars	828,9	894,5

Fonte: INE, 2011 e 2017

Em relação ao ganho médio mensal no concelho de Tábua, que se pode verificar na tabela 6, apenas 17,7% dos agregados fiscais auferiam rendimentos brutos superiores a 19.000 €, em 2017.

De acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio



mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 1.755,24 €¹⁰, perfazendo um total de 21.062,88€ de rendimento anual.

Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 6, estão identificados 4.506¹¹ agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais¹² candidatos ao Programa 1.º Direito.

Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Tábua

Unidade geográfica	Total	< 5.000€	5.000€ - 9.999€	10.000€ - 13.499€	13.500€ - 18.999€	19.000€ - 32.499€	> 32 500 €
Tábua	5.478	655	2.140	876	835	677	295
		4.506				972	
	100%	82,30%				17,70%	

Fonte: INE, 2018

Atividades económicas

O volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e pelos investimentos que geram.

¹⁰ São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 438,81 = 1755,24$ €

¹¹ Somatório dos agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado inferior a 19.000€

¹² Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.

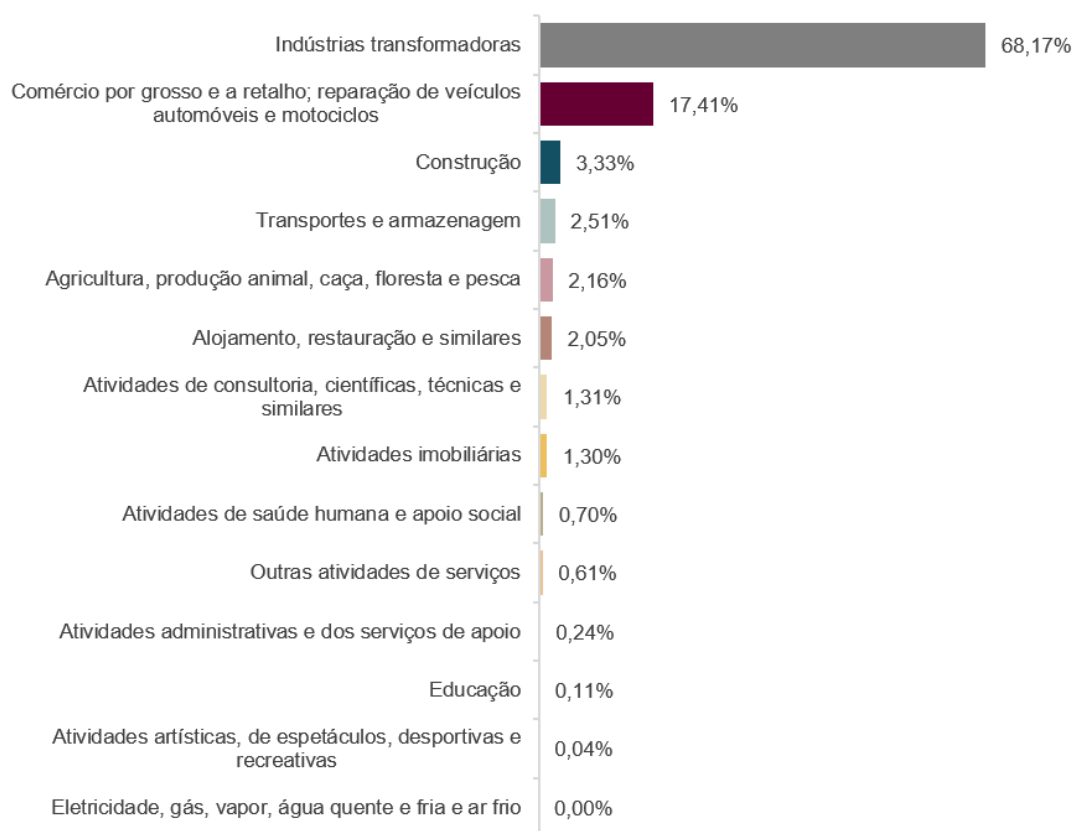


Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2018

Em 2018, os volumes de negócios mais significativos pertenciam a estabelecimentos da Indústria Transformadora, de Comércio por grosso e a retalho e a atividades da Construção, demonstrando a tendência de terciarização.

Relativamente aos setores de atividade, verifica-se, assim, o predomínio do setor terciário, que apresenta um maior número de volume de negócios e emprega mais de metade da população residente no concelho. É de salientar a importância deste conjunto de atividades enquanto responsáveis por parte da economia local, concentrando um significativo número de população empregada no concelho.



Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população, verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com últimos dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP é possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.

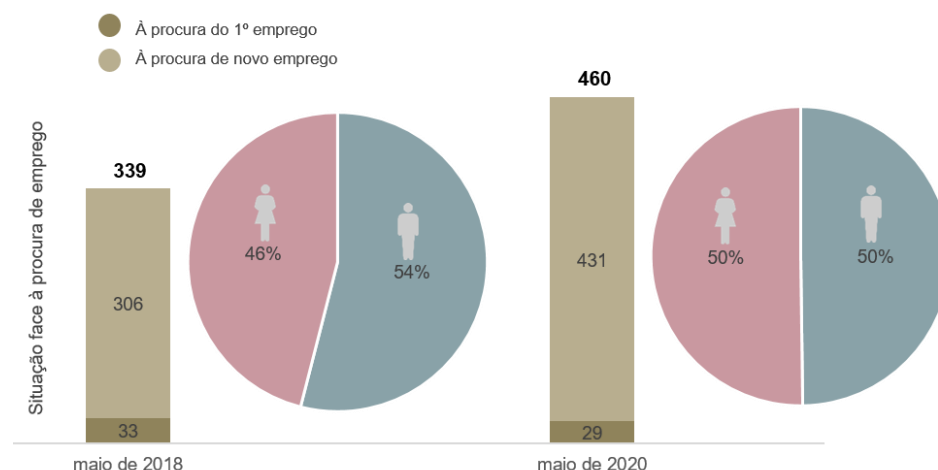


Gráfico 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Tábua

Fonte: IEFP, maio de 2018 e 2020

Desagregando os valores da população desempregada, comparando com o ano de 2018, verifica-se um ligeiro aumento no número de desempregos inscritos em 2020. É também de referir que o desemprego em maio de 2018 atingiu maioritariamente os homens, sendo que, em maio de 2020, houve um equilíbrio entre os dois sexos.

Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego os dados revelam que, a maio de 2020, cerca de 59% dos indivíduos encontravam-se inscritos há menos de um ano.

Do total de 460 desempregados, apenas 29 pessoas encontram-se à procura de novo emprego.

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima mencionado, está enquadrada na população desempregada dos 55 anos ou mais anos, que concentra uma parte significativa dos desempregados, 182 indivíduos, como demonstra o gráfico 9.

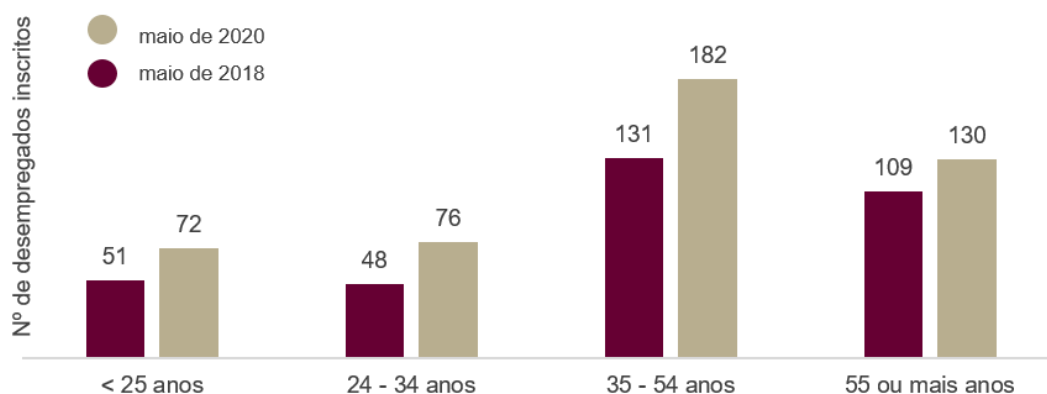


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Tábua

Fonte: IEFP, maio de 2018 e 2020

Depreende-se a relação “nível de escolaridade/idade”, devido à gradual universalização e garantia de acesso ao ensino, admitindo-se assim que os mais jovens têm um nível de escolaridade mais avançado o que lhes permite mais oportunidades de emprego.

Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 10, atualmente o ensino secundário é a escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando em 2020, 135 indivíduos, seguido do 3º ciclo do ensino básico, ou seja, 7º, 8º e 9º ano de escolaridade, com 115 indivíduos.

Por outro lado, os que registam uma percentagem mais baixa são os indivíduos com habilitações abaixo do 1º ciclo, seguindo-se o ensino superior.

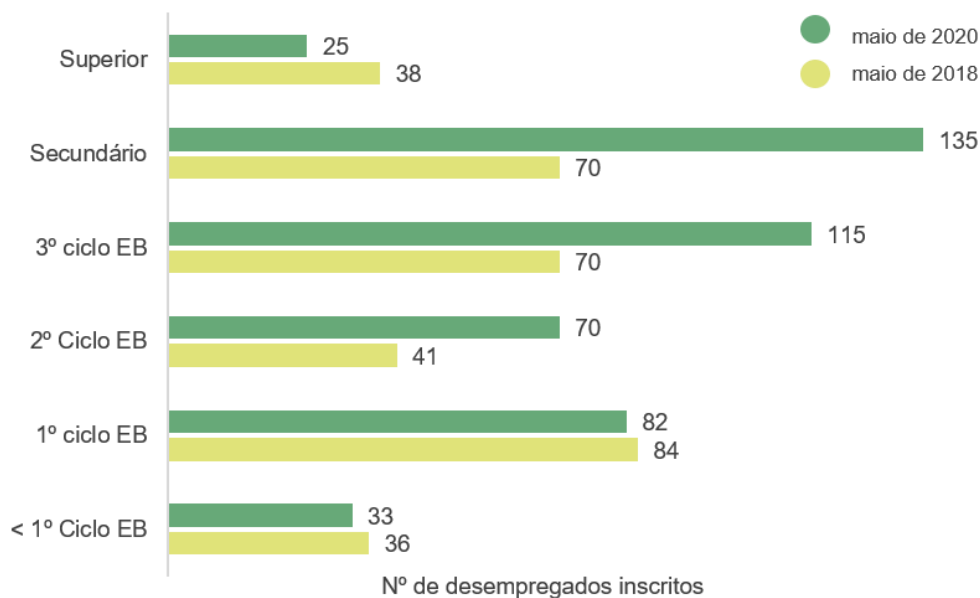


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Tábua

Fonte: IEFP, maio 2018 e 2020

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, há outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente, o número de habitantes beneficiários sociais, que em 2019 era de 339 pessoas no concelho, o que corresponde a 7,3% da população residente.

Tabela 7. Beneficiários (Nº) Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego

Localização geográfica	Principal meio de Vida		
	RSI	Subsídio social de desemprego	Subsídio de desemprego
	N.º	N.º	N.º
Tábua	191	127	21

Fonte: PORDATA, 2019



3.3 | Análise habitacional

Evolução do parque de edifícios

Dispor de uma habitação condigna é universalmente considerada uma das necessidades básicas do ser humano e, por tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito. Na tabela 9, verifica-se que no concelho de Tábua, em 2011, existiam 7.856 edifícios, sendo que as freguesias de Tábua e Midões as que apresentavam uma maior concentração dos mesmos, com 1.551 e 1.181, respetivamente.

Tabela 8. Edifícios (N.º) no concelho de Tábua

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	N.º Edifícios
	2011
Centro	1.111.952
Pinhal Interior Norte	85.699
Tábua	7.856
Ázere	527
Candosa	424
Carapinha	262
Covas	893
Covelo	170
Espariz	433
Meda de Mouros	168
Midões	1181
Mouronho	674
Pinheiro de Coja	263
Póvoa de Midões	391
São João da Boa Vista	325
Sinde	301
Tábua	1551
Vila Nova de Oliveirinha	293

Fonte: INE, 2011



Estado de conservação e condições de acessibilidade

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado, ao invés da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional. Deste modo, é de relevância caracterizar o parque habitacional existente no concelho de Tábua, relativamente ao seu estado de conservação.

Na realidade, dos 7.856 edifícios existentes, apenas 2% encontram-se em avançado estado de degradação (ruína). Da totalidade de edifícios, cerca de 33% necessitam de reparações, e a grande maioria cerca de 65% não apresentam necessidades de reparação.

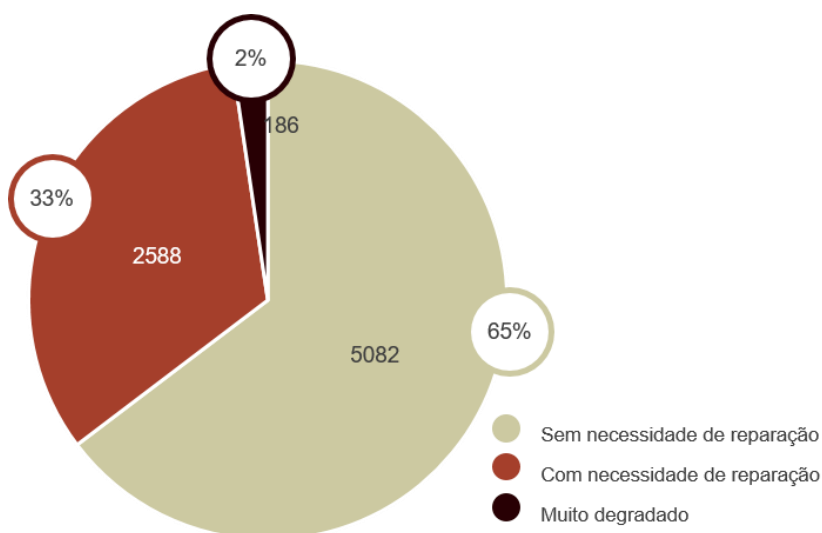


Gráfico 11. Edifícios (N.º e %) por estado de conservação do concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios por freguesia, através do gráfico 12, é possível constatar que as freguesias que apresentam um maior número de edifícios degradados são as de Tábua, Covas e S. João da Boa Vista. Já as que apresentam um maior número de edifícios sem necessidade de reparação são as freguesias de Tábua, Midões e Mouronho.

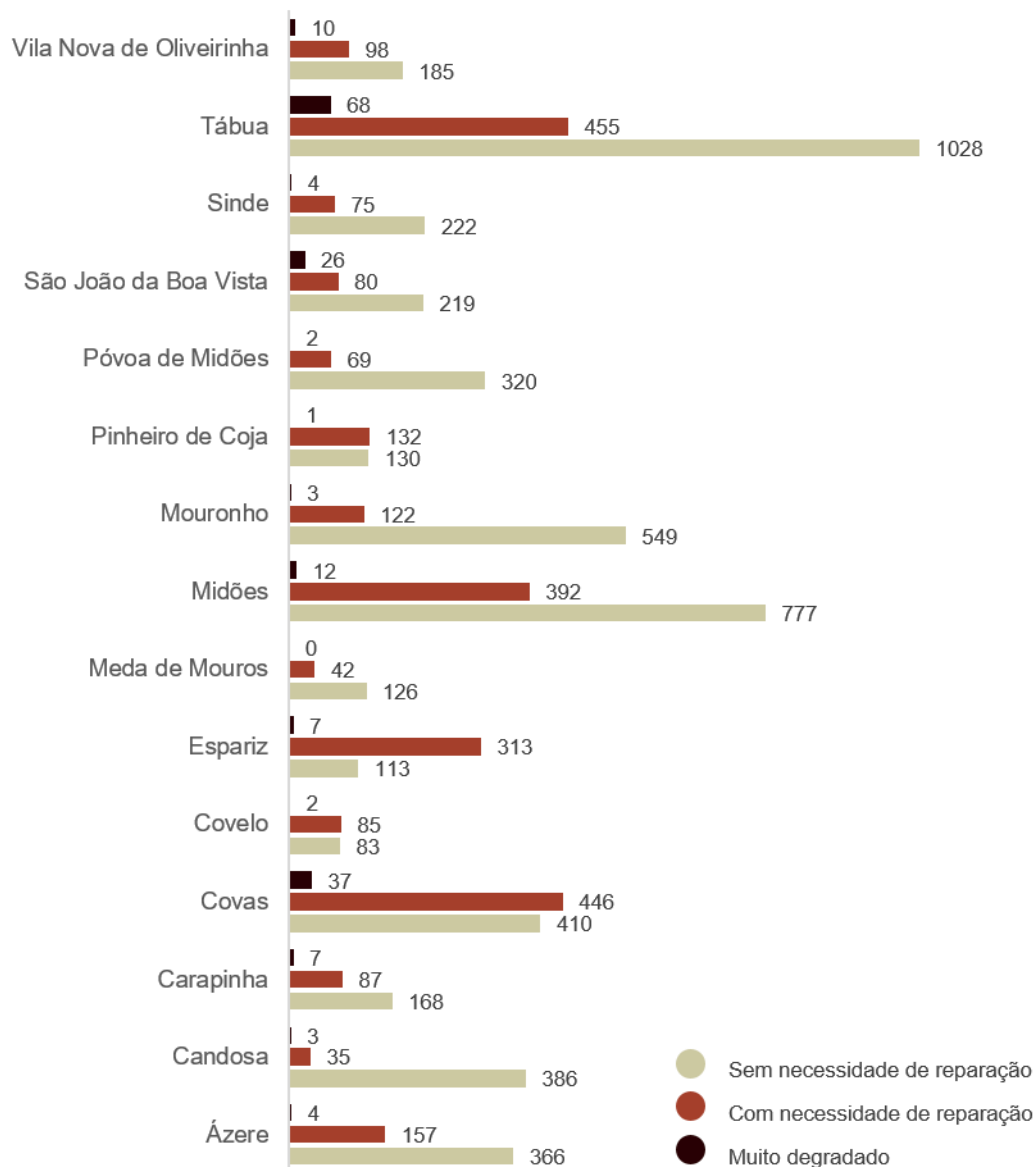


Gráfico 12. Edifícios (N.º) por estado de conservação nas freguesias do concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

Relativamente aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se que os edifícios de dois pisos constituem 63% da totalidade do edificado, seguindo-se os edifícios com um piso que representam 25%, conforme se pode observar no gráfico 13.

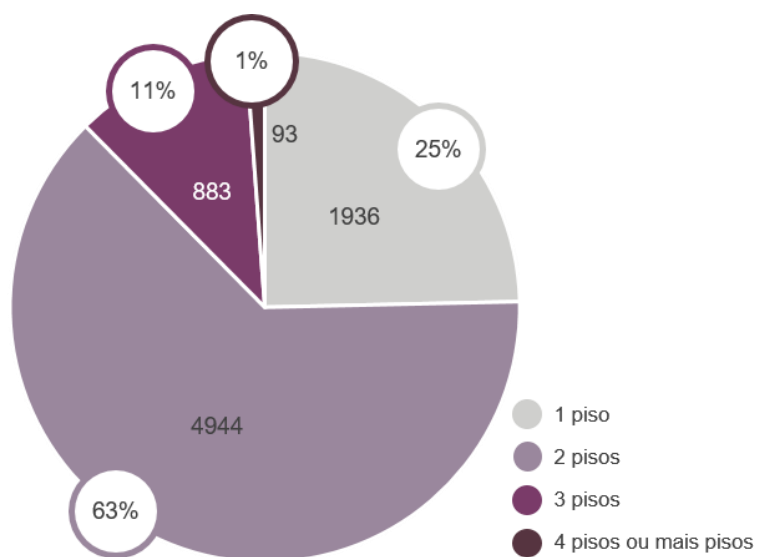


Gráfico 13. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos do concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

Através do gráfico 14, é possível constatar que é na freguesia de Tábua, sede do concelho, onde se concentram os edifícios com 4 ou mais pisos. Assim como também é a freguesia que possui mais edifícios com 2 pisos, seguida pela freguesia de Midões e Covas.

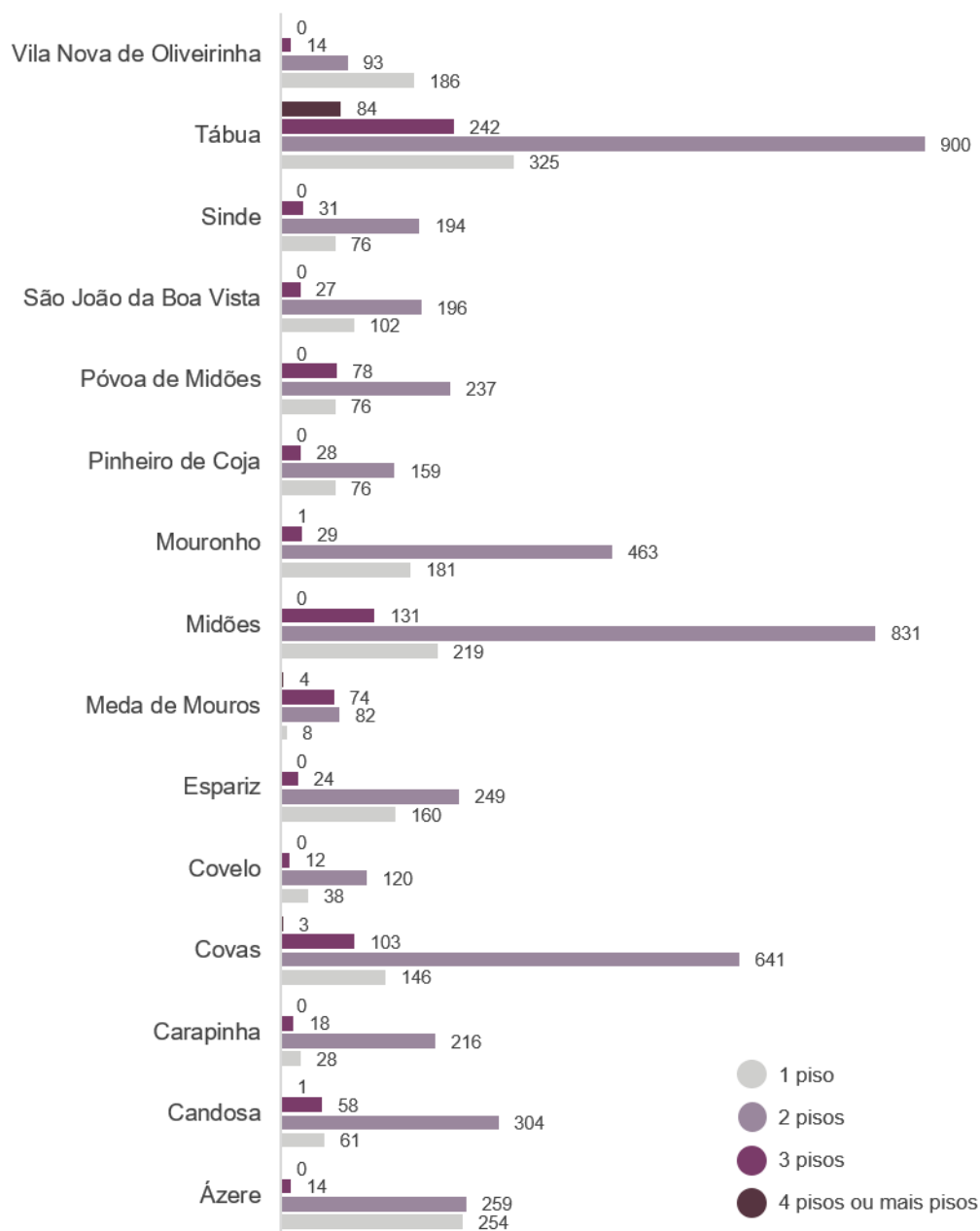


Gráfico 14. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos por freguesia no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

Uma das preocupações muito associadas ao número de pisos dos edifícios é a acessibilidade aos mesmos, particularmente aos fogos localizados em pisos superiores.



Dos 7.856 edifícios existentes no concelho de Tábua, em 2011, 117 foram construídos para possuir três ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas 27 são totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas.

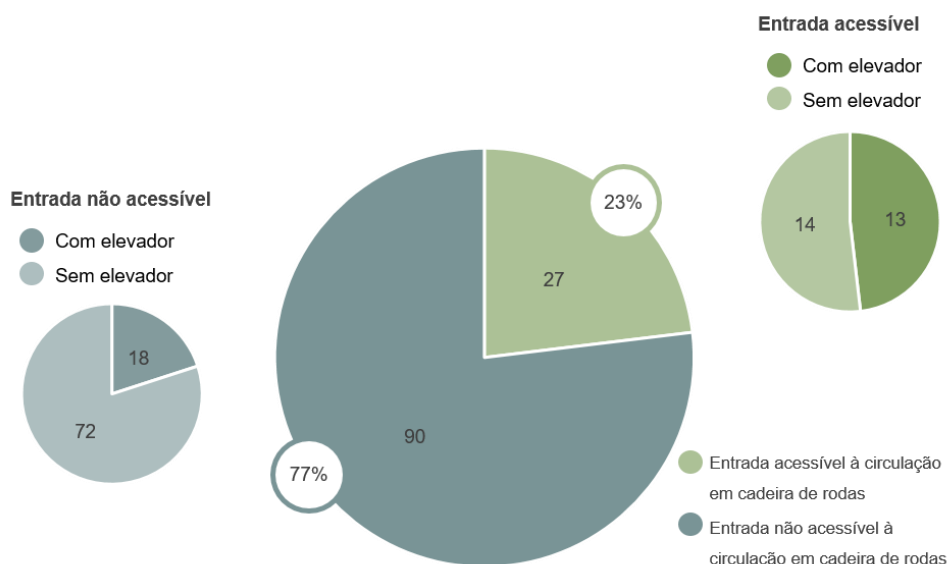


Gráfico 15. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

No entanto, uma vez que a dimensão de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2 pisos, muito justificado pela forte presença de moradias unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções.

Apesar disso, este tema que não deve ser descurado, uma vez que muitas destas habitações possuem degraus na entrada ou entre pisos, e com o envelhecimento da população pode constituir-se como um grave problema em matéria de acessibilidades, uma vez que a maior parte da população não tem capacidade financeira para adquirir meios mecânicos elevatórios, ou outros que permitam ultrapassar este constrangimento.



A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos no concelho de Tábua, verifica-se que estes são principalmente constituídos por alojamentos familiares clássicos: de residência habitual (52%), de uso sazonal ou secundário (36%) e alojamentos que se encontram vagos (12%).

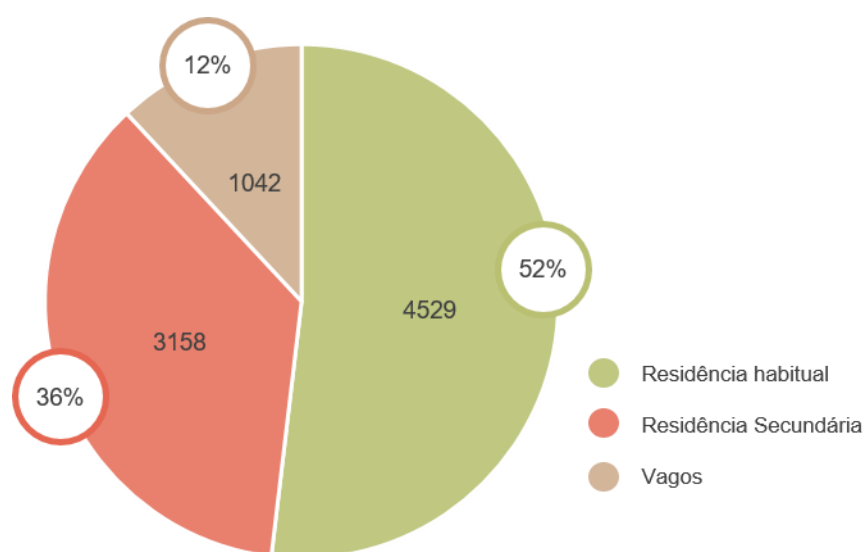


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Tábua
Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário constituem uma parcela relevante, segundo o gráfico 17, em 2011, as freguesias de Tábua, Cova e Midões eram as que dispõem de um maior número de alojamentos de uso sazonal ou secundária, sendo de salientar que em Covas o número de alojamentos de uso sazonal ou secundário é superior ao de residência



habitual. Em relação aos alojamentos vagos, as freguesias de Tábua e Mouronho as que apresentam um maior número.

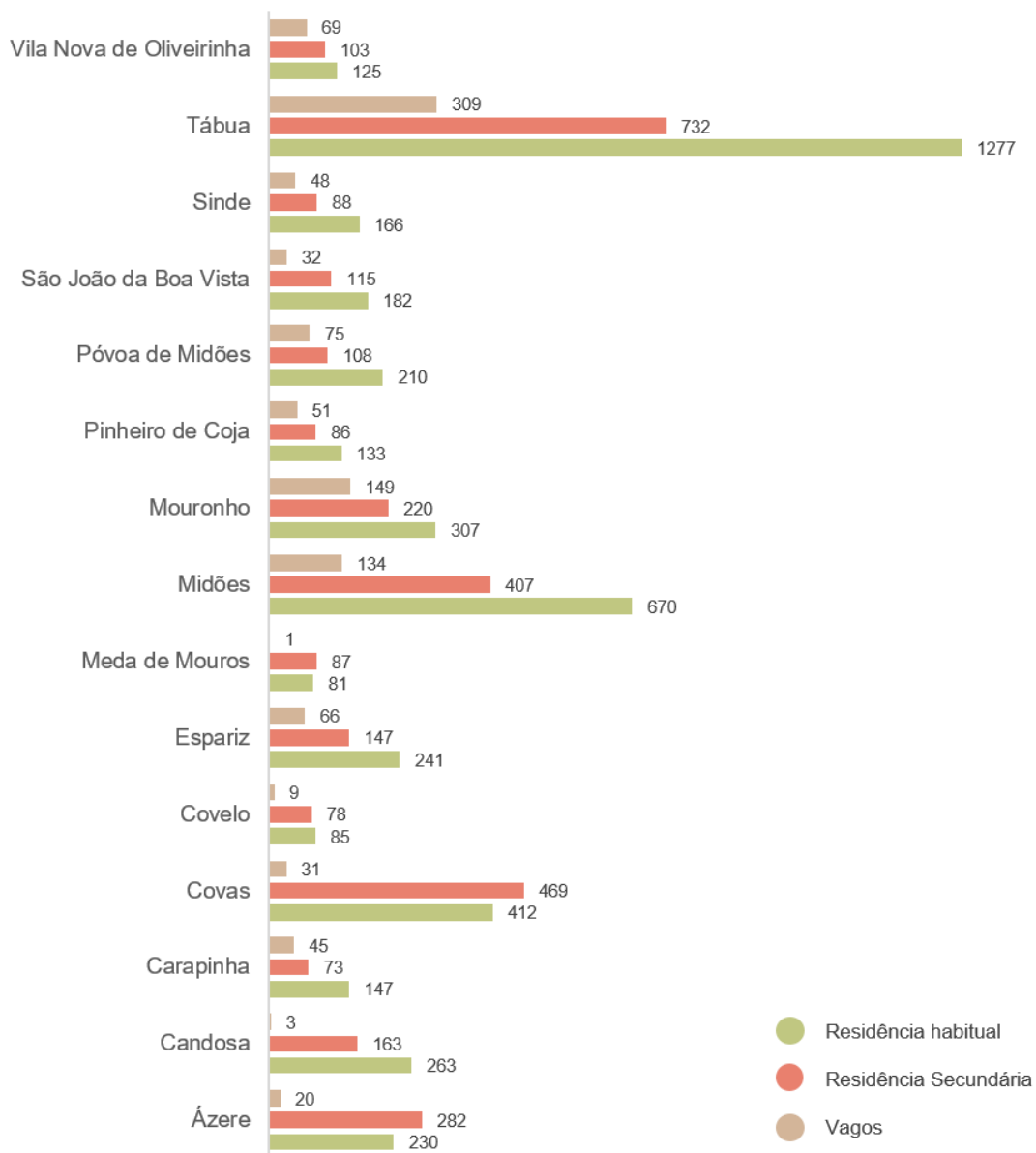


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de 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”.

Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Tábua se encontrar dotado de instalações básicas, é de salientar que 186 alojamentos não tem instalação de banho ou duche, 93 não tem retrete e 68 não tem água canalizada, por isso, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional.

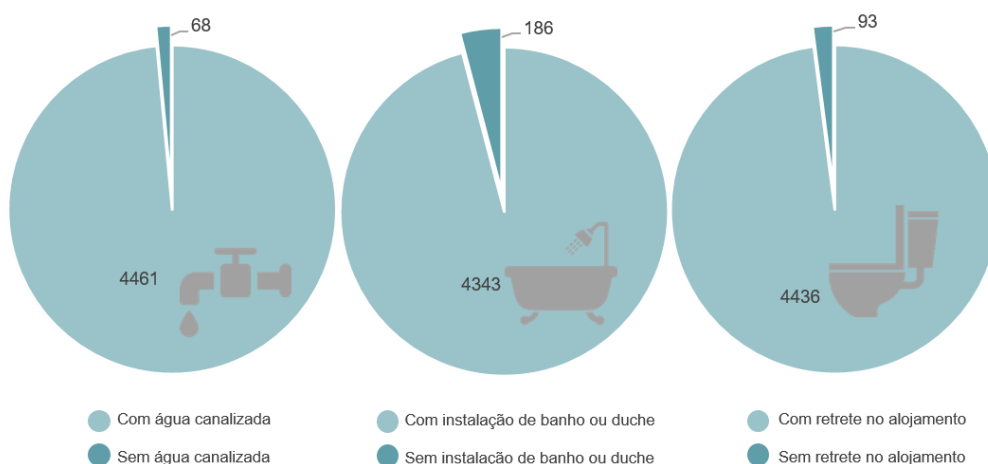


Gráfico 18. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades.



Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera como condição indigna a sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente¹³.

No concelho de Tábua, 3.425 alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sobrelotados. De facto, da análise da tabela 9 verifica-se que, em 2011, cerca de 7,9% dos alojamentos estavam superlotados, dos quais a maioria localizava-se em Tábua e Midões.

Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Tábua

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual								
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamento sem divisões em falta nem em excesso	
				1 divisão em falta		2 ou mais divisões em falta			
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Tábua	4522	3425	75,7	288	6,4	67	1,5	742	16,4
Ázere	230	173	75,2	19	8,3	9	3,9	29	12,6
Candosa	262	212	80,9	13	5,0	2	0,8	35	13,4
Carapinha	147	128	87,1	7	4,8	2	1,4	10	6,8
Covas	410	295	72,0	28	6,8	6	1,5	81	19,8
Covelo	85	58	68,2	8	9,4	2	2,4	17	20,0
Espariz	241	183	75,9	20	8,3	5	2,1	33	13,7
Meda de Mouros	81	71	87,7	3	3,7	1	1,2	6	7,4
Midões	670	504	75,2	41	6,1	10	1,5	115	17,2
Mouronho	307	242	78,8	19	6,2	3	1,0	43	14,0
Pinheiro de Coja	131	98	74,8	4	3,1	1	0,8	28	21,4
Póvoa de Midões	210	162	77,1	17	8,1	3	1,4	28	13,3
São João da Boa Vista	182	142	78,0	9	4,9	1	0,5	30	16,5
Sinde	166	137	82,5	6	3,6	2	1,2	21	12,7
Tábua	1277	922	72,2	87	6,8	17	1,3	251	19,7
Vila Nova de Oliveirinha	123	98	79,7	7	5,7	3	2,4	15	12,2

Fonte: INE, 2011

¹³ Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos"

Mercado imobiliário

Segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 “o modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados”.

No concelho de Tábua, no que concerne a proprietários ocupantes da sua habitação com encargos da mesma, destaca-se o escalão de encargo dos 100 aos 300€ euros, seguindo-se o encargo dos 300 aos 500€. Contrariamente são os encargos inferiores a 100€ os que menos se fazem sentir no concelho. Cerca de 73,5% dos proprietários da sua própria habitação não pagam encargos.

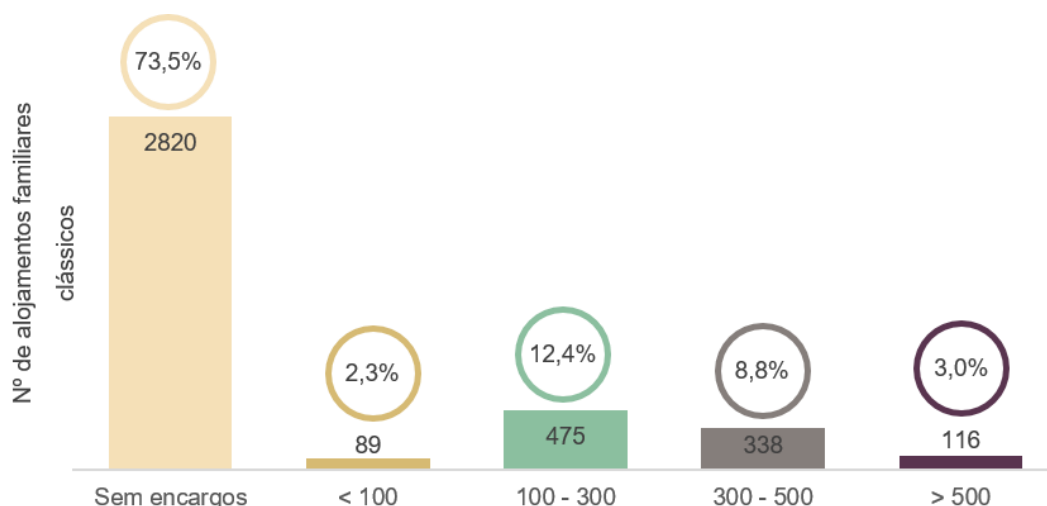


Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) do concelho de Tábua

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender as dinâmicas de mercado no concelho de Tábua, procedeu-se a uma comparação os valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, e de acordo com o INE o valor médio mensal das rendas em Tábua, no ano de 2011, rondava os 209,68€ mensais.



Relativamente a custos de renda praticados nos alojamentos familiares clássicos, à data de 2011, 61,1% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 100 a 300€.

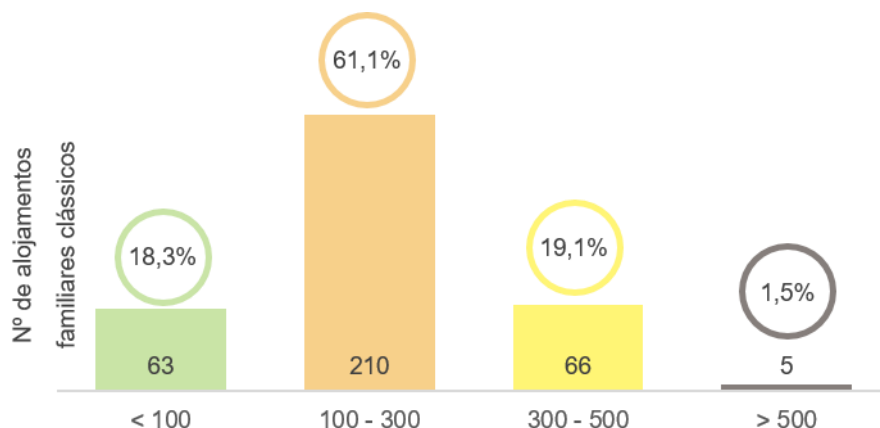


Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda do concelho de Tábua.

Fonte: INE, 2011

Posto isto, face a 2011, os escalões com menor expressão são os de valores inferiores a 100€ para proprietários com encargos e de mais de 500€ para arrendatários.

Políticas municipais de apoio à habitação

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O Município de Tábua tem vindo a reforçar de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir os direitos de todos a uma população particularmente mais vulnerável. É importante sublinhar que o apoio e

acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.

No Diagnóstico Social do concelho, de 2010, foi identificada uma lacuna no que diz respeito a uma política de habitação social, nomeadamente para situações de emergência. Existem alguns pequenos apoios, de carácter pontual, porém regista-se a necessidade de haver uma intervenção mais estrutural, com obras de maior profundidade nas habitações em avançado estado de degradação, em casas próprias. Nas situações em que a habitação não é do agregado, deveria existir construção de raiz, por freguesias, de modo a evitar o desenraizamento sociocultural.

Apesar de existirem alguns apoios, no Diagnóstico Social de 2020, continua a ser identificada a mesma lacuna, assim, com, assinalou-se a necessidade de haver uma intervenção mais estrutural, com obras de maior profundidade nas habitações em avançado estado de degradação, em casas próprias.

De modo atenuar as despesas económicas das famílias mais carenciadas e para facilitar o acesso ao arrendamento habitacional, o município de Tábua criou o Apoio Municipal ao Arrendamento Habitacional - AMAH.

O AMAH é um apoio mensal à renda da casa, durante um ano, podendo ser renovável até ao máximo de três anos. É pago através de transferência bancária para a conta do beneficiário, que tem de cumprir um conjunto de condições, para poder usufruir deste apoio, nomeadamente:

- Ser cidadão/ã nacional;
- Residir no Concelho de Tábua, comprovado por Recenseamento Eleitoral;
- Nenhum elemento do agregado ou o/a próprio/a candidato/a usufruir de apoio para a habitação;
- Nenhum elemento do agregado ou o/a próprio/a candidato/a ser proprietário/a de



1º Direito

qualquer imóvel com condições de habitabilidade;

- Ser detentor/a de um contrato de arrendamento;
- Serão ainda considerados critérios de admissão prioritários:
 - Agregados familiares numerosos;
 - Agregados familiares com menores a cargo;
 - Agregados familiares com pessoas portadoras de deficiência.

3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação, e para um melhor desenvolvimento da presente ELH, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma amostra da população alvo no concelho de Tábua.

A CMT tem uma lista de pedidos de ajuda para habitação, onde é possível identificar que, situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às circunstâncias de vida de cada agregado.

Estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas e agregados mais vulneráveis, que vivem em condições extremamente precárias por razões distintas e que carecem de uma resposta imediata.

Ao longo dos últimos anos, o Município tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão e dinâmica do problema e tendo em consideração as especificidades da realidade deste concelho não foi ainda possível ultrapassá-lo por completo.

No sentido de reforçar a política de habitação, e consciente da oportunidade constituída pela Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH, do XXI Governo, a Câmara Municipal de Tábua, no âmbito da elaboração da presente ELH, particularmente no desenvolvimento da identificação de pessoas e agregados financeiramente carenciados



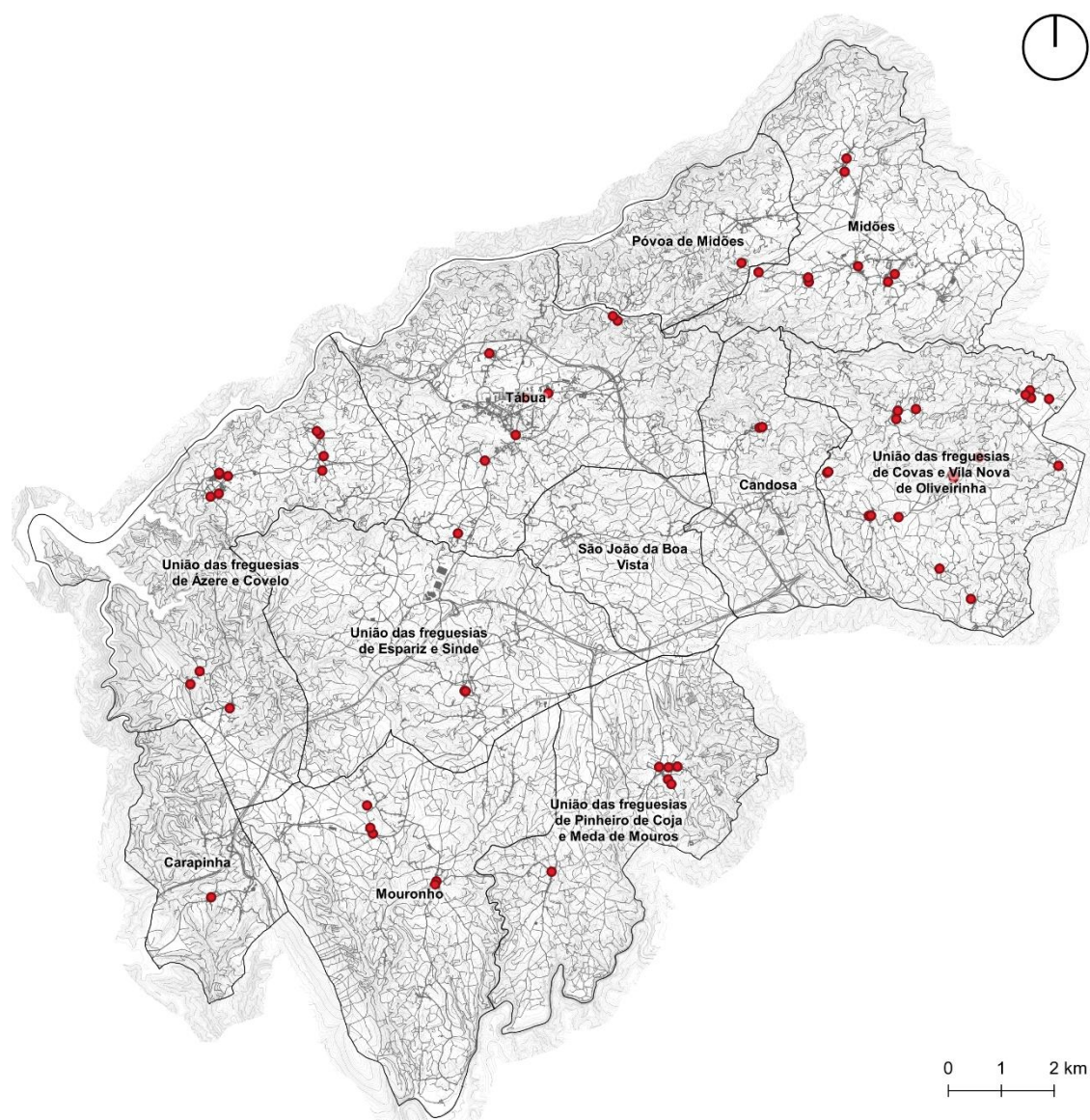
que vivem em habitações indignas, procedeu ao desenvolvimento do já referido inquérito de diagnóstico, cujo modelo pode ser consultado no Anexo I deste documento, sendo preenchido no sentido de sinalizar casos concretos e atuais de potenciais candidatos ao 1º Direito.

Através do tratamento dos dados obtidos contabilizaram-se 66 agregados, que se traduzem em 151 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com uma recolha de informação que cobre todas as freguesias do concelho, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna no concelho.

Tal como se pode observar na planta 1 existem agregados sinalizados em 10 das 11 freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos por toda a área territorial do concelho. Assim, de acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- U.F. Covas e Vila Nova de Oliveirinha – 18
- U.F. Ázere e Covelo – 13
- Midões – 8
- Tábua – 9
- U.F. Pinheiro de Coja e Meda de Mouros – 6
- Mouronho – 4
- UF. Espariz e Sinde – 4
- Candosa – 2
- Carapinha – 1
- Póvoa de Midões – 1

Planta 1 | Localização aproximada dos agregados identificados no inquérito



Ainda que estes agregados e pessoas sejam distintos entre si, com características específicas, aferiu-se que alguns têm problemas sociais associados, para além da carência habitacional e económica, sendo assim evidente que, a par do apoio no acesso à habitação, terá de existir, em paralelo, apoio no âmbito social, como, aliás, já acontece em parte.

Relativamente à caracterização dos 66 agregados potencialmente candidatos ao 1º Direito, verifica-se que a maioria corresponde a agregados pequenos. Como demonstra



o gráfico 21, uma grande parte, 26 agregados, são compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, ainda mais preocupantes por se tratarem de pessoas isoladas, mais velhas, e sem qualquer retaguarda familiar. Por outro lado, as famílias mais alargadas com cinco e nove elementos representam uma minoria dos agregados.

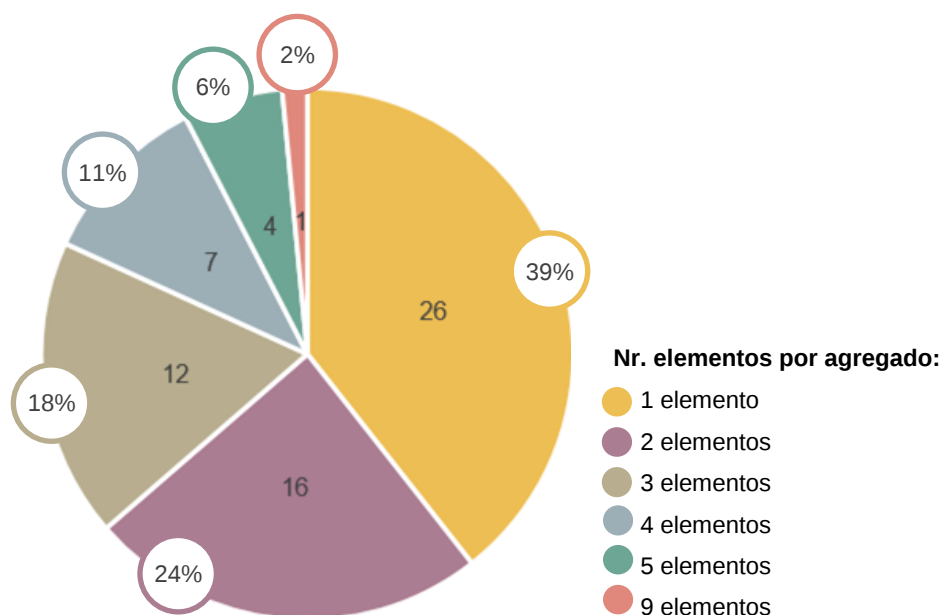


Gráfico 21. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

Já no que concerne às situações em que vivem, e de acordo com os dados obtidos através dos inquéritos, representados no gráfico 22, 10 agregados vivem em habitações arrendadas, sendo que destes, 9 se encontram no mercado de arrendamento privado, e um têm outro senhorio. É de salientar que, metade destes 10 agregados tem como condição indigna a sobrelotação e a outra metade a inadequação.

Estão também identificados 25 agregados que vivem em habitações próprias, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade.

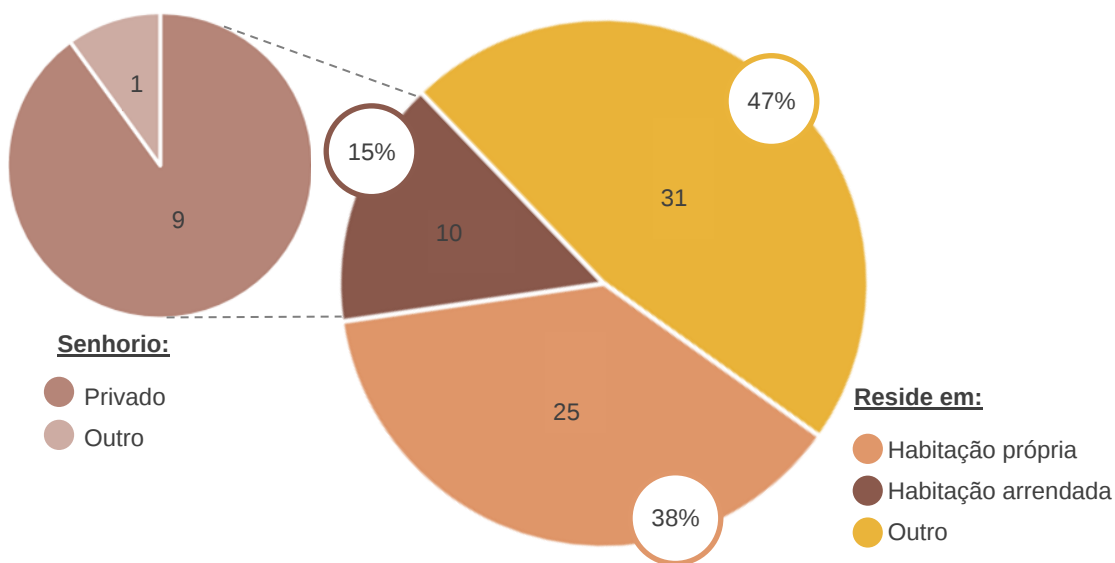


Gráfico 22. Tipo de residência
Fonte: Inquéritos CMT, 2020

Por fim, é de salientar os 31 agregados que residem em outras circunstâncias, que não a habitação própria ou arrendada, estando estas particularmente relacionadas com condições precárias e de carácter temporário e/ou transitório, nomeadamente espaços cedidos por familiares ou amigos, a título solidário.

Não obstante a evidente indignidade habitacional é importante salientar que, esta realidade tem consequências diretas em outras áreas da vida destas pessoas, nomeadamente na saúde, no emprego e na sua integração social, pelo que o município considera fundamental o recurso ao 1º Direito.

Consciente de todos estes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social, a oportunidade do Programa 1º Direito é um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas e agregados o acesso a habitações dignas e adequadas, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Tábua.



Desta forma, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma, condições económicas para encontrar habitação dignas para todos, está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a uma habitação digna, assim como para assegurar o reforço da sua integração e coesão social no território do Concelho.

Em consonância com o previsto pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, o inquérito de diagnóstico desenvolvido pela CMT integrou as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as condições destes 66 agregados. É, no entanto, de salientar o facto de se ter verificado que alguns agregados se poderiam enquadrar em mais do que uma das quatro condições, contudo, foi apenas selecionada a condição que prevalece, isto é, a que é mais evidente para cada agregado.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 23, que a esmagadora maioria, 45, vivem em condições de insalubridade e insegurança.

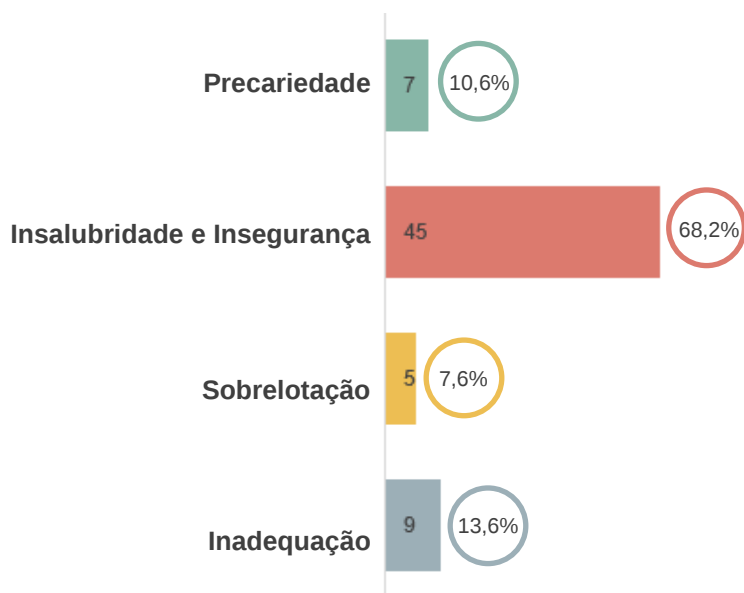


Gráfico 23. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMT, 2020

É ainda fundamental evidenciar determinadas características associadas a alguns destes agregados no sentido de os melhor caracterizar e perceber as circunstâncias em que se encontram. Tal como é possível verificar no gráfico 24, 10 agregados não têm instalações sanitárias em casa, também foram assinalados oito agregados sem água canalizada e seis sem luz nas respetivas habitações, sendo de salientar que alguns destes casos podem ser cumulativos.

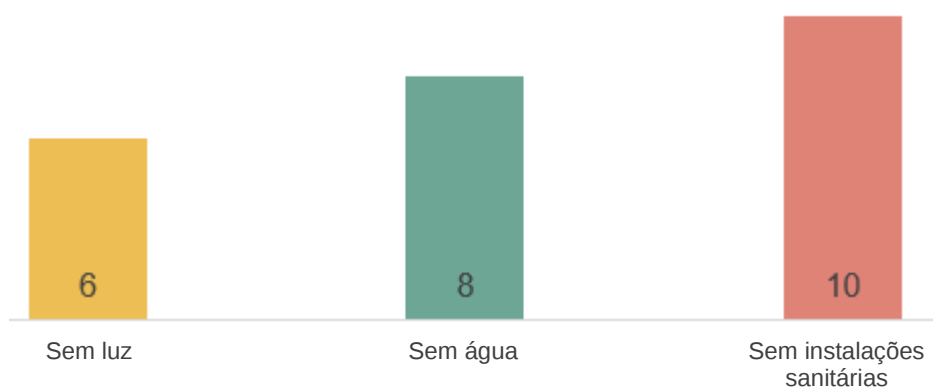


Gráfico 24. Características habitacionais associadas aos agregados

Fonte: Inquéritos CMT, 2020

Denota-se efetivamente uma profunda vulnerabilidade associada aos agregados habitacionais identificados, que não têm condições para, de forma autónoma, solucionarem os seus problemas. Caso não se atue com a maior celeridade possível nestes casos, a tendência dos mesmos é o progressivo agravamento das condições em que vivem.

Ainda relativamente ao gráfico 23, a segunda condição indigna mais frequente é a inadequação, que integra nove agregados por incompatibilidade das condições das respetivas habitações com características específicas das pessoas que nelas habitam, e ainda por dificuldades no acesso à habitação, por se encontrarem em pisos superiores.

É importante salientar que, as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, devem ter



assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a plena circulação no interior da habitação.

Seguem-se sete agregados enquadrados na condição de precariedade, sendo que duas destas famílias ficaram sem casa devido a incêndios de 2017, estando a viver em espaços cedidos pelas Juntas de Freguesia. Os restantes cinco agregados correspondem a situações de pessoas sem habitação, que vivem temporariamente em espaços ou casas cedidas por família ou amigos.

Por fim, há cinco agregados a viver em sobrelotação, tratam-se de agregados cuja tipologia das habitações que ocupam não é, de todo, adequada ao número de elementos que os constitui, demonstrando assim ser inferior ao necessário, face às características destas famílias. Uma vez que todas elas vivem em habitação arrendada, a CMT assumir-se-á como entidade beneficiária das respetivas soluções habitacionais.

Todos os dados referidos e analisados refletem a evidente carência habitacional no Concelho, considerando-se estes fundamentais para o desenvolvimento da estratégia municipal a implementar, bem como para as soluções a adotar de modo a elencar cronogramas temporais e estabelecer as prioridades de intervenção.

Tal como já foi referido no capítulo 3.2, o poder de compra em Tábua é inferior ao do país e da região em que está inserido, não sendo suficiente para garantir às famílias a possibilidade de aceder ao mercado imobiliário, quer seja pela via da aquisição de um imóvel, quer seja através do arrendamento.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado, para arrendamento e aquisição de habitação, é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial



aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no Concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas.



Figura 8. Esquema Oferta/Procura

Desta forma, as pessoas e agregados têm, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar uma casa que se ajuste às suas necessidades e condição económica. Já no que respeita às pessoas que conseguem arrendar uma casa, verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido à realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social. É fundamental sublinhar que a recente situação epidemiológica do país, e do mundo, devido à pandemia Covid-19, veio agravar a situação económica de algumas famílias, tendo necessariamente repercussões ao nível do acesso à habitação das mesmas.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, entre outro, a Câmara Municipal de Tábua considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.



Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.

3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Tábua, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Recursos naturais, arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Existência de uma boa rede viária que serve o concelho;
- Indústrias locais com potencial competitivo a nível nacional e internacional;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Cinco Áreas de Reabilitação Urbana aprovadas e publicadas;
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Tábua, aprovado e publicado.



FRAQUEZAS

- Dificuldade de fixação e atração de recurso humanos qualificados;
- Nível baixo de qualificação dos recursos humanos;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Falta de uma política social de habitação;
- Isolamento da população mais idosa.





AMEAÇAS

- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Parque habitacional antigo e degradado;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Disponibilidade de solos para a construção de novos empreendimentos habitacionais.



4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico como principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em condições indignas, conclui-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho de Tábua, que carecem de apoio específico e direcionado, sendo este absolutamente fundamental para um território mais coeso e justo.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de alguma carência habitacional ao nível do concelho, foi possível identificar situações mais críticas, cujas soluções se consideram prioritárias e urgentes por corresponderem a casos de extrema precariedade, sendo esta urgência devidamente articulada com a priorização das respetivas soluções habitacionais.

Um dos grandes problemas identificados, no que concerne à habitação no concelho, recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis, o que dificulta de forma substancial o acesso dos agregados a uma habitação condigna e adaptadas às suas necessidades e características.

Possivelmente, a solução do problema passará, inevitavelmente, pelo crescimento significativo da oferta do número de fogos para arrendamento acessível. Será pela lógica do mercado que, aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento, pelo que interessa procurar mecanismos sustentáveis que permitam garantir a continuidade do processo que, por natureza, terá prazos mais longos de retorno.

Qualquer solução baseada em políticas voluntaristas será, provavelmente, condenada ao fracasso, uma vez que se lida, aqui, com fenómenos que exigem uma longa continuidade no terreno e uma confiança sólida no futuro por parte dos diversos agentes.



A atrofia da falta de oferta de fogos para arrendamento poderá ser explicada, entre outros, pelos seguintes fatores:

1º - Porque as políticas habitacionais das últimas décadas foram orientadas para o financiamento à “casa própria”, e, com isso, o arrendamento foi sendo excluído do mercado, não tendo havido, por isso entidades que quisessem investir, com larga escala na oferta de habitações para arrendar.

2º - Porque sendo o arrendamento uma atividade económica de risco tem sido vítima das alterações de políticas no sector, que vêm desincentivando a confiança dos senhorios neste tipo de investimento.

Neste contexto, em que muitos fatores são estranhos ao âmbito municipal, importa assentar uma estratégia de habitação na geração de uma oferta de habitação social e de arrendamento acessível.

5 MODELO DE GESTÃO

5.1 | Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Tábua assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.



A equipa deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável, ou na sua retaguarda, competências nas áreas de serviço social, arquitetura, engenharia e urbanismo, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário.

A adoção de um modelo de governação próprio de cada município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal de Tábua e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, à equipa a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal assume as funções de direção política da equipa, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade da equipa de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Figura 9. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através desta equipa de trabalho da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo a ET determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam, sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.

Através da ET o município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiencia e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.



A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, deste modo, torna-se oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até 2024.

Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024, deverá ser dotada de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro da ET deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.

5.2 | Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da **GESTÃO** nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expectante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses criando profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A iniciativa tem de partir do município de Tábua, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação. Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.



A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro na ET por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de uma equipa técnica, ET, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa equipa técnica deve ser dirigida por um técnico superior, com afetação em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, esta equipa terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento,...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRC, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de atuação.

6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Tábua considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico global das pessoas e agregados com carências financeiras a viver atualmente em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 66 agregados, através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade dos agregados que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, onde o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento.

Particularmente por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi ainda possível ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge, assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Tábua se reflete de várias formas, sendo mais evidente sob a forma de habitações insalubres e inseguras, em 68,2% dos casos.



A vulnerabilidade dos agregados em matéria de habitação é, efetivamente, uma realidade no concelho de Tábua, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Como tal, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

O concelho de Tábua, à semelhança de muitos outros, tem enfrentado vários constrangimentos no acesso à habitação, assim como na dignidade da mesma e como tal, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos passam por melhorar as condições de habitabilidade de algumas famílias carenciadas do concelho, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população mais carenciada.

Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar Tábua um concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades. Nesse sentido, a autarquia pretende que a presente ELH reflita, para além dos agregados mais vulneráveis a viver em condições indignas, os problemas atuais, que direta ou indiretamente têm também repercussões na qualidade de vida das pessoas.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação numa estratégia integrada e devidamente articulada, com matérias, igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

A Estratégia Local de Habitação de Tábua procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

Na estruturação da sua ELH, o município de Tábua pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é



particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Tábua preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL

A ELH de Tábua promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

A Câmara Municipal de Tábua assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. A equipa técnica prevista no capítulo cinco visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos

os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE

A ELH de Tábua privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 8, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Tábua a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.

PRINCÍPIO DA EQUIDADE

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Tábua, a autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos agregados identificados na



fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, bem como a Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões realizadas com diversas entidades.

PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da autarquia. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao Município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.

PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Tábua. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's e ORU's. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação, tal como demonstra a tabela **“Soluções habitacionais e prioridades”**, no capítulo 7.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Tábua, não obstante a esmagadora maioria dos agregados identificados terem casa própria, verifica-se uma forte lacuna no mercado de arrendamento para as pessoas sem casa. Na adoção das respostas habitacionais, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia enquanto entidade beneficiária, assim como a aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos sejam solucionados através do arrendamento e, eventualmente, em articulação com outros programas, como o Programa Renda Acessível.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a



eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em

condições de extrema vulnerabilidade, designadamente em construções muito precárias e insalubres.

Estão também identificados casos de agregados em alojamentos temporários, cedidos a título solidário, que representam casos muito delicados e cuja resolução é igualmente urgente, dada a iminente perda dos locais que usam como habitação, por não terem outra alternativa.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais, que sempre que possível, passarão por evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação.

Desta forma está-se também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Para isso, pretende-se, sempre que possível, adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados nas ARU de Tábua, consultar anexo II, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as áreas com



Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso o Município considere pertinente, irá recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas ORU, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações

inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o programa de arrendamento acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente



existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Tábua não poupará esforços.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de Bases da Habitação prevê, ainda, a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Tábua pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.

7 PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 66 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH.

A autarquia de Tábua pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos com recurso a uma forte aposta na reabilitação urbana, devendo 51% das soluções enveredar pela via da aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, e 42% através da reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, como demonstra o gráfico 24.

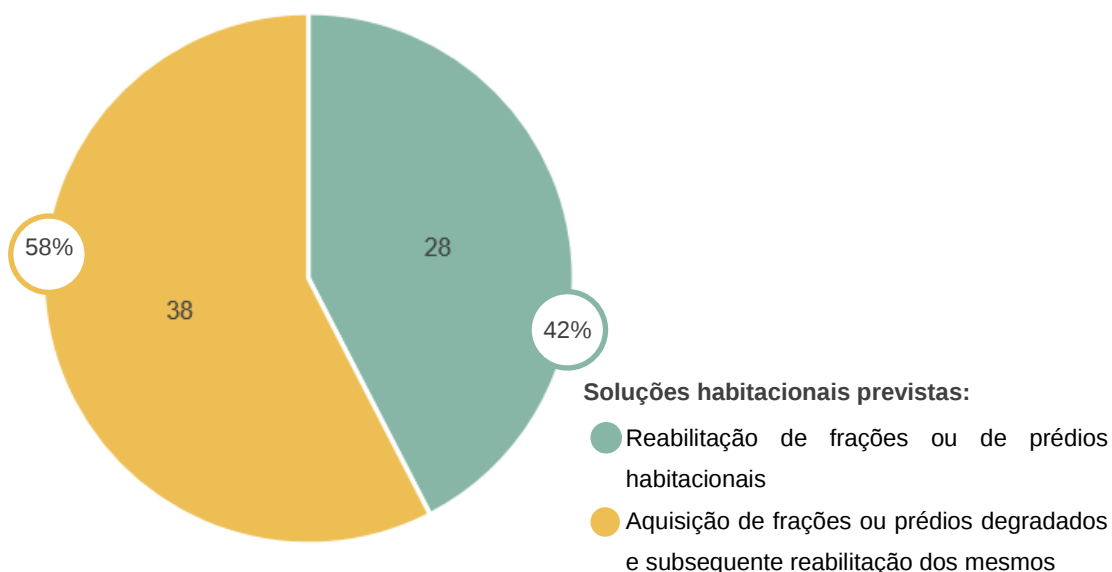


Gráfico 25. Soluções habitacionais



Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 66 agregados, identificados através do inquérito de diagnóstico.

É ainda importante salientar que, no anexo IV do presente documento, podem ser consultadas duas tabelas que sistematizam a informação recolhida e explicada na fase de diagnóstico, assim como a programação das soluções habitacionais, respetivos cronogramas temporais e os beneficiários.

7.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMT	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
PRECARIEDADE	1	1				X		X		X	2
	38	2				X		X		X	3
	41	4				X		X		X	3
	54	4				X		X		X	3
	45	3				X		X	X		1
	46	3				X		X		X	3
	25	1				X		X		X	2
	3	1				X		X		X	2
	7	2	X				X		X		1
	9	2	X				X		X		2
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	12	2	X				X		X		1
	13	1	X				X		X		1
	14	5	X				X		X		1
	15	3				X		X		X	3
	16	4	X				X		X		2
	17	1				X		X		X	2
	18	1				X		X		X	1
	19	1				X		X		X	2
	20	1				X		X		X	2
	21	1				X		X		X	2
	22	1				X		X		X	3
	23	1				X		X		X	1



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMT	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	24	2				X		X		X	2
	26	1				X		X		X	2
	27	1				X		X		X	2
	28	1				X		X		X	1
	29	1				X		X		X	1
	30	4	X				X		X		1
	31	2	X				X		X		2
	32	2	X				X		X		2
	33	1	X				X		X		2
	34	5	X				X		X		1
	36	2	X				X		X		1
	37	4	X				X		X		1
	42	2				X		X		X	3
	43	5	X				X		X		2
	44	1				X		X		X	3
	47	1				X		X		X	3
	49	1				X		X		X	3
	50	1				X		X		X	3
	51	1				X		X		X	2
	53	3	X				X		X		2
	55	3	X				X		X		2
	56	4	X				X		X		2

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMT	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	58	2	X				X		X		2
	60	3	X				X		X		2
	61	3				X		X		X	3
	62	1				X		X		X	3
	64	2	X				X		X		2
	65	1	X				X		X		2
	66	1				X		X		X	3
INADEQUAÇÃO	67	1				X		X		X	3
	2	2		X				X		X	2
	4	2		X				X	X		1
	5	2		X				X		X	3
	8	2		X				X	X		1
	52	2		X				X		X	3
	6	3	X				X		X		1
	11	1	X				X		X		1
	35	3	X				X		X		1
	59	3	X				X		X		1
SOBRELOTAÇÃO	10	5		X				X		X	3
	39	3		X				X		X	3
	40	9			X			X		X	3
	48	3		X				X		X	3
	57	4		X				X		X	3
Totais		151	25	9	1	31	25	41	28	38	



Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 66 agregados 25 são beneficiários diretos, enquanto os restantes 41, dada a situação em que se encontram, terão as suas soluções habitacionais concretizadas através da Câmara Municipal de Tábua, enquanto entidade beneficiária.

Por fim, e relativamente às prioridades das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em três níveis sendo o nível 1 de resolução mais imediata e o nível 3 o mais tardio, estando estes também relacionados com o cronograma de execução das intervenções, apresentado no subcapítulo 7.3.

7.3 | Cronogramas de execução e financeiro

A Estratégia Local de Habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos quatro anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Tábua obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor da “equipa técnica”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.

3. Instalação da Equipa Técnica

Para além de um diretor, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à sua atividade.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos planos de atividades anuais

Para além da aprovação da ELH, da designação do diretor da equipa técnica, o município poderá também aprovar um plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no



sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Tábua as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Tábua, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica, no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.

7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora da equipa técnica, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver os contactos necessários à celebração dos mesmos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação da equipa técnica. Desta forma procura-se, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de

realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da equipa técnica, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo do período de vigência da operação a equipa técnica terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria equipa técnica.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH de Tábua para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.



Caberá à equipa técnica da ELH de Tábua fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, cujos programas podem ser consultados no anexo III, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.

Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH				
2. Nomeação de um Diretor Técnico				
3. Instalação da ET				
4. Recrutamento da Equipa				
5. Aprovação do Plano de Atividades				
6. Formação Específica				
7. Resolução de Problemas Prioritários				
8. Protocolos				
9. Elaboração de Projetos				
10. Gestão de Realojamentos				
11. Ações Estratégicas				
12. Monitorização e Report				
13. Contributo para a N.G.P.H.				

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas até 2024, sendo necessário definir prioridades. Procedeu-se, então,   elaboração de um cronograma temporal de execução para as soluções já definidas, quer para os beneficiários diretos, quer para a entidade beneficiária.

Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (beneficiários diretos)	12	13	-	-	25
Totais	12	13	-	-	25

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMT

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – CMT

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (entidade beneficiária)	3	-	-	-	3
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos (entidade beneficiária)	4	12	11	11	38
Totais	7	12	11	11	41

Da mesma forma, foram estimados valores para todas as soluções habitacionais previstas a executar durante o período de vigência da presente ELH. Não obstante o facto de o DL n.º 37/2018, de 4 de junho estipular valores de referência para as intervenções, estes não se coadunam com os valores reais praticados, pelo que os valores de investimento apresentados são estimativas que tiveram por base os valores aproximados praticados atualmente no concelho, como se pode verificar na tabela 10.

Tabela 10. Média de valores aproximados praticados no concelho de Tábua

Soluções Habitacionais Previstas	Valores aproximados praticados em Tábua
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	500€/m²
Aquisição de frações ou prédios degradados	150€/m²
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	650€/m²

Assim, é da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 11 tiveram como base de cálculo os referenciais da tabela 10, e como tal, sendo que podem vir a carecer de revisão à data da candidatura de acordo com os valores de mercado praticados.



Tabela 11. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (Beneficiários Diretos)	1.143.500,00 €
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (Entidade Beneficiária - CMT)	285.796,84 €
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos (Entidade Beneficiária - CMT)	1.908.400,00 €
TOTAL	3.337.696,84 €

A estimativa orçamental para as 66 soluções habitacionais para os agregados identificados nos inquéritos pelo Município, a concretizar até ao final do ano de 2024, perfazem assim um total de 3.337.696,84€ de investimento, sendo que grande parte deste valor poderá ser financiado no âmbito do Programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, para os quais se estima um investimento de 1.143.500,00€, como no caso da Câmara Municipal de Tábua, enquanto entidade beneficiária, para a qual se estima um investimento de 2.194.196,84€.

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas e em função da conjuntura do contexto económico e imobiliário à data.

Por fim, sublinha-se novamente, que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 66 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.

8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação Tábua a celebração contínua de parcerias estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá explicitar as ações inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

3º Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do Município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal de Tábua pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, e a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente com recurso aos programas da NGPH, que podem ser consultado no anexo II do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Tábua serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.

10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estratégia local de habitação um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alterações que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Tábua, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação.

11 BIBLIOGRAFIA

Planos e documentos municipais

Plano Diretor Municipal de Tábua - 2017

Diagnóstico Social do Concelho de Tábua - 2020

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - 2020

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Tábua - 2016

Legislação

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

Decreto-Lei n.º 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Lei n.º 83/2019, 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação - 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.

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação



urbana.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Sites Consultados

Câmara Municipal de Tábua. Acedido em agosto de 2020, em: <http://www.cm-tabua.pt/>

Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido em setembro de 2020, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em agosto de 2020, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em setembro de 2020, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido em agosto de 2020, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unitulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

Alojamento* - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico* - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico* - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

Alojamento Vago* - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Apoio Social* - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m2 divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

Atividade Económica* - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Barracas* - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Dependente** - O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.

Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

Habitação Social* - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Inadequação** - Por incompatibilidade das condições da habitação com 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.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

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.

Movimento Pendular* - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.

Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.

Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹⁴, 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 unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Renda Acessível* - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

¹⁴ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

Rendimento Bruto Declarado* - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- c) 0, 25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.
- d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anosa acrescer à ponderação de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Sobrelotação** - quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

Subsídio de Desemprego* - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.



Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento territorial do concelho de Tábua e concelhos limítrofes	10
Figura 2. Freguesias do concelho de Tábua.....	11
Figura 3. Fotografia aérea sobre o concelho de Tábua.....	12
Figura 4. Tábua - Alameda, entrada para a vila pelo lado sul	14
Figura 5. Tábua - Edifício dos Paços do Concelho.....	15
Figura 6. Tábua - Santuário do Senhor dos Milagres	16
Figura 7. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no concelho de Tábua	27
Figura 8. Esquema Oferta/Procura	59
Figura 10. Esquema modelo de gestão	67

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao nível de freguesia do concelho de Tábua.....	19
Tabela 2. População residente ativa com 15 e mais anos de idade (N.º) e condição perante o trabalho	26
Tabela 3. População residente inativa com 15 e mais anos de idade (N.º) e condição perante o trabalho	27
Tabela 4. Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Coimbra.....	30
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Coimbra.....	31
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Tábua	32
Tabela 7. Beneficiários (Nº) Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego	36
Tabela 8. Edifícios (N.º) no concelho de Tábua.....	37

Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Tábua	46
Tabela 10. Média de valores aproximados praticados no concelho de Tábua	93
Tabela 11. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais	94

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua	20
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Tábua	21
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades	23
Gráfico 4. População residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Tábua	24
Gráfico 5. População residente (Nº e %) segundo o nível de escolaridade atingido no concelho de Tábua	25
Gráfico 6. População residente sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Tábua	25
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Tábua	33
Gráfico 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Tábua	34
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Tábua	35
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Tábua	36
Gráfico 11. Edifícios (N.º e %) por estado de conservação do concelho de Tábua	38
Gráfico 12. Edifícios (N.º) por estado de conservação nas freguesias do concelho de Tábua	39
Gráfico 13. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos do concelho de Tábua	40
Gráfico 14. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos por freguesia no concelho de Tábua	41



Gráfico 15. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Tábua.....	42
Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Tábua	43
Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Tábua	44
Gráfico 18. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Tábua	45
Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) do concelho de Tábua	47
Gráfico 22. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda do concelho de Tábua.	48
Gráfico 21. Número de elementos por agregado.....	54
Gráfico 22. Tipo de residência	55
Gráfico 23. Agregados a viver em situações indignas.....	56
Gráfico 24. Características habitacionais associadas aos agregados	57
Gráfico 25. Soluções habitacionais	83



Anexos

ANEXO I - Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA

Estratégia Local de Habitação de Tabua - 1º Direito |
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas |

* Campos de preenchimento obrigatório
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade *: Contacto:

2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação *: N.º de pessoas do agregado *:
Freguesia *:
Morada *:

Caso as características do agregado se enquadrem em alguma das abaixo indicadas, sinalize quais:

Arrendatário com mais de 65 anos: ☐
Agregado untitulado: ☐
Agregado com pessoa(s) com deficiências: ☐
Declaração de insolvência de elementos do agregado: ☐

O agregado identificado reside em *:

Habitação própria ☐
Habitação arrendada ☐
Outro:

No caso do agregado residir em habitação arrendada, identifique o senhorio *:

Câmara Municipal ☐
IHRU ☐
Privado ☐
Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDIÇÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	Sem-abrigo		
		Barracas		
		Acampamentos		
		Alojamento temporário		
		Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência	
	Violência doméstica			
	Operações urbanísticas municipais			
	Não renovação contrato arrendamento → #			
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO				
SOBRELOTAÇÃO (falta de 2 ou mais divisões em relação à composição do agregado)				
INADEQUAÇÃO (incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores)				

Apenas podem ser considerados os agregados, untitulados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *

Reabilitação da habitação onde vive atualmente ☐
Realojamento ☐

6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR O AGREGADO SINALIZADO? *

Sim ☐
Não ☐

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA *

DATA:

ANEXO II – Áreas de reabilitação urbana, ARU

ARU DE TÁBUA



Situação do processo: ARU e ORU aprovadas

Âmbito temporal: 3 anos

Publicação DR II Série: Aviso n.º 12703/2020- Diário da Republica n.º 169/2020, Série II de 2020-08-31

ARU DE MIDÕES



Situação do processo: ARU aprovada

Âmbito temporal: 3 anos

Publicação DR II Série: Aviso n.º 1386/2019 - Diário da República n.º 16/2019, Série II de 2019-01-23

ARU DE MOURONHO

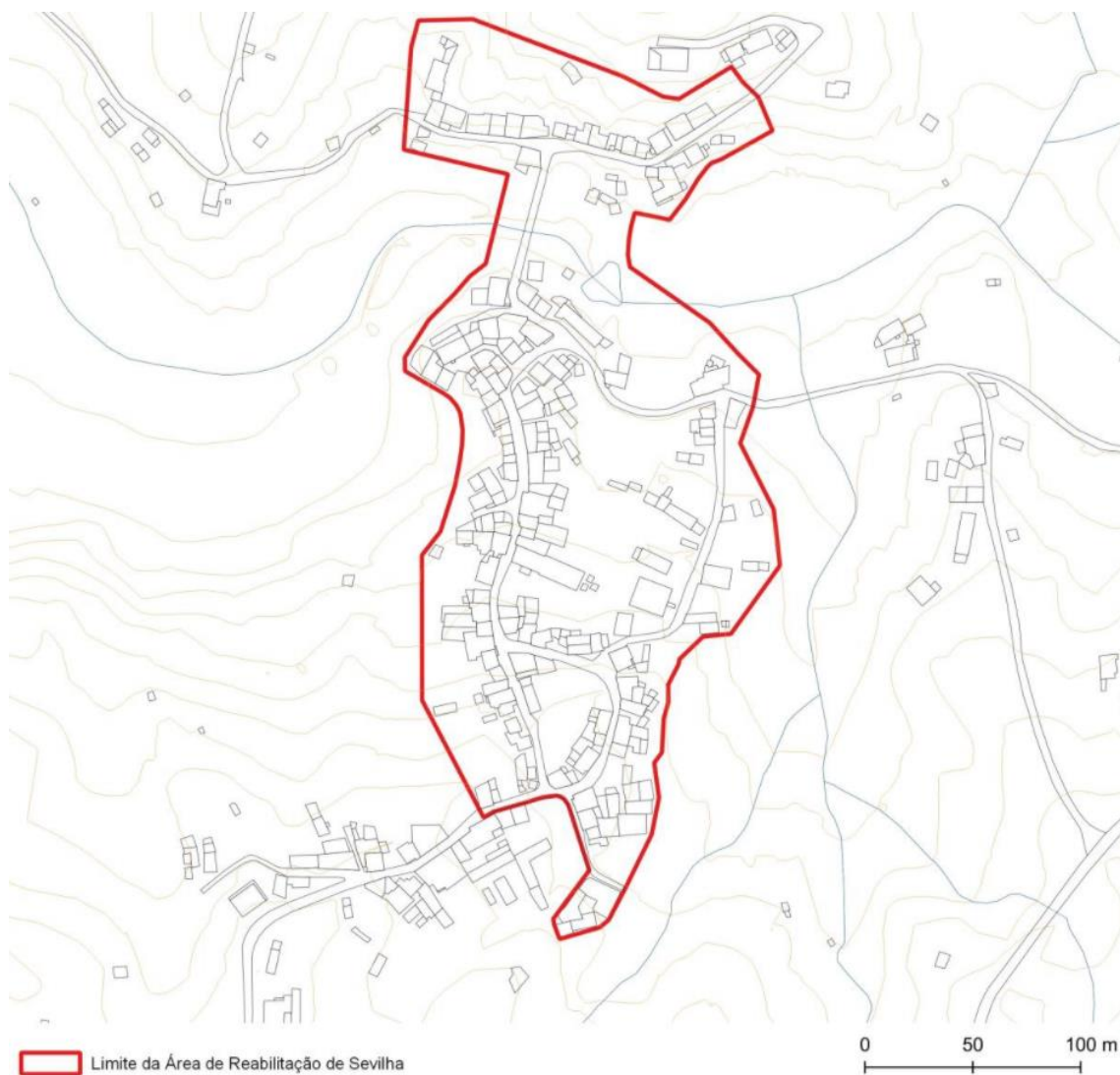


Situação do processo: ARU aprovada

Âmbito temporal: 3 anos

Publicação DR II Série: Aviso n.º 1280/2019 - Diário da República n.º 14/2019, Série II de 2019-01-21

ARU DE SEVILHA

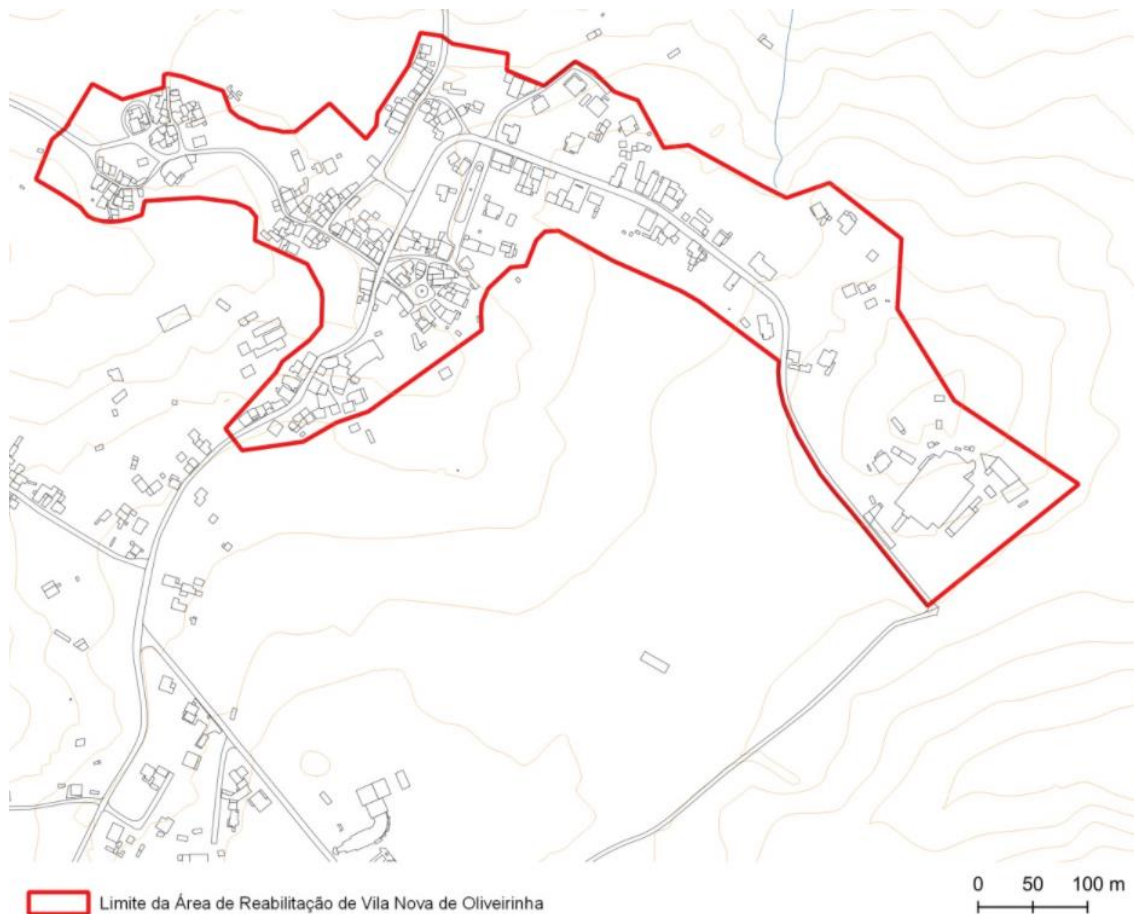


Situação do processo: ARU aprovada

Âmbito temporal: 3 anos

Publicação DR II Série: Aviso n.º 1281/2019 - Diário da República n.º 14/2019, Série II de 2019-01-21

ARU DE VILA NOVA DE OLIVEIRINHA



Situação do processo: ARU aprovada

Âmbito temporal: 3 anos

Publicação DR II Série: Aviso n.º 1282/2019 - Diário da República n.º 14/2019, Série II de 2019-01-21

ANEXO III - Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- 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;
- 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.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à 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.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de

casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

ANEXO IV – Tabelas resumo

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO							
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	Origem (circunstâncias específicas)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIEDADE	alojamento temporário	-	-	7	7	18	18
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	-	-	habitação própria	21	45	59	89
			outro	24		30	
SOBRELOTAÇÃO	-	-	habitação arrendada a privado	4	5	15	24
			habitação arrendada a outro	1		9	
INADEQUAÇÃO	-	-	habitação própria	4	9	10	20
			habitação arrendada a privado	5		10	
				Total	66	151	

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES									
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CM	Beneficiários Diretos	Cronograma				Prioridade	Total
				2021	2022	2023	2024		
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	3		3				1	3
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	4		4				1	4
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	12			12			2	12
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	22				11	11	3	22
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)		12	12				1	12
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)		13		13			2	13
Total		41	25	19	25	11	11	-	66

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985
+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt