

PROPOSTA DE DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL (Anexo IV)

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA COVILHÃ

NOTA INTRODUTÓRIA

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação. Deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A CMH tem enquadramento legal na Lei de Bases da Habitação (LBH) – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro –, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

De acordo com o estabelecido no artigo 22.º da LBH, cabe aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a política municipal de habitação e a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e exatáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

A CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

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

NOTA JUSTIFICATIVA

Aquando da elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Covilhã, em 2021, foram identificados 183 agregados habitacionais a residir em condição habitacional indigna. Deste universo, 99 agregados encontravam-se em situação de insalubridade e insegurança, na sua larga maioria (83 agregados) a residir em fogos de habitação social com necessidade de reabilitação e adequação aos atuais padrões de conforto térmico e acessibilidade. As situações de precariedade e, embora em menor grau, de inadequação, assumiam também uma expressão relevante, concentrando, respetivamente, 31,7% e 10,9% do total de casos de indignidade. Apesar de terem sido identificadas situações em 16 das 21 freguesias ou uniões de freguesias do Concelho, estes agregados residiam maioritariamente na *Grande Covilhã* (unidade territorial abrangida pelo Plano de Urbanização, que engloba a cidade da Covilhã e as vilas de Teixoso e de Tortosendo, bem como os aglomerados de Canhoso, Cantar Galo, Vila do Carvalho e Boidobra).

Analisando conjuntamente as carências habitacionais e a oferta habitacional promovida pelo Município, que abrangia um total de 722 fogos, representando cerca de 2% dos alojamentos no Concelho, constatou-se que, nessa altura, apesar da resposta existente e mobilizável ser suficiente em termos quantitativos, não o era em termos qualitativos, apresentando uma parte significativa dos fogos municipais necessidades de reabilitação.

Em consequência, o Município da Covilhã aprovou, em 25 de fevereiro de 2022, uma declaração fundamentada de carência habitacional, sustentada na situação de carência habitacional, do ponto de vista qualitativo, identificada pela ELH do Município da Covilhã.

Além das carências identificadas no âmbito da ELH, no diagnóstico efetuado para a elaboração da CMH da Covilhã, foram identificados outros desafios no domínio da habitação. A saber:

- A presença no Concelho da Universidade da Beira Interior (UBI) e de uma população estudantil, com uma dimensão relevante e crescente (mais de 8 mil alunos), sendo indispensável para a vitalidade da cidade (e do Concelho), introduz o maior fator de pressão sobre o mercado habitacional local, o que leva a que uma parte significativa da habitação familiar seja reconduzida para este tipo de alojamento, com um impacto significativo no aumento dos preços praticados no mercado imobiliário e na disponibilidade de habitação na *Grande Covilhã*.
- Um aumento acentuado dos custos de acesso à habitação (aquisição e arrendamento), muito superior ao aumento dos rendimentos das famílias, o que se reflete em taxas de esforço excessivas para as famílias face ao rendimento médio bruto, gerando relevantes dificuldades de acesso à habitação por parte das pessoas, inclusive com rendimentos intermédios. Saliente-se, ainda, que os proprietários tendem a dar preferência ao arrendamento estudantil, por este ser mais rentável.
- Uma escassez de imóveis no mercado de arrendamento, em grande parte derivada da elevada pressão sobre o mercado habitacional provocada pela procura estudantil, que justifica medidas de regulação e de estímulo ao arrendamento habitacional,

nomeadamente com a mobilização das habitações devolutas existentes no Concelho e com peso relevante na *Grande Covilhã*, onde se regista maior procura por habitação.

- O aumento do número de pedidos de apoio ao Município no acesso a uma habitação, com uma tendência de diversificação do perfil de famílias que solicita apoio (já não exclusivo das famílias mais carenciadas), e a dificuldade crescente de resposta por parte do Município, face a uma capacidade limitada de gestão do parque habitacional existente, maioritariamente ocupado ou em vias de ocupação (estando grande parte dos fogos livres já afeto a algum projeto que irá promover a sua reocupação), o que reforça a necessidade de alargamento do stock de habitação pública para arrendamento.
- A necessidade de respostas a carências habitacionais específicas nas freguesias rurais do Concelho, de forma a atenuar a trajetória de despovoamento e de envelhecimento crescente da população nestes territórios, respondendo aos desafios da coesão territorial.

Perante os principais desafios habitacionais que caracterizam o território da Covilhã, foram definidas cinco prioridades estratégicas (PE) que procurarão nortear a atuação do Município da Covilhã a curto e médio prazo, as quais serão operacionalizadas com um conjunto de medidas que pretendem dar resposta às principais questões-chave, procurando responder aos objetivos estratégicos (Oe) definidos:

- Oe1. Valorizar o parque de habitação municipal existente e mobilizar os recursos habitacionais disponíveis para alargar a oferta;
- Oe2. Criar uma oferta de habitação acessível, com base num sistema de habitação alargado e integrado;
- Oe3. Assegurar um habitat urbano qualificado e inclusivo na promoção das soluções habitacionais.

Face ao exposto e aos diagnósticos desenvolvidos pela ELH e para CMH, o Município da Covilhã entende estar demonstrada a situação de carência habitacional no Concelho, com particular impacto na unidade territorial da *Grande Covilhã*, o que justifica a presente Declaração Fundamentada, que habilita o Município, através da Câmara Municipal, a recorrer a um conjunto de instrumentos imprescindíveis para a concretização dos objetivos estratégicos, prioridades e medidas constantes da CMH.

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