



CÂMARA  
MUNICIPAL  
NISA



## ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO CONCELHO DE NISA



Gabinete Oliveira das Neves

novembro de 2022

## Índice de texto

<b>I. ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>2</b>
1. OBJETIVO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE NISA E JUSTIFICAÇÃO NO ÂMBITO DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO.....	2
2. BREVES CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS.....	4
3. POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL.....	7
3.1 SÍNTESE HISTÓRICA, ESTRATÉGICA E LEGAL .....	7
3.2 INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÃO EM VIGOR .....	15
3.3 1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO .....	17
<b>II. DIAGNÓSTICO ATUALIZADO DO PARQUE HABITACIONAL E DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS .....</b>	<b>20</b>
1. CONTEXTO TERRITORIAL DO CONCELHO DE NISA .....	20
2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL DE NISA .....	26
2.1 DINÂMICA POPULACIONAL E DAS FAMÍLIAS E VULNERABILIDADES SOCIAIS .....	26
2.2 INDICADORES FUNDAMENTAIS DE DIAGNÓSTICO DO PARQUE HABITACIONAL .....	30
2.3 MERCADO HABITACIONAL.....	36
2.4 HABITAÇÃO MUNICIPAL E DE OUTRAS INSTITUIÇÕES LOCAIS COM FINS SOCIAIS.....	40
2.5 CARÊNCIAS HABITACIONAIS DE NISA .....	41
3. MEDIDAS DE POLÍTICA HABITACIONAL MUNICIPAL EM CURSO .....	46
4. DIAGNÓSTICO PROSPETIVO/MATRIZ SWOT .....	54
<b>III. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO .....</b>	<b>57</b>
1. VISÃO.....	57
2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E DEFINIÇÃO DE METAS .....	59
3. MEDIDAS DE IMPLEMENTAÇÃO.....	65
4. ARTICULAÇÃO COM O ORDENAMENTO MUNICIPAL E COM OUTROS INSTRUMENTOS .....	79
4.1 ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....	79
4.2 PLANEAMENTO ESTRATÉGICO E REABILITAÇÃO URBANA.....	85
4.3 LEI DE BASES DA HABITAÇÃO.....	88
5. POTENCIAL E OPORTUNIDADE DO RECURSO A INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA.....	91
5.1 INSTRUMENTOS EXISTENTES E FONTES DE FINANCIAMENTO.....	91
5.2 APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO EM FUNÇÃO DAS MEDIDAS PROPOSTAS E SUA CALENDARIZAÇÃO.....	93
6. GOVERNAÇÃO.....	97
7. SÍNTESE ESTRATÉGICA.....	100
<b>IV. SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO.....</b>	<b>102</b>
1. DIFERENCIAL ENTRE AS CARÊNCIAS HABITACIONAIS E OS RECURSOS HABITACIONAIS CONCELHIOS DISPONÍVEIS .....	103
2. CARÊNCIAS HABITACIONAIS A CONTEMPLAR NO PROGRAMA DO 1º DIREITO .....	106
3. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A DESENVOLVER .....	110
4. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO PARA AS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PRECONIZADAS .....	117
5. PROGRAMAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES.....	119
6. DEMONSTRAÇÃO DO ENQUADRAMENTO DA ELH NOS PRÍNCIPIOS DO 1º DIREITO .....	120

<b>ANEXO I - LEI DE BASES DA HABITAÇÃO E ELH .....</b>	<b>123</b>
<b>ANEXO II - CARÊNCIAS HABITACIONAIS DE NISA, 2021 .....</b>	<b>126</b>
<b>ANEXO III – RECURSOS HABITACIONAIS DA AUTARQUIA DISPONÍVEIS .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXO IV – SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES A PROMOVER PELA CÂMARA MUNICIPAL AO NÍVEL DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DA AUTARQUIA E OUTRAS AÇÕES COMPLEMENTARES.....</b>	<b>132</b>
<b>ANEXO V – SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DAS SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL, SEGUNDO O N.º DE AGREGADOS E SUA DESAGREGAÇÃO SEGUNDO A SITUAÇÃO, N.º DE PESSOAS, PROPRIEDADE DOS ALOJAMENTOS E SOLUÇÕES PRECONIZADAS POR PROMOTOR .....</b>	<b>133</b>

### Índice de figuras

Figura 1: Enquadramento estratégico e legal da Estratégia Local de Habitação.....	3
Figura 2: Eixos da governação do setor da habitação em Portugal, 2002/2017 .....	10
Figura 3: Integração territorial de Nisa .....	20
Figura 4: Limites das freguesias concelhias (esquemático).....	21
Figura 5: Casas degradadas nas ARU do Concelho de Nisa .....	32
Figura 6: Carências habitacionais no Concelho de Nisa .....	45
Figura 7: Limite da área abrangida pelo Regulamento “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila”, Nisa, 2020.....	51
Figura 8: Ponto de Partida/Domínios-chave de suporte à Estratégia Local de Habitação de Nisa .....	54
Figura 9: Visão da ELH de Nisa .....	59
Figura 10: Objetivos Estratégicos da EHL de Nisa.....	60
Figura 11: Qualificação do Solo urbano do PDM de Nisa.....	83
Figura 12: Planta de Implantação do PP do Centro Histórico de Nisa .....	84
Figura 13: Área de intervenção do PARU e respetivas ações objeto de candidaturas ao Portugal 2020 ..	86
Figura 14: Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Nisa em 2020 .....	87
Figura 15: Síntese dos elementos estruturantes da ELH de Nisa .....	101
Figura 16: Casas propriedade da autarquia no Centro Histórico de Nisa .....	131

### Índice de quadros

Quadro 1: Etapas de elaboração da ELH de Nisa.....	4
Quadro 2: Evolução das políticas públicas de habitação em Portugal.....	8
Quadro 3: Políticas e Programas de Habitação, 2002-2017.....	11
Quadro 4: Estruturação resumida da RCM n.º 48/2015 – Aprova a ESTRATÉGIA NACIONAL PARA A HABITAÇÃO 2015-2031.....	13
Quadro 5: Estruturação resumida da RCM n.º 50-A/2018 – Nova Geração de Políticas de Habitação .....	14
Quadro 6: Instrumentos de política/apoio à promoção pública de habitação .....	15
Quadro 7: Habitação Social Municipal e de Outras Instituições com fins sociais, 2020 .....	40
Quadro 8: Famílias sem condições mínimas de habitabilidade no centro histórico de Nisa, 2018.....	42
Quadro 9: Agregados beneficiários de RSI com deficientes condições de habitabilidade, 2018 .....	43
Quadro 10: Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Nisa .....	48
Quadro 11: Matriz SWOT .....	56
Quadro 12: Matriz de coerência entre objetivos da NGPH e da ELH de Nisa.....	63
Quadro 13: Metas globais a atingir(nº) com a ELH de Nisa .....	64
Quadro 14: Medidas por Objetivo Estratégico da ELH de Nisa .....	65
Quadro 15: Dinâmica do PDM de Nisa .....	80
Quadro 16: Qualificação do Solo urbano do PDM de Nisa.....	82

Quadro 17: Síntese dos instrumentos de política pública (existentes, adaptados recentemente e novos), no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação .....	91
Quadro 18: Fontes de financiamento mobilizáveis .....	93
Quadro 19: Medidas por Objetivo Estratégico, Promotor e Instrumentos aplicáveis, a implementar no âmbito da ELH .....	95
Quadro 20: Calendarização indicativa das Medidas por Objetivo Estratégico .....	97
Quadro 21: Medidas do OE I – Resolução das situações de habitabilidade indigna .....	102
Quadro 22: Quadro síntese das carências habitacionais de Nisa, 2021 .....	104
Quadro 23: Recursos habitacionais do município de Nisa (CM e 3º Setor), 2021 .....	106
Quadro 24: Critérios de identificação de situações enquadráveis no Programa 1º Direito .....	107
Quadro 25: Acesso a soluções habitacionais, conforme tipologia dos beneficiários .....	111
Quadro 26: Situações de indignidade habitacional, por natureza .....	113
Quadro 27: Síntese das soluções a preconizar, por promotor .....	114
Quadro 28: Prioridade, soluções habitacionais e programação .....	114
Quadro 29: Soluções habitacionais que o município de Nisa pretende ver desenvolvidas .....	116
Quadro 30: Estimativa de custo por solução habitacional e por beneficiário .....	117
Quadro 31: Justificação dos Valores de Referência (custo) por solução habitacional .....	118
Quadro 32: Programação das intervenções a cargo da Câmara Municipal .....	119
Quadro 33: Princípios do 1º Direito por grandes grupos .....	120
Quadro 34: Demonstração do cumprimento dos Princípios do 1º Direito .....	120

### Índice de gráficos

Gráfico 1: Evolução recente da população e das famílias (2001/2021) e distribuição da população por freguesia, Nisa .....	28
Gráfico 2: Evolução da estrutura etária da população de Nisa, 2001/2021 .....	29
Gráfico 3: Pensionistas, beneficiários de RSI e de subsídio de desemprego (% e N.º), Nisa, 2018 .....	30
Gráfico 4: Características principais do parque habitacional de Nisa, 2011 e 2021 .....	34
Gráfico 5: Valor mediano das Vendas/m <sup>2</sup> de alojamentos familiares, 2016/2019 .....	36
Gráfico 6: Alojamentos familiares à venda (N.º), Nisa, junho de 2020 .....	37
Gráfico 7: Valor mediano das Rendas/m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2017/2019 .....	38
Gráfico 8: Alojamento Local - N.º de unidades e capacidade de alojamento, Nisa, 2020 .....	39
Gráfico 9: Carências habitacionais (n.º de agregados), por situação e freguesia, no concelho de Nisa ..	105

### Índice de fotografias

Fotografias 1: Centros urbanos de Nisa, Alpalhão e Tolosa .....	23
Fotografias 2: Exemplos da degradação e abandono do parque habitacional/edificado .....	33
Fotografia 3: Casas à venda nos centros urbanos, junho 2020 .....	37

### Índice de tabelas

Tabela 1: Síntese dos principais aspetos da LBH com implicação e a articular com as ELH .....	123
Tabela 2: Casos de maior gravidade habitacional no Centro Histórico de Nisa (Critérios: Insalubridade e Insegurança e Precaridade) .....	126
Tabela 3: Habitação de cariz social em mau estado de conservação (Critério: Insalubridade e Insegurança) .....	127
Tabela 4: Idosos com deficientes condições de habitabilidade e sem capacidade financeira para obras (Critérios: Insalubridade e Insegurança e Precaridade) .....	127

Tabela 5: Beneficiários de RSI com deficientes condições de habitabilidade (Critérios: Insalubridade e Insegurança e Inadequação) .....	127
Tabela 6: Pedidos (n.º) de habitação à Câmara Municipal por atual situação de Insalubridade e Insegurança.....	129
Tabela 7: Pedido de habitação à câmara municipal por motivo de ambição de mudança de residência para a sede concelhia ou de pessoas do exterior.....	129
Tabela 8: Pedido de habitação à câmara municipal por motivo de dividas (rendas)/mudança.....	129
Tabela 9: Características dos fogos doados, janeiro 2021 .....	130

**LISTA DE ACRÓNIMOS:**

AL – Alojamento Local  
ARU – Área de Reabilitação Urbana  
CHN – Centro Histórico de Nisa  
CIM – Comunidade Intermunicipal  
CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis  
CMH – Carta Municipal de Habitação  
CMN – Câmara Municipal de Nisa  
ELH – Estratégia Local de Habitação  
FNRU – Fundo Nacional de Reabilitação Urbana  
IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas  
IAS – Indexante dos Apoios Sociais  
IGT – Instrumento de Gestão Territorial  
IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana  
INE – Instituto Nacional de Estatística  
LBH – Lei de Bases da Habitação  
LNNRH – Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional  
NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação  
ND – Não Disponível  
NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial  
ORU – Operação de Reabilitação Urbana  
OE – Objetivo Estratégico  
PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana  
PAICD – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas  
PAMUS – Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável  
PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano  
REOT – Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território  
RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana  
RSI – Rendimento Social de Inserção  
RNT – Registo Nacional de Turismo  
SCM – Santa Casa da Misericórdia  
UF – União das Freguesias

## I. ENQUADRAMENTO

### 1. OBJETIVO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE NISA E JUSTIFICAÇÃO NO ÂMBITO DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de Nisa surge na sequência do Procedimento lançado, em 7/11/2019, pela Câmara Municipal de Nisa.

Está subjacente a este projeto a necessidade sentida pela autarquia de promover uma intervenção ao nível habitacional no Concelho, podendo vir, eventualmente, a recorrer ao programa de financiamento 1.º Direito. Com a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** poderá, futuramente, vir a enquadrar candidaturas a esse ou outros programas do setor habitacional.

A Estratégia Local de Habitação é elaborada de acordo com os princípios do 1.º Direito contendo, em especial:

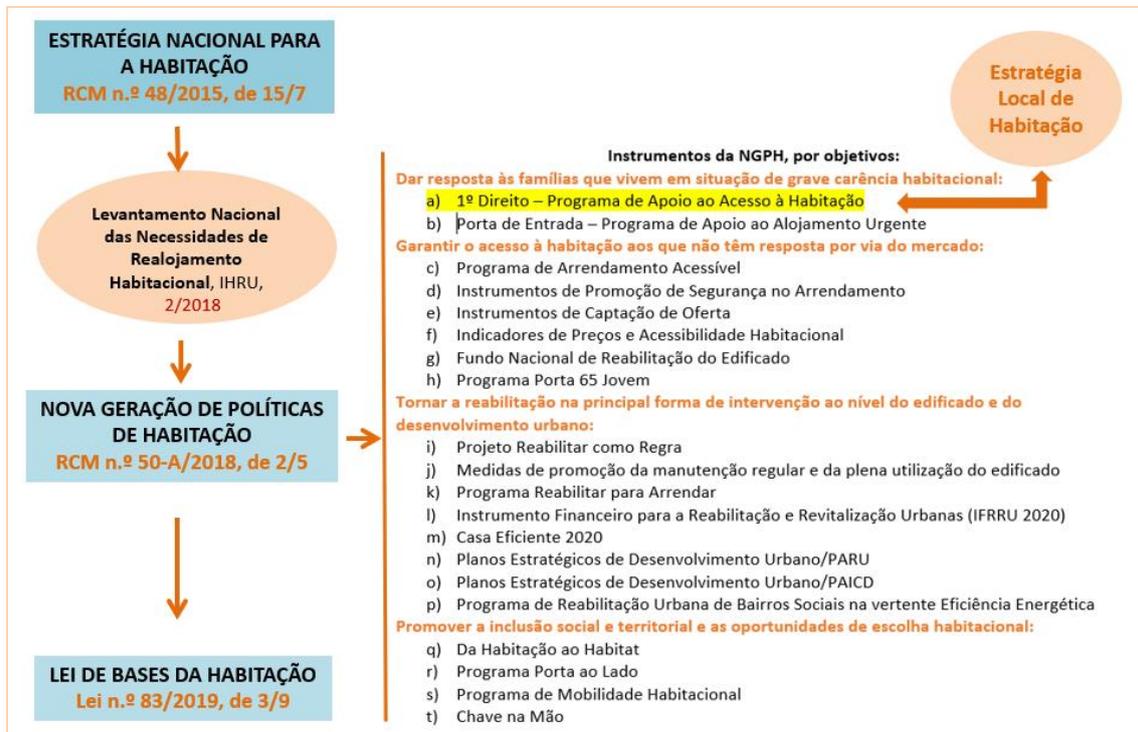
- a. O **diagnóstico global atualizado das carências habitacionais** existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4/6;
- b. As **soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas** em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- c. 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;
- d. A **ordem de prioridade das soluções habitacionais** a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- e. A **demonstração do enquadramento** da Estratégia Local de Habitação nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

Os princípios do Programa 1º Direito, definidos no art.º 3º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, são:

- |   |  |
|---|--|
| a. Princípio da Acessibilidade Habitacional | g. Princípio da Equidade                   |
| b. Princípio do Planeamento Estratégico     | h. Princípio da Perequação                 |
| c. Princípio da Integração Social           | i. Princípio da Reabilitação do Edificado  |
| d. Princípio da Estabilidade                | j. Princípio do Incentivo ao Arrendamento  |
| e. Princípio da Cooperação                  | k. Princípio das Acessibilidades           |
| f. Princípio da Participação                | l. Princípio da Sustentabilidade Ambiental |

A elaboração das ELH surge num contexto temporal posterior a 2015 (Estratégia Nacional para a Habitação), mais concretamente em 2018 (Nova Geração de Políticas de Habitação), que marca uma nova época em matéria de política habitacional no País e que mais adiante se explicitará (subcapítulo 3), embora na figura seguinte se apresente o contexto estratégico e legislativo enquadrador.

Figura 1: Enquadramento estratégico e legal da Estratégia Local de Habitação



Fonte: ON, Gabinete Oliveira das Neves (Elaboração própria)

## 2. BREVES CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

O presente relatório reúne os conteúdos da ELH desenvolvidos ao longo de 3 etapas, conforme consta do quadro seguinte:

**Quadro 1: Etapas de elaboração da ELH de Nisa**

ETAPAS	TAREFAS ENVOLVIDAS	TEMÁTICAS DESENVOLVIDAS
<b>1ª FASE</b> Caracterização e Diagnóstico	Esta etapa correspondeu ao período de recolha de informação, reuniões com a autarquia.  Culminou com a entrega do relatório de Diagnóstico para aprovação da CMN.	– Diagnóstico atualizado das carências habitacionais existentes.
<i>Período de análise por parte da Câmara Municipal</i>		
<b>2ª FASE</b> Objetivos Estratégicos e implementação	Após apreciação da CMN do Diagnóstico, foram introduzidas as alterações necessárias à obtenção do diagnóstico final / ponto de partida da ELH.  Definição, em conjunto com a autarquia, da Visão e Princípios Orientadores.  Articulação com documentos estratégicos do Município (ARU, PDM e outros).  Culminou com a entrega do relatório de Estratégia.	– Visão – Objetivos Estratégicos (OE) e Definição de Metas. – Medidas. – Articulação com o ordenamento do território municipal e com outros instrumentos. – Instrumentos de Política e Fontes de Financiamento.
<i>Período de análise por parte da Câmara Municipal</i>		
<b>3ª FASE</b> Documento Final da ELH – Plano de Ação	Momento de discussão da Proposta de Estratégia e da definição das ações associadas para alcançar o documento final da ELH, com todas as componentes que integra, isto é, dando resposta integral às alíneas b), c), d) e e) do art.º 2º da Portaria n.º 230/2018, de 17/8.  Culmina com a entrega da ELH.	– Soluções habitacionais que o município de Nisa pretende ver desenvolvidas. – A programação das soluções habitacionais. – A ordem de prioridades das soluções habitacionais a promover. – Demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do 1º Direito.

Este documento foi elaborado em articulação com o Gabinete de Ordenamento do Território e com o Setor de Ação Social da Câmara Municipal de Nisa e assentou em quatro momentos principais:

- Reuniões e articulação, sempre que necessárias, da equipa com a Câmara Municipal;
- Levantamento de toda a informação possível sobre o parque habitacional do Concelho;
- Levantamento de campo, para interpretação e cruzamento da informação estatística com a situação no terreno;
- Consulta de todos os documentos da autarquia (IGT, ARU, PEDU, REOT, entre outros) com relação direta ou indireta no parque habitacional, para melhor compreensão de todas as dimensões do fenómeno habitacional.

Para a elaboração da ELH, recorreu-se a várias fontes de informação estatística, documental e de instrumentos de planeamento, nomeadamente:

#### Informação estatística

- INE - Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação (2001 a 2021 – Resultados Provisórios);
- INE - Portugal, Anuário Estatístico da Região Alentejo, 2018 (edição 2019);
- INE-Portugal, [www.ine.pt](http://www.ine.pt) (Produtos/Base de Dados);
- Registo Nacional de Turismo (<https://registos.turismodeportugal.pt/HomePage.aspx>).

#### Informação Documental

- Câmara Municipal de Nisa, Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território, outubro de 2019
- Câmara Municipal de Nisa, Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Alpalhão, Mercado, Tolosa e Centro Histórico
- Câmara Municipal de Nisa, Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)
- Câmara Municipal de Nisa, Rede Social (Diagnóstico Social, 2015 e Plano de Ação 2019-2021)

#### Instrumentos de Planeamento em vigor

- Plano Diretor Municipal de Nisa (Aviso n.º 13059/2015, D.R. n.º 219 IIS de 9/11/2015);
- PP do Centro Histórico de Nisa (Declaração n.º 182/98, D.R. n.º 114 IIS de 18/05/1998)

A análise foi feita com recurso a dados estatísticos o mais recentes possível. Contudo, como poderá verificar-se, ao longo do texto algumas análises referem dados populacionais de 2021 e noutras de anos anteriores. Nestes casos, isto acontece porque os dados populacionais mais recentes são os Resultados Provisórios dos Censos 2021, no entanto, outros dados, constantes do Anuário Estatístico Regional ou da própria base de dados online do INE não são tão recentes. Ainda, relativamente ao parque habitacional ainda não foram disponibilizados todos os dados dos Censos 2021, pelo que há, conforme os casos, uns dados do último momento censitário e outros do anterior.

Atendendo à situação excecional que se vive no momento presente com a pandemia Covid 19, importa referir que tanto os dados estatísticos como as conclusões deste relatório não refletem ainda o seu impacto. Todavia, as expectativas criadas em torno de todo o contexto vivido e potencialmente impactado fazem antecipar que o contexto atual e futuro seja indiscutivelmente um acelerador de vulnerabilidades pré-existentes e potenciador de novas situações ao nível dos rendimentos das famílias, para as quais a administração central e local deverão estar preparadas para resolver ou ajudar a mitigar.

### 3. POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL

#### 3.1 SÍNTESE HISTÓRICA, ESTRATÉGICA E LEGAL

O momento atual, no que se refere às políticas públicas de habitação, é o resultado de cerca de um século de intervenções, iniciado no ano de 1918.

Com efeito, por coincidência histórica, no dia 25 de abril de 1918, publicou-se em Portugal o primeiro instrumento legal dedicado ao incentivo, por parte do Estado central, da construção de casas económicas por entidades públicas e privados<sup>1</sup>. Num contexto difícil de implantação da Primeira República, num leque composto por paz social, saúde pública, produtividade e moralidade, o “direito à habitação” surgiu como um dos temas-chave, de então.

Cem anos depois, em maio de 2018 é aprovado pelo Conselho de Ministros “**A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO**” (NGPH)<sup>2</sup>, após a publicação, em julho de 2015, da **ESTRATÉGIA NACIONAL DA HABITAÇÃO**.

Em julho de 2019 foi aprovada pelo Parlamento a primeira **LEI DE BASES DA HABITAÇÃO**, na história de Portugal (corporizando, finalmente, o estabelecido na Constituição de 1976, no art.º 65º), onde se determina que o Estado tem a obrigação de garantir o direito a uma habitação condigna a todos os cidadãos e que a habitação tem uma função social.

**Artigo 65.º da Constituição Portuguesa  
(Habitação e urbanismo)**

*1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*

Afigura-se pertinente e legítimo questionar como é que, 100 anos volvidos, se mantém o sentido da urgência e o caráter essencial desta questão na sociedade portuguesa? Segundo Ricardo Costa Agarez (2020)<sup>3</sup>, é possível organizar a evolução ocorrida em 5 grandes momentos e recorrendo a 4 palavras-chave acerca do envolvimento do Estado Central:

<sup>1</sup> Diário do Governo, Decreto n.º 4137, 1918

<sup>2</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

<sup>3</sup> A Habitação Apoiada em Portugal, FFMS, janeiro de 2020

Quadro 2: Evolução das políticas públicas de habitação em Portugal

Abrangência temporal aproximada	Principais instrumentos/momentos	Palavras-chave da intervenção do Estado Central
I - Durante a Primeira República	<ul style="list-style-type: none"> <li>. O Decreto n.º 4137, de abril de 1918 foi o <b>1º instrumento legislativo dedicado ao incentivo da construção de “casas económicas”</b>.</li> <li>. Primeiro plano de construção de “bairros sociais” - o Bairro do Arco do Cego, 1º grande bairro de habitação apoiada de iniciativa estatal em Portugal</li> </ul>	“Experimental/disperso”
II - Início do Estado Novo	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1º instrumento de promoção lançado pelo Estado Novo - <b>Lei de Casas Económicas, em 1933</b> (Decreto-Lei n.º 2305, de 23/9), cujo modelo assentou nas “moradias de família, com quintal”.</li> </ul>	
III - A partir do final da 2ª Guerra Mundial	<ul style="list-style-type: none"> <li>. O insucesso da Lei de 1933 gerou o crescimento de “bairros de barracas” e introdução da regra dos 2 pavimentos para permitir densificar os bairros.</li> <li>. As casas desmontáveis e as casas para famílias pobres de caráter definitivo.</li> <li>. Os regimes de Renda Económica (bairros das Caixas) e de Renda Limitada.</li> </ul>	“Regressivo”
IV - Ainda em Ditadura e na transição para a democracia, até 1987	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Despertar para a necessidade de o Estado intervir na promoção de habitação; surgem os Planos Integrados.</li> <li>. <b>Criação do Fundo de Fomento da Habitação (FFH) em 1969</b> e sua extinção em 1982 por incapacidade de resolver a crise de habitação em Portugal.</li> <li>. Criação do Regime de Crédito Bonificado (RCB).</li> <li>. <b>Substituição do FFH pelo INH</b>, em 1984 e criação do IGAPHE, em 1987, marcam a retirada do Estado Central enquanto promotor e proprietário de habitação.</li> </ul>	“Renascer das Cinzas”
V - A partir de 1988 até 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Em <b>1993, o Programa Especial de Alojamento</b> na AML e na AMP.</li> <li>. Em 2002 o IGAPHE e INH fundem-se parcialmente.</li> <li>. <b>O INH, em 2007, é redenominado de IHRU</b>.</li> <li>. O Estado demitiu-se da promoção de habitação e assumiu apenas funções de regulação normativa e financiamento de iniciativas de terceiros, com base em 2 eixos essenciais:               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Protagonismo dos municípios que herdarem o parque habitacional público;</li> <li>ii) Participação dos privados e incentivo à aquisição de casa própria com recurso a crédito com juros bonificados até 2002<sup>4</sup>.</li> </ul> </li> <li>. O “realojamento” foi a expressão generalizada na produção de casa apoiada nas últimas 3 décadas perante a grande dimensão do problema das “barracas”.</li> <li>. Recurso a instrumentos como os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (regime reformulado)</li> </ul>	“Bastidores”

Fonte: *A Habitação Apoiada em Portugal*, Ricardo Costa Agarez, FFMS (adaptação própria)

Em Portugal, o Estado central foi promotor direto de habitação apoiada durante 70 anos (1918-1988), recorrendo a um leque crescente de instrumentos, mas nunca prescindindo, neste período, do seu papel central nesta matéria. A partir de 1988, assistiu-se à cedência de

<sup>4</sup> O Estado pagava parte dos juros devidos em empréstimos bancários para aquisição de casa própria a cidadãos de menores rendimentos ou jovens (medida que se iniciou em 1976 e foi extinta em 2002).

responsabilidades e do protagonismo na promoção da casa acessível e do incentivo à propriedade individual com subsídios diretos à compra.

Considera-se, pois, que a partir do **final da década de 90**, o **Estado** central, através do IGAPHE e do INH e, em 2007, com o IHRU, passa a ter um papel de **definição estratégica, regulação normativa e canalização de investimento público nacional e comunitário**, para apoio à promoção de habitação por terceiros.

Esta retirada implicou de modo especial as câmaras municipais. Os municípios foram vistos na altura como a chave para um problema que durante 70 anos o Estado central não conseguiu solucionar e as principais justificações para a transferência gratuita do património edificado do IGAPHE para as autarquias foram a maior eficácia na gestão do parque habitacional, quer pela maior proximidade geográfica destes em relação ao património transferido, como o melhor conhecimento das realidades sociais em presença, em cada município.

Tanto a transferência da responsabilidade na promoção de novos alojamentos como a passagem do parque habitacional público para as autarquias locais foram processos, de um modo geral, problemáticos porque ambos, moradores e municípios, nem sempre quiseram ou puderam assumir o ónus desta transferência; especialmente no caso de municípios com poucos recursos financeiros e técnicos, este desafio assumiu proporções complexas. Compreende-se por isso que, em 2018, 15% dos alojamentos do País sem condições habitacionais se encontrem nos “bairros sociais” erguidos pelo Estado no século passado<sup>5</sup>.

Atendendo ao momento em que nos encontramos hoje, é interessante destacar as políticas públicas desenvolvidas no presente século, as mesmas que antecederam a Nova Geração de Políticas de Habitação. Assim, destacam-se as que ocorreram entre 2002 (ano em que coexistiram situações marcantes: entrada em circulação do Euro, início de um período de menor intervenção pública no setor da habitação e o fim do crédito bonificado) e 2017 (ano anterior ao surgimento da NGPH).

Genericamente pode reafirmar-se que durante a primeira década e meia do presente século, a intervenção do Estado central foi muito discreta quando comparada com as décadas anteriores,

---

<sup>5</sup> Segundo o Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, IHRU, 2018

verificando-se neste período uma maior dependência do mercado, uma maior participação dos municípios e uma **mudança de paradigma**: do anterior **incentivo**, durante décadas, à **aquisição de casa própria, a favor da promoção do arrendamento e da reabilitação urbana**.

Segundo um estudo do IHRU (2015), entre 1987 e 2011 - o período de maior desenvolvimento e transformação das políticas públicas de habitação - a principal intervenção do Estado foi a promoção da compra de habitação e em muito menor escala o realojamento através da construção de novos bairros de habitação social e o incentivo ao arrendamento. De facto, o financiamento do Estado à promoção de habitação própria representou a maioria do apoio neste período, sendo que a bonificação dos juros do crédito à construção ou à aquisição de casa representou 73%, nos programas de realojamento só foram investidos 14%, os incentivos ao arrendamento representaram 8% e todos os restantes programas juntos tiveram uma reduzida expressão de 4%.

Figura 2: Eixos da governação do setor da habitação em Portugal, 2002/2017

Eixos	Principais instrumentos
Habitação Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realojamento Social:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• PROHABITA (2004, 2007)</li> <li>• Necessidade de novo PER (2017)</li> </ul> </li> <li>• Renda Condicionada (2014)</li> <li>• Arrendamento apoiado (2014)</li> </ul>
Reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (2009)</li> <li>• Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (2014)</li> <li>• Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – FNRE (2016)</li> <li>• Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU (2016)</li> <li>• Programa Reabilitar para Arrendar (2014)</li> </ul>
Arrendamento (mercado livre de arrendamento)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porta 65 Jovem (2009)</li> <li>• Mercado Social de Arrendamento (2011)</li> <li>• Novo Regime do Arrendamento Urbano – NRAU (2006, 2012, 2014 e 2017)</li> <li>• Subsídio de Renda (2015)</li> </ul>

Fonte: Habitação, 100 anos de Políticas Públicas em Portugal, 10918-2018 (elaboração própria)

A partir de 2002, a intervenção no âmbito da habitação social referiu-se sobretudo a concluir processos em curso, tendo sido poucos os novos casos de realojamento social. Neste contexto, com o problema do realojamento terminado, em muitos municípios, a reabilitação urbana tornou-se a prioridade. Contudo, em 2017, as necessidades de realojamento em Portugal voltaram a ser discutidas.

O quadro seguinte sintetiza os principais acontecimentos e programas de habitação desenvolvidos entre 2002 e 2017.

**Quadro 3: Políticas e Programas de Habitação, 2002-2017**

<b>2002</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Início da circulação do Euro</li> <li>• Fusão do IGAPHE com o INH</li> <li>• Fim do crédito bonificado</li> </ul>
<b>2003</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteração/revisão do PER</li> </ul>
<b>2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PROHABITA</li> <li>• Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística</li> </ul>
<b>2005</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciativa Bairros críticos (Cova da Moura, Lagarteiro e Vale da Amoreira)</li> </ul>
<b>2006</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)</li> </ul>
<b>2007</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)</li> <li>• Porta 65 Jovem</li> </ul>
<b>2008</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Estratégico de Habitação (2008-2013)</li> <li>• Programa Local de Habitação</li> </ul>
<b>2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</li> </ul>
<b>2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano de Ajustamento Económico e Financeiro (Troika)</li> </ul>
<b>2012</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mercado Social do Arrendamento</li> <li>• Revisão do NRAU</li> </ul>
<b>2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reabilitar para Arrendar</li> <li>• Regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil</li> </ul>
<b>2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regime Especial para a Reabilitação Urbana (RERU)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisão do NRAU</li> <li>• Regime de concessão de crédito bonificado à habitação de pessoas com deficiência</li> <li>• Regime de Renda Condicionada</li> <li>• Novo Regime de Arrendamento Apoiado</li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia Nacional para a Habitação (2015-2031)</li> <li>• Reabilitar para Arrendar-Habitação Acessível</li> </ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</li> <li>• Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU)</li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recomendação da Assembleia da República para criação de novo PER</li> <li>• Programa Casa Eficiente</li> <li>• Revisão do Porta 65 Jovem</li> <li>• Revisão do NRAU</li> <li>• Criação da Secretaria de Estado da Habitação</li> </ul>

Fonte: Habitação. 100 ano de Políticas Públicas em Portugal, 1918-2018, IHRU

O corolário desta evolução das políticas públicas de habitação e dos instrumentos utilizados, claramente condicionados pelas mudanças económicas, sociais, nacionais e internacionais, continua a ser um problema do País e um domínio por resolver na medida das necessidades habitacionais da população. Nos centros urbanos mais importantes, o acesso à habitação é cada vez mais seletivo e continuam a existir por todo o país, muitos agregados que não conseguem aceder ao mercado por desadequação entre os rendimentos auferidos e o preço das habitações.

Grosso modo, a situação da habitação existente hoje em Portugal encontra tradução na expressão emblemática “TANTA CASA SEM GENTE E TANTA GENTE SEM CASA!”, presente na RCM n.º 48/2015, de 15 /7.

**Quadro 4: Estruturação resumida da RCM n.º 48/2015 – Aprova a ESTRATÉGIA NACIONAL PARA A HABITAÇÃO 2015-2031**

**I. DIAGNÓSTICO**

O sector habitacional em Portugal apresenta uma situação paradoxal:

**Elevado número de fogos vagos**

**VS**

**Dificuldades das famílias no acesso a uma habitação adequada aos seus rendimentos**

Logo, em Portugal não há défice habitacional, mas antes, dificuldade no acesso à habitação.

**“Tanta gente sem casa e tanta casa sem gente”**

**II. AS OPORTUNIDADES**

1. O novo modelo de financiamento
2. Normas técnicas e regulamentos da construção
3. A regeneração urbana e a reabilitação do edificado
4. A dinamização do mercado de arrendamento urbano
5. A Transformação social
6. A importância da habitação social no combate à pobreza e exclusão social
7. As alterações climáticas e a redução de emissões de gases com efeito de estufa

**III. A ARTICULAÇÃO COM OUTRAS POLÍTICAS (...)**

**IV. A VISÃO, OS PILARES E OS DESAFIOS**

**VISÃO**

**FACILITAR O ACESSO DAS FAMÍLIAS À HABITAÇÃO**

A ENH tem como principal motivação a criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação:

**3 PILARES E DESAFIOS**

<b>PILARES</b>	<b>DESAFIOS</b>
<b>Reabilitação Urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado</li> <li>. Reduzir os custos e simplificar o licenciamento na reabilitação dos edifícios</li> <li>. Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional</li> </ul>
<b>Arrendamento habitacional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Dinamizar o mercado de arrendamento</li> <li>. Integrar e valorizar os bairros e a habitação social</li> </ul>
<b>Qualificação dos alojamentos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos</li> <li>. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas</li> <li>. Promover a melhoria das condições de alojamento</li> </ul>

**V. AS MEDIDAS E INICIATIVAS**

**VI. METAS E INDICADORES**



N.º	Critérios de sucesso	Metas a alcançar		
		Ano de 2011	Ano de 2021	Ano de 2031
1	Peso relativo do volume de produção no setor da manutenção e reabilitação do edificado habitacional no setor da construção	( <sup>xliii</sup> ) 8 %	17 %	23 %
2	Percentagem do número de fogos reabilitados sobre o total de fogos concluídos	( <sup>xliii</sup> ) 15,6 %	25 %	33 %
3	Aumentar o peso do arrendamento habitacional nos alojamentos de residência habitual	( <sup>xliii</sup> ) 19,9 %	25 %	35 %
4	Valor depositado em fundos de reserva (em milhões de euros)	( <sup>xliii</sup> ) n. d.	500	1.200
5	Número de áreas de reabilitação urbana aprovadas	( <sup>xliii</sup> ) 83	250	350
6	Taxa de fogos devolutos sobre o total de alojamentos familiares clássicos	( <sup>xliii</sup> ) 12,5 %	11 %	8 %
7	Número de fogos de habitação social	( <sup>xliii</sup> ) 118.000	122.000	130.000
8	Percentagem de edifícios a necessitar de médias ou grandes reparações	( <sup>xliii</sup> ) 11,3 %	10,5 %	9 %
9	Percentagem de alojamentos clássicos equipados com água canalizada, retrete, instalação sanitária com duche e esgotos	( <sup>i</sup> ) 98,1 %	99 %	100 %
10	Número de alojamentos familiares não clássicos	( <sup>ii</sup> ) 6.612	5.000	0

**Quadro 5: Estruturação resumida da RCM n.º 50-A/2018 – Nova Geração de Políticas de Habitação**

**Sentido estratégico**

A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambas se assumem, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

**Mudança de paradigma**

	Antes 2018	Após 2018 (NGPH)
a)	Política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados	Política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada
b)	Política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa	Política que privilegia a reabilitação e o arrendamento
c)	Política de habitação centrada nas “casas”	Política que coloca no seu centro as “pessoas”
d)	Política centralizada e setorial	Modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participativo
e)	Política reativa	Política proactiva com base em informação e conhecimento partilhado e avaliação de resultados.

**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 urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

**Metas quantitativas**

- Aumentar o peso da habitação com apoio público, na globalidade do parque habitacional, de 2 % para 5 %, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos;
- Baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %.

**Objetivos estratégicos**

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

**Instrumentos de política**

(apresentados no ponto 2.2 seguinte)

### 3.2 INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÃO EM VIGOR

Em função dos 4 objetivos estratégicos da Nova Geração de Políticas de Habitação (RCM n.º 50-A/de 2018, de 2 de maio), o Estado disponibiliza, hoje, vários instrumentos de política, alguns já regulamentados e outros ainda em preparação.

**Quadro 6: Instrumentos de política/apoio à promoção pública de habitação**

Instrumentos	Observações
<b>Objetivo Estratégico 1</b>	
<b>Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</b>	
<b>1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</b> - Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.	DL n.º 37/2018, de 4/5 Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2/8 Portaria n.º 230/2018, de 17/8 DL n.º 84/2019, de 28/6 DL n.º 81/2020, de 2/10 Portaria n.º 41/2021, de 22/1
<b>Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</b> - 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 programa disponibiliza uma plataforma eletrónica de acesso.	DL n.º 29/2018, de 4/5 Portaria n.º 167/2018, de 12/6 DL n.º 81/2020, de 2/10
<b>Objetivo Estratégico 2</b>	
<b>Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado</b>	
<b>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</b> – Tem como objetivo o desenvolvimento e concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.	RCM nº 48/2016, de 1/9 DL n.º 150/2017, de 6 /12
<b>Direito Real de Habitação Duradoura</b> - Instrumento de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento e da proteção dos arrendatários mais vulneráveis.	DL n.º 1/2020, de 9/1
<b>Programa Arrendamento acessível</b> - Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Pretende-se responder às necessidades habitacionais das famílias cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades (faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem sobrecarga de custos, e com rendimentos superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público). Os proprietários têm por contrapartida isenção de IRS e IRC sobre as rendas. Contribui para a atratividade, segurança e estabilidade do setor do arrendamento habitacional.  Para a sua promoção foi criado o <b>Regime especial de seguros de Arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível</b> . Tem por objetivo promover a criação de uma oferta de seguros adequada aos contratos de arrendamento, reforçando as vantagens de adesão ao mesmo. Estes seguros garantem a cobertura de falta de pagamento de renda, de quebra involuntária de rendimentos e de danos no locado, conferindo maior segurança e estabilidade	Lei nº2/2019, de 9/1 DL n.º 68/2019, de 22/5 Portaria n.º 176/2019, de 6/6  DL n.º 69/2019, de 22/5 (Em 23/1/2020 foram disponibilizados os seguros obrigatórios de arrendamento acessível)

Instrumentos	Observações
aos senhorios e arrendatários que celebrem contratos de arrendamento, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.	
<b>Atualização dos parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de Habitação de Custos Controlados (HCC).</b> A Portaria que revoga o Diploma anterior, com 22 anos, tem como objetivo ajustar os parâmetros e incentivar a promoção de HCC nas zonas de maior procura de habitação, servindo como instrumento regulador do mercado. Tem um âmbito alargado, permitindo que a HCC possa ser promovida através de construção nova e por reabilitação de edifícios destinada a venda ou arrendamento, com preços acessíveis. Prevê a majoração dos limites máximos de custo no caso de edifícios com elevado desempenho ambiental.	Portaria n.º 65/2019, de 19/2 (revoga a Portaria n.º 500/97).
<b>Porta 65 Jovem</b> - Apoio aos jovens (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), no acesso ao arrendamento, aliando objetivos de promoção da emancipação dos jovens e de promoção do arrendamento urbano.	DL n.º 308/2007, de 3/9 Portaria n.º 277-A/2010 de 21/5 Portaria n.º 4/2018, de 4/1
<b>Regime do Arrendamento Apoiado</b> - é aplicável às habitações detidas a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. Para a sua maior eficácia, foi criada a <b>Plataforma eletrónica do arrendamento apoiado</b> . Permite aos cidadãos submeter um pedido de apoio habitacional dirigido ao IHRU, I.P. indicando o concelho onde procura casa. Pode apresentar um pedido, qualquer agregado que viva em condições habitacionais indignas, não tenha alternativa habitacional e esteja em situação de carência financeira. Esta plataforma permite organizar a informação relativa às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado (nos termos do artigo 30.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na sua redação atual).	Lei n.º 81/2014, de 19/12 Lei n.º 32/2016, de 24/8 Regulamento n.º 84/2018, de 2/2  Medida do Programa Simplex+, em funcionamento.
<b>Objetivo Estratégico 3</b> <b>Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</b>	
<b>Execução de obras coercivas</b> - alteração das regras aplicáveis à intimação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever. Trata-se de uma medida para promover a manutenção regular e da plena utilização do edificado.	DL n.º 66/2019 de 21/5
<b>Agravamento da tributação dos imóveis devolutos</b> - Cria a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de IMI para os imóveis devolutos. Introduce o conceito de Zona de pressão urbanística, associando-o a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação.	DL n.º 67/2019 de 21/5
<b>Projeto Reabilitar como regra</b> - Visa a adequação das normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.	RCM n.º 170/2017, de 9 /11 DL n.º 95/2019, de 18/7
<b>Reabilitar para arrendar</b> - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (válido até abril de 2021). <b>Programa “Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível”</b> - Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se a arrendamento em regime de renda condicionada.	DL n.º 53/2014, de 8/4 Lei n.º 80/2014, de 19/12 DL n.º 175/2012, de 2/8 Regulamento do IHRU

<b>Instrumentos</b>	<b>Observações</b>
<b>Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)</b> - Instrumento Financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 para apoio à reabilitação e revitalização urbanas dentro de ARU ou enquadradas em PAICD.	RCM n.º 52-A/2015 de 23/7
<b>PEDU/PARU</b> (Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana) - Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoio financeiro a intervenções de regeneração e reabilitação urbanas.	Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.
<b>PEDU/PAICD</b> (Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas) - Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoio financeiro a intervenções de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas (bairros sociais ou outros onde residam comunidades desfavorecidas e respetivos equipamentos para promoção da inclusão).	Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.
<b>Programa Casa eficiente 2020</b> - Apoia operações que visem a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.	Portugal 2020
<b>Programa de Reabilitação urbana de bairros sociais na vertente da eficiência energética</b> - Apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.	Portugal 2020. PO Regionais: do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.
<b>Objetivo Estratégico 4</b>	
<b>Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</b>	
<b>Da Habitação ao Habitat</b> - Programa que promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa 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 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.	RCM n.º 56/2018, de 7/5 Despacho n.º 6295/2018, de 29/6
<b>Chave na mão - programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</b> - Facilita a mobilidade habitacional das famílias 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.	RCM n.º 57/2018, de 7/5
<b>Porta ao lado</b> - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação.	Em preparação
<b>Programa de Mobilidade Habitacional</b> - para possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público.	Em preparação

### **3.3 1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO**

Este é um instrumento de política enquadrado pelo 1º objetivo estratégico da Nova Geração de Políticas de Habitação, através do qual se pretende conseguir “**Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional**”, sendo também que o acesso a este Programa, obriga à realização da Estratégia Local de Habitação municipal.

De acordo com a RCM n.º 50-A/2018, este Programa tem a seguinte ambição, objetivos e virtualidades:

*Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo:*

- **Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;**
- **Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação;**
- **Arrendamento de prédios ou frações habitacionais para subarrendamento;**
- **Autopromoção;**
- **Aquisição de terrenos**, nomeadamente no âmbito de processos de regularização de áreas de génese ilegal e clandestina;
- **Construção de empreendimentos habitacionais**, em caso excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial ou com o alojamento de população residente em áreas de génese ilegal e clandestina;
- **Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social** funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

*Em paralelo, deve ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção) e a articulação com as autarquias e os Conselhos Locais de Ação Social da Rede Social, no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.*

*Sempre que possível, este programa será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas ou medidas de apoio ao processo de autonomização e proteção das vítimas de violência doméstica, bem como no âmbito do objetivo estratégico da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo 2017- 2023 (ENIPSSA) «Assegurar que ninguém é desinstitucionalizado sem que tenham sido ativadas as medidas e apoios para garantir um lugar adequado para viver, sempre que se justifique», onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco e com o alargamento de linhas de financiamento para implementar projetos Housing First dispersos na comunidade.*

*Para além das pessoas em situação de sem abrigo, também outros grupos sociais mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção devem ser alvo de uma resposta construída à sua medida. Neste quadro, emergem como fatores críticos para a concretização dos objetivos do programa a articulação entre políticas setoriais e entre a administração central, regional e local, bem como a adequação das respostas às necessidades específicas dos territórios e proximidade às comunidades locais.*

*Este programa terá por base um conjunto de estratégias locais de habitação e adotará princípios como os da participação e integração. Com efeito, o apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, evitando-se fenómenos de exclusão e de segregação socio-territorial.*

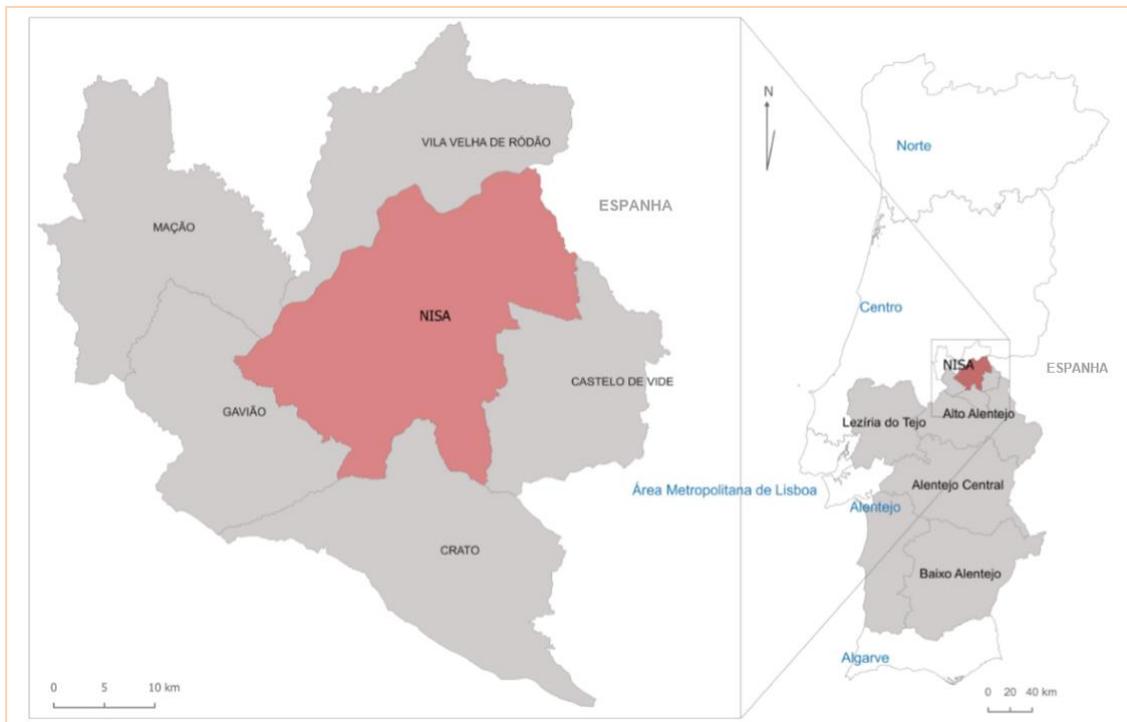
*A par com a implementação deste instrumento, será promovida, em articulação com a política de ordenamento do território, a revisão do enquadramento legal orientado para a reconversão de territórios críticos e complexos, como as áreas de génese ilegal e de construção informal, com vista a eliminar aspetos que obstaculizem ou dificultem a sua resolução.*

## II. DIAGNÓSTICO ATUALIZADO DO PARQUE HABITACIONAL E DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

### 1. CONTEXTO TERRITORIAL DO CONCELHO DE NISA

O Concelho de Nisa situa-se no extremo norte da sub-região Alto Alentejo, no limite com a Beira Baixa e na fachada raiana fronteiriça. Trata-se de um município interior que, apesar de uma rede rodoviária razoável (ligações a IP2 e A23) e da proximidade física e de tempo a centros importantes como Portalegre, Abrantes e Castelo Branco, não tem conseguido fixar e atrair população e investimento, encontrando-se, pelo contrário, em acentuado processo de despovoamento e envelhecimento populacional e desvitalização socioeconómica. É constituído por 7 freguesias/uniões de freguesias, nomeadamente: Alpalhão, Montalvão, Santana, São Matias, Tolosa, U.F. de Arez e Amieira do Tejo e U.F. de Espírito Santo, N<sup>a</sup> Senhora da Graça e São Simão (sede concelhia).

Figura 3: Integração territorial de Nisa

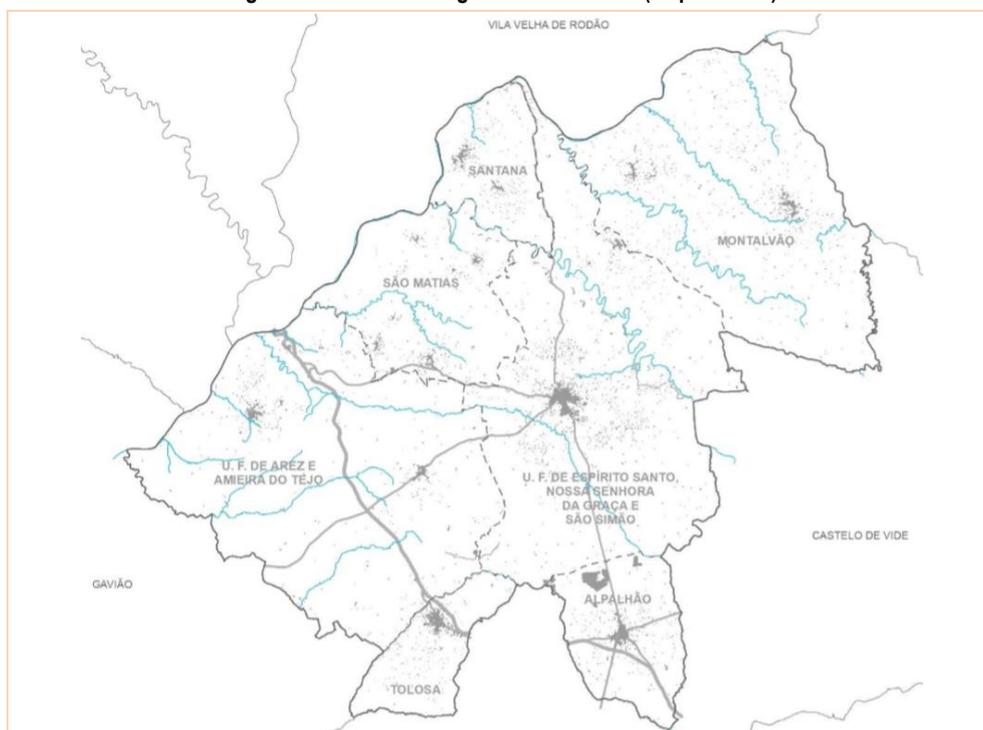


Fonte: REOT, CMN, outubro 2019

O Concelho de Nisa tem acompanhado globalmente o comportamento demográfico regressivo do Alto Alentejo e do Alentejo, embora com intensidades mais pronunciadas. Nisa tinha, em 2021, 5.954 habitantes e uma densidade populacional de apenas 10 habitantes/km<sup>2</sup>, em resultado de uma curva demográfica persistentemente negativa nas últimas décadas. Este fenómeno tem sido mais intenso nas áreas rurais, no entanto, já entre 2001/11, como em 2011/21, a própria sede de Concelho perdeu de 5,7% e 16%, dos residentes, respetivamente, revelando incapacidade de fixação populacional e de crescimento da Vila. Os resultados provisórios dos Censos 2021 revelam uma intensificação do declínio demográfico, na medida em que entre 2001/11, Nisa perdeu 13% e na década seguinte, a perda terá sido superior (-20%).

Este comportamento demográfico negativo reflete-se na estrutura etária da população, marcada por um forte envelhecimento populacional (em 2021, cerca de 41% da população tinha mais de 65 anos e 8% possuía menos de 14 anos) e no crescente despovoamento, fenómeno que, a não ser invertido, põe em causa a sua capacidade de regeneração e sustentação populacional.

Figura 4: Limites das freguesias concelhias (esquemático)



Fonte: REOT, CMN, outubro 2019

Os níveis de habilitações e qualificações da população têm registado melhorias significativas, ainda assim, são reduzidos quando comparados com o verificado no espaço regional e persistiam elevados níveis de analfabetismo, em 2011, superiores aos da sub-região Alto Alentejo. No entanto, esta situação terá evoluído mais positivamente entre 2011 e 2021.

A estrutura produtiva do Concelho encontra-se estruturada em torno das produções locais tradicionais, onde as atividades agrícolas e florestais, agroindustriais (que incluem, queijos, enchidos, cortiça, azeite), artesanais (p.e. bordados e olaria) e de exploração de granito, detêm uma elevada importância económica e social e têm demonstrado alguma capacidade de afirmação no mercado nacional e mesmo internacional, nomeadamente, devido à variedade e qualidade dos seus produtos genuínos e capacidade de inovação de alguns pequenos artesãos. Ainda assim, estas atividades têm vindo a regredir, sobretudo, em favor das atividades terciárias, maioritariamente constituídas por pequenas unidades comerciais de carácter familiar e dirigidas ao mercado local e pelos serviços de apoio social. A atividade industrial é residual, não obstante, destacam-se as indústrias agroalimentares, relacionadas com a transformação dos produtos endógenos locais e o ramo da exploração de minerais não metálicos devido às jazidas de rochas ornamentais (sobretudo, granito) e urânio existentes.

Em termos turísticos, o potencial do Concelho ainda se encontra subaproveitado, com uma oferta de alojamento, de restauração e de serviços complementares a necessitar de ser reforçada, diversificada e qualificada de forma a promover uma maior divulgação e aproveitamento económico dos recursos e produtos de Nisa.

Em termos globais, a estrutura produtiva sofreu nos últimos anos uma quebra acentuada com a diminuição de empresas e consequências no nível de desemprego registado. O tecido empresarial é constituído por empresas individuais de dimensão muito reduzida (em 2017 contabilizavam-se 1,7 pessoas/empresa e 98,7% das empresas tinha menos de 10 pessoas ao serviço, num universo de 770 empresas e representando 6% do tecido empresarial do Alto Alentejo), de natureza familiar e com baixa capacidade de investimento, sendo o volume de negócios por empresa, em 2017, de apenas 66,6 milhares de euros (bastante abaixo da média da sub-região Alto Alentejo de 165,7 milhares de euros), substancialmente inferior ao registado no início da década de 10.

A Vila de Nisa constitui o principal núcleo urbano concelhio, desempenhando um papel central na estruturação urbana do Concelho, resultado quer da sua localização central face aos restantes aglomerados, quer da concentração das funções urbanas principais, sendo, igualmente, uma zona privilegiada para a fixação de atividades económicas, com a existência de comércio, serviços e equipamentos de importância local e concelhia. Num segundo plano, enquanto polos demográficos e funcionais do sistema urbano de Nisa encontram-se os centros urbanos de Alpalhão e Tolosa, estando classificados no PDM, os três centros, como “Núcleos urbanos estruturados de importância urbana relevante que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana”.

**Fotografias 1: Centros urbanos de Nisa, Alpalhão e Tolosa**



Nisa



Tolosa



Alpalhão

Fonte: Trabalho de Campo (6/2020)

No Sistema Urbano Regional, a Vila de Nisa constitui-se como um Centro Urbano Estruturante, inserido no subsistema urbano do Norte Alentejano, sendo-lhe atribuído um papel no reforço da concertação urbana, nomeadamente, com os outros subsistemas urbanos de proximidade (Beira Interior Sul, Pinhal Interior Sul, Médio Tejo e Lezíria do Tejo), na valorização e promoção da qualidade patrimonial e na atratividade cultural e turística.

Nos últimos anos, as fragilidades sociais e económicas do Concelho têm inibido a afirmação do seu papel no subsistema urbano e o desenvolvimento de funções de âmbito territorial mais alargado. Neste contexto, importa promover o desenvolvimento do território municipal no sentido do incremento do seu nível de atratividade para a fixação de população, equipamentos, serviços e atividades económicas, de forma a que se constitua como núcleo urbano principal no Arco Territorial Gavião/ Nisa/ Castelo de Vide/ Marvão, em complementaridade com Portalegre.

Enquanto instrumentos de gestão territorial, os quais procuram promover uma intervenção mais coerente e estruturada tendo em vista o aumento da capacidade de afirmação de Nisa, encontram-se em vigor o Plano Diretor Municipal de Nisa (Aviso n.º 13059/2015, de 9/11) e o Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Nisa (Declaração n.º 182/98, de 18/5).

A estratégia de desenvolvimento preconizada para o Concelho, refletida no âmbito do PDM, valoriza a melhoria da capacidade funcional e o reforço do papel da Vila de Nisa como Centro Estruturante, encontrando-se entre os seus 6 Objetivos Estratégicos o “Aumento da atratividade de Nisa”, o “Fomento da sustentabilidade dos aglomerados” e a “Promoção da coesão social e da confiança”.

**No contexto territorial regional e nas suas várias dimensões, a questão da habitação enquanto construção física que modela o território, bem como função social que deve ter, assume um papel determinante no ordenamento do território, na atratividade dos lugares e na coesão social**, sendo certo que é manifesta a ligação da habitação com o desenvolvimento local. Com efeito, é indiscutível que a situação da habitação tende a ser melhor quanto maior o grau de desenvolvimento de um território, assim como pode ser também uma condição e um fator do desenvolvimento.

Neste Concelho, verifica-se uma situação paradigmática e que, só por si, permite antecipar os potenciais problemas resultantes da mesma: em Nisa existe um grande número de casas desabitadas. Sendo paradoxal é, todavia, uma realidade transversal a vários municípios do país, sobretudo do interior do país, existindo, em oposição a um número expressivo de famílias com dificuldade de acesso a uma habitação adequada em função dos seus rendimentos.

Alinhada com o sentido e entendimento da questão habitacional, e nas suas diferentes vertentes, patentes nos mais recentes diplomas e documentos estratégicos do Estado, através do IHRU, a autarquia de Nisa iniciou um percurso mais consistente há cerca de meia década atrás, particularmente focado na reabilitação urbana, exatamente para tentar inverter este processo de desvitalização do território municipal no seu todo e de marginalização e abandono dos centros urbanos, em particular, tentando prosseguir uma estratégia de qualificação e regeneração urbana capaz de dinamizar social e economicamente o município e, de forma mais veemente, a Vila de Nisa e o seu Centro Histórico.

Assim, desde 2015 foram delimitadas Áreas de Reabilitação Urbana e após um processo de adaptação, encontram-se em vigor 4 (ARU do Centro Histórico de Nisa, ARU do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes, ARU de Alpalhão e ARU de Tolosa). A Câmara de Nisa também se candidatou a fundos comunitários através da realização do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), com o qual obteve financiamento para várias intervenções de reabilitação, sendo que algumas das intervenções ainda quais se encontram em curso (cf. ponto 5.1). Mais recentemente (2020), concebeu o Regulamento Municipal para Recuperação de fachadas no Centro Histórico de Nisa – Operação “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila” (*idem*).

Não obstante este esforço, o município vive constrangimentos vários (grande abandono e degradação das habitações e ainda não conseguiu resolver todas as vulnerabilidades sociais presentes e, concretamente, algumas situações de agregados a residirem com condições de habitabilidade indignas, em muitos casos, associadas ao envelhecimento da população e aos reduzidos rendimentos.

**A presente ELH assume, por isso, um papel decisivo, pois nela residirá a tentativa de resolver as dificuldades habitacionais, sejam elas a dificuldade de algumas famílias em aceder à**

habitação, seja a degradação física dos edifícios ou o reduzido desenvolvimento do arrendamento, tentando encontrar nos recursos do território e da autarquia, bem como nos programas recentemente desenvolvidos pelo Estado, uma nova oportunidade para o desenvolvimento municipal.

Apoiando os mais desfavorecidos no acesso a uma habitação condigna, reabilitando e promovendo o recurso ao arrendamento estará a contribuir-se para um maior desenvolvimento e coesão social e, a dinamizar um território que se pretende venha ser capaz de reter a sua população e, potencialmente, de atrair da envolvente geográfica, num contexto de qualidade de vida e bem-estar social. Considere-se como exemplo a proximidade a Portalegre, a qual poderá ser facilitadora do aumento da procura de habitação em Nisa e Alpalhão, caso esta venha a oferecer condições habitacionais atrativas (já em 2011, os principais fluxos pendulares de Nisa para o exterior, se estabeleciam predominantemente com Portalegre).

Desta forma, será possível que grande parte dos objetivos de desenvolvimento estratégico do município venham a ser alcançados, enquanto vitais à concretização da Visão do executivo municipal:

*“Tornar o Município mais dinâmico, inovador e solidário. Inovação e solidariedade significam a capacidade de Nisa conseguir colocar-se em espaços vastos, pela sua diferença e ser capaz de liderar as transformações necessárias à revitalização do Concelho, tendo como meta um poder efetivo, partilhado e democrático.”*

## 2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL DE NISA

### 2.1 DINÂMICA POPULACIONAL E DAS FAMÍLIAS E VULNERABILIDADES SOCIAIS

Na medida em que são temáticas profundamente correlacionadas, é fundamental conhecer-se o enquadramento sociodemográfico do município. Com efeito, as dinâmicas sociodemográficas em curso no Concelho de Nisa, em linha com o que acontece no Alto Alentejo e na região Alentejo, colocam em evidência um conjunto de vulnerabilidades que justificam muito do que ao parque habitacional diz respeito, isto é, as características do parque habitacional acabam por

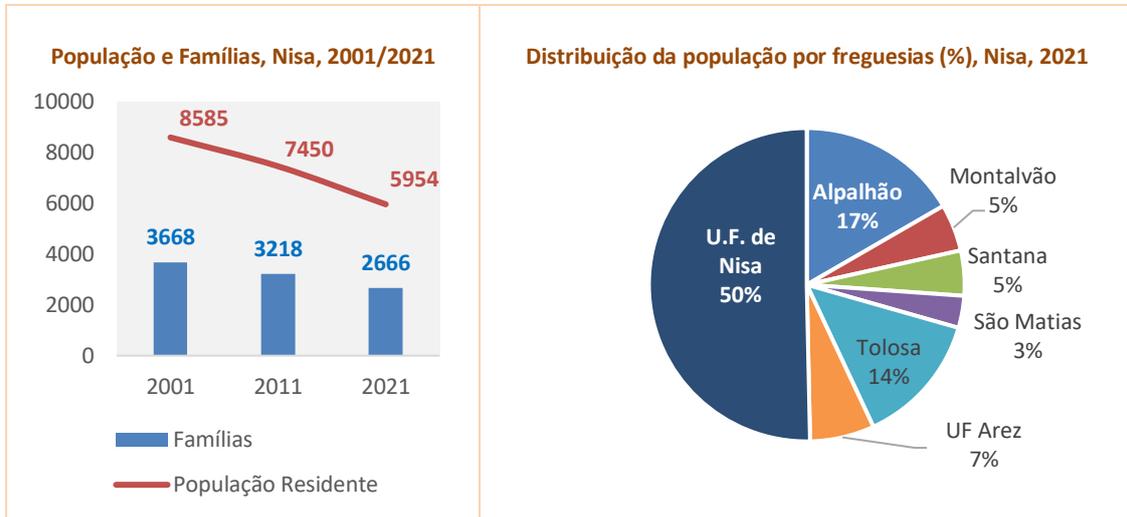
ser, em parte, indiretamente subsidiárias das dificuldades que a população tem de aceder à habitação e/ou em manter as suas habitações em condições dignas de conservação e habitabilidade. Um exemplo disto tem sido a doação de casas à autarquia por incapacidade dos proprietários fazerem a sua manutenção. De forma breve, podemos identificar como principais fragilidades sociodemográficas, as seguintes:

- **Curva demográfica descendente e despovoamento.** O Concelho de Nisa tem acompanhado globalmente a evolução populacional negativa do Alto Alentejo e do Alentejo, embora com intensidades mais pronunciadas. Nisa tinha, em 2011, 7.450 habitantes, fruto de um decréscimo de 13,2% relativamente a 2001, sendo que **em 2021 terá atingido os 5954 habitantes** e apresentado uma variação negativa ainda maior (-20%). Neste caso, a **densidade populacional do município, em 2021, será de 10 habitantes/km<sup>2</sup>** (era de 13 habitantes/km<sup>2</sup>, em 2011).

Este fenómeno tem sido mais sentido nas áreas rurais do Concelho, mas nas duas últimas décadas censitárias nem a sede de Concelho (União das Freguesias de Espírito Santo, Nossa Senhora da Graça e de São Simão) conseguiu fixar e atrair população, tendo registado uma perda de 5,7% dos residentes, entre 2001/2011 e de 16%, entre 2011/2021.

- **Famílias em declínio e de dimensão reduzida.** As **famílias também diminuíram**, entre 2011 e 2021, numa proporção (17,4%) muito aproximada à da população, embora se tenha mantido constante o número médio de pessoas por família, que é de **2,2 pessoas/família**. Por sua vez, em 2021, **70% das famílias eram constituídas por 1 ou 2 elementos** e apenas 12% tinham 4 ou mais elementos.

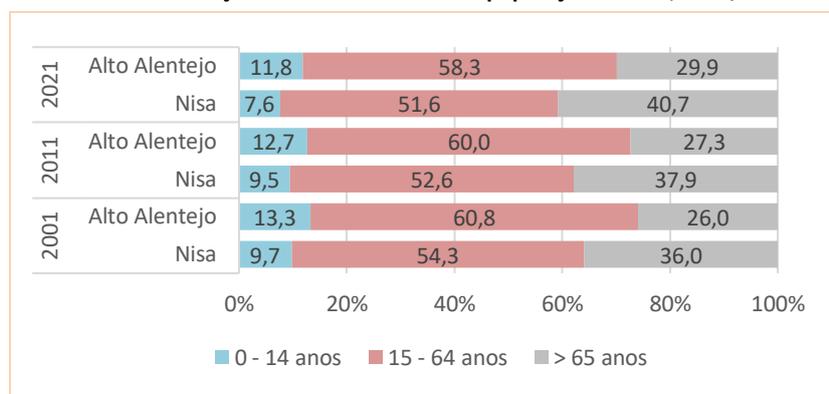
Gráfico 1: Evolução recente da população e das famílias (2001/2021) e distribuição da população por freguesia, Nisa



Fonte: INE-Portugal, Recenseamentos Gerais da População, 2001 a 2021 (Resultados Provisórios)

- Envelhecimento populacional.** A evolução demográfica negativa reflete-se na estrutura etária da população, a qual apresenta um elevado peso da população idosa e, inversamente, um número reduzido de jovens (em 2021, cerca de 41% da população tinha mais de 65 anos e apenas 8% menos de 14 anos), sendo o Concelho marcado por um **forte envelhecimento populacional, o qual, associado ao crescente despovoamento**, porá em causa, a prazo, a sua capacidade de regeneração e sustentação populacional. O Concelho de Nisa mantém um altíssimo índice de envelhecimento (533 idosos por cada 100 jovens), e, do mesmo modo, um elevado índice de dependência total (94 dependentes por cada 100 ativos).

Gráfico 2: Evolução da estrutura etária da população de Nisa, 2001/2021



Fonte: INE-Portugal, Recenseamentos Gerais da População, 2001 a 2021 (Resultados Provisórios)

- **Grande proporção de população beneficiária de pensões/subsídios do Estado.**

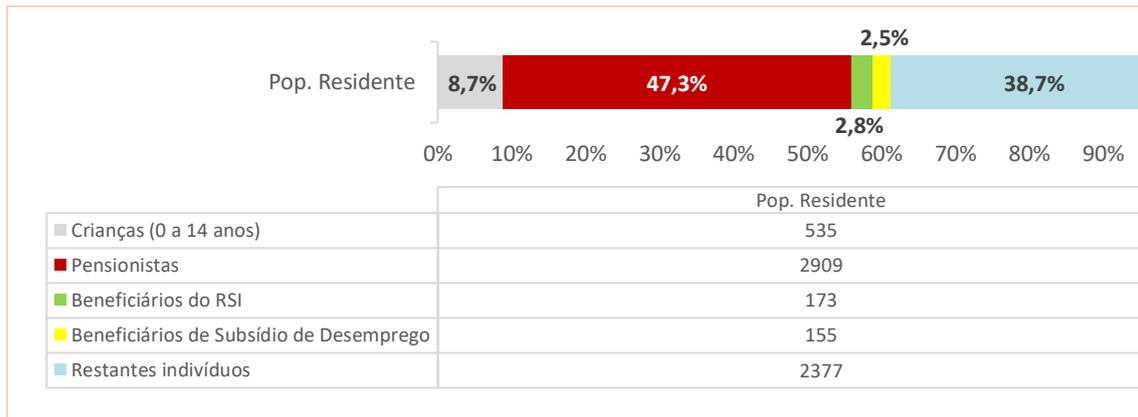
Segundo dados do Anuário Estatístico da Região Alentejo, em 2018, contavam-se no município de Nisa **2909 pensionistas da segurança social**<sup>6</sup>; tal como seria de esperar, a maioria recebia pensão de velhice (69%), sendo que as pensões de sobrevivência representavam 26% e as de invalidez, apenas 5% do total. No mesmo ano, os **beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI)** eram **173 pessoas**, das quais 91 homens e 82 mulheres, sendo que a maioria tinha menos de 25 anos (45%) e 23 pessoas tinham mais de 55 anos (13%). Ainda, os **beneficiários de subsídio de desemprego** no mesmo momento temporal totalizavam **155 indivíduos**, 69 homens e 86 mulheres, sendo relevante a expressão dos desempregados com mais de 55 anos, em pré-reforma, que representavam quase 1/3.

Sem a preocupação de se ser exaustivo e totalmente rigoroso, até porque os dados populacionais são baseados em estimativas e os dados das subvenções estatais são reais, fez-se um exercício de aproximação à **proporção das principais vulnerabilidades sociais presentes no Concelho de Nisa** e o resultado encontra-se no gráfico seguinte. Dele se destaca que, considerando os dados populacionais de 2018 (6149 pessoas), **cerca de 47% da população residente eram pensionistas**, os quais, em associação com os beneficiários do RSI e de subsídio de desemprego, **totalizavam 53%** de população economicamente dependente do Estado. Por

<sup>6</sup> Pensionistas em 31 de dezembro de 2018.

sua vez, apenas cerca de **39% são jovens e adultos ativos empregados** (maiores de 15 anos até à idade da reforma), num contexto em as **crianças dos 0 aos 14 anos** apenas representam **9%**.

**Gráfico 3: Pensionistas, beneficiários de RSI e de subsídio de desemprego (% e N.º), Nisa, 2018**



Fonte: INE-Portugal, Anuário Estatístico da Região Alentejo, 2018 (edição 2019) e Estimativas Provisórias Anuais da População Residente.

## 2.2 INDICADORES FUNDAMENTAIS DE DIAGNÓSTICO DO PARQUE HABITACIONAL

Atendendo a que nem todos os dados recolhidos nos Censos 2021 foram disponibilizados, optou-se por recolher os dados que permitem traçar o retrato estrutural do parque habitacional de Nisa, de modo a permitir algumas extrapolações teóricas, que de alguma forma podem ser transpostas para o presente, pela previsibilidade evolutiva que algumas variáveis encerram. Assim, encontram-se sempre que possível, dados de 2021, conjuntamente com outros de 2011.

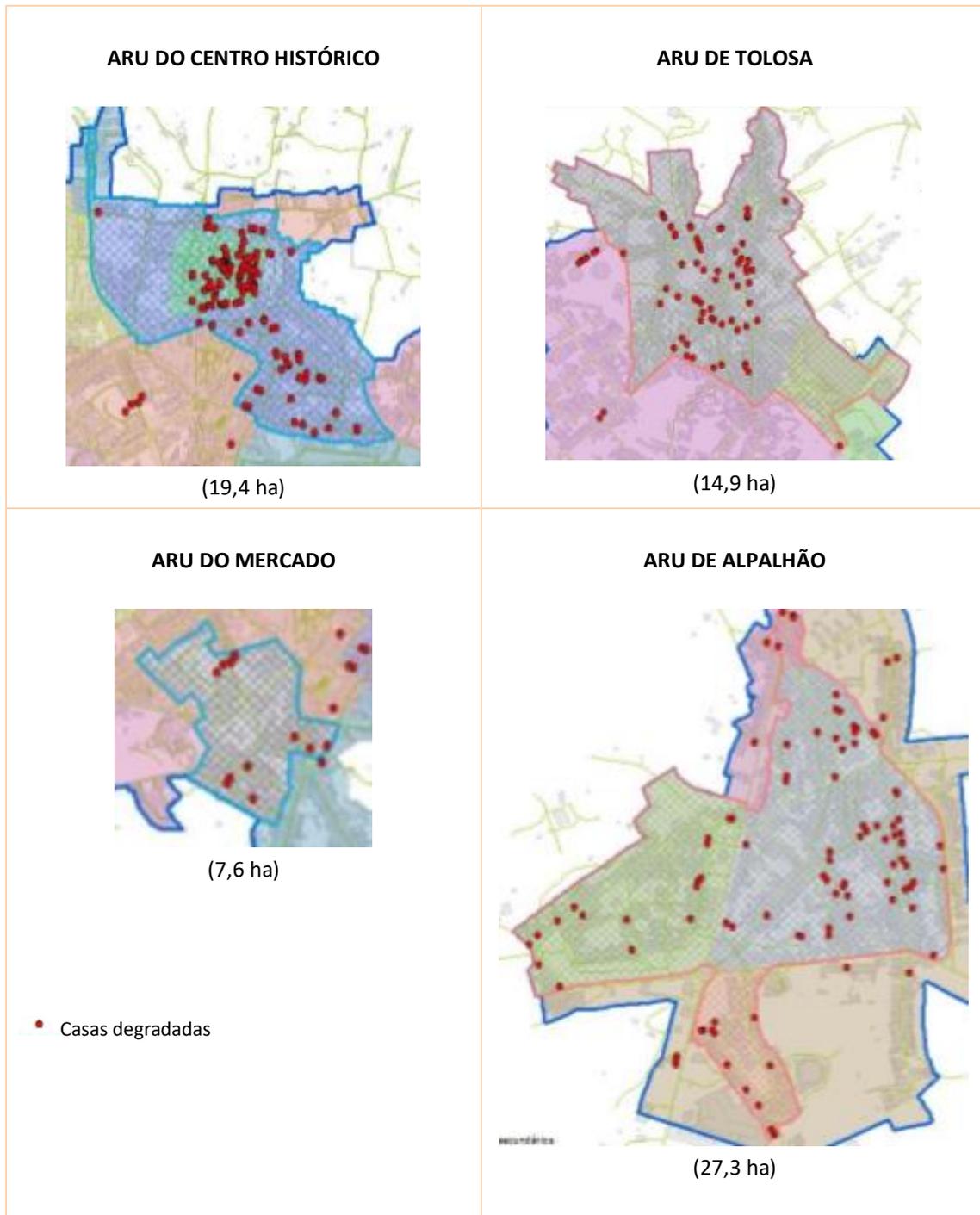
Assim, Nisa, apresenta como cenário habitacional estruturante, o seguinte:

<ul style="list-style-type: none"> <li>Em 2021, já existiam mais alojamentos (7160) do que pessoas (5954 habitantes) e, no último ano, apenas dois núcleos populacionais (Nisa e Tolosa) possuíam mais pessoas do que fogos;</li> </ul>	<p><b>Em 2021:</b> <b>5.954 pessoas</b> <b>7.160 casas</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>A dinâmica construtiva entre 2011 e 2021 resultou numa diminuição de 177 alojamentos, isto é, o saldo entre a construção nova e as demolições poderá ter-se ficado pelas quase 18 dezenas de alojamentos; outras operações urbanísticas (reconstruções, alterações, ampliações e legalizações) foram quantitativamente inferiores (cf. REOT, novembro 2019);</li> </ul>	<p><b>Redução do parque de alojamentos entre 2011 e 2021</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apenas 37% dos alojamentos eram ocupados de forma habitual/permanente na medida da muito expressiva proporção das residências secundárias (47%);</li> <li>• Existiam 16% de fogos vagos (1154 fogos), sendo que as freguesias com mais devolutos em termos relativos são: Alpalhão (28%), Montalvão e Tolosa, ambas com 16% de fogos vagos); em 2011, 3/4 dos fogos vagos encontravam-se fora do mercado (não estavam à venda, nem disponíveis para arrendamento, isto é, estavam em condições de demolição ou em outras situações);</li> </ul>	<p><i><b>A ocupação permanente dos alojamentos só existia em menos de metade dos alojamentos familiares, em 2021</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nisa apresenta um parque edificado relativamente envelhecido: 43% dos edifícios teve origem anterior à década de 60, o que significa que quase metade dos alojamentos de Nisa se encontra próximo do teórico termo da sua vida útil (+- 70 anos);</li> </ul>	<p><i><b>Parque edificado envelhecido em 2021</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• As <b>condições de habitabilidade</b> em 2011, estritamente no que dizia respeito à existência de infraestruturas ou instalações nas habitações, <b>eram globalmente satisfatórias</b> (110 alojamentos não possuíam instalações de banho ou duche, 71 não possuíam qualquer sistema de aquecimento e 31 alojamentos não possuíam retrete; o ar condicionado só existia em 1/5 dos alojamentos);</li> <li>• <b>11 famílias partilhavam alojamento</b> (0,3% das famílias);</li> <li>• <b>147 famílias viviam em alojamentos sobrelotados</b> (4,6% das famílias);</li> <li>• <b>2 alojamentos não eram considerados clássicos</b> (1 móvel e 1 improvisado);</li> </ul>	<p><i><b>Condições de habitabilidade satisfatórias em 2011</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• O arrendamento era meramente residual (7,5% dos alojamentos de residência habitual, ou seja, 199 alojamentos) num contexto culturalmente enraizado, de um modo geral no país, de predominância da propriedade das habitações;</li> </ul>	<p><i><b>Regime de arrendamento era residual em 2021</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os encargos das famílias com a habitação assumiam duas dimensões: apenas 24% dos proprietários de habitações tinham encargos bancários com as mesmas e na sua maioria com valores de renda mensal inferiores a 400€; as rendas praticadas nos imóveis arrendados situavam-se maioritariamente abaixo dos 200€ (56%), embora 51% se situassem entre os 200 e os 400€;</li> </ul>	<p><i><b>Encargos elevados das famílias com a habitação em 2021</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A tipologia dominante do edificado (1 ou 2 pisos) no Concelho é uma vantagem ao seu acesso às pessoas com mobilidade reduzida. Em 2011, apenas existiam 6 edifícios (com 3 ou mais alojamentos) no município de Nisa sem entrada acessível à circulação de cadeiras de rodas;</li> </ul>	<p><i><b>Acesso facilitado às habitações pela população com mobilidade condicionada em 2011</b></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cerca de 25% dos alojamentos familiares (1801 alojamentos) necessitavam de obras de intervenção em 2011, ainda que dentro deste grupo, cerca de 140 edifícios eram as situações mais gravosas (estavam muito degradados) e as freguesias com a situação mais graves eram Santana, São Matias e A União de freguesias de Arez e Amieira do Tejo.</li> </ul>	<p><i><b>Degradação do parque habitacional com bastante expressão em 2011</b></i></p>

Relativamente à degradação do parque habitacional/edificado, embora de forma esquemática, mas numa perspetiva de complementaridade da informação, na figura seguinte estão identificadas as casas degradadas dentro das 4 Áreas de Reabilitação Urbana, apenas para dar a noção da dimensão no conjunto destas áreas.

**Figura 5: Casas degradadas nas ARU do Concelho de Nisa**



Fonte: CM Nisa, Gabinete de Ordenamento do Território – Memórias Descritivas das ARU (sem escala)

**Fotografias 2: Exemplos da degradação e abandono do parque habitacional/edificado**  
*Centro urbano de Nisa*



*Centro Urbano de Tolosa*

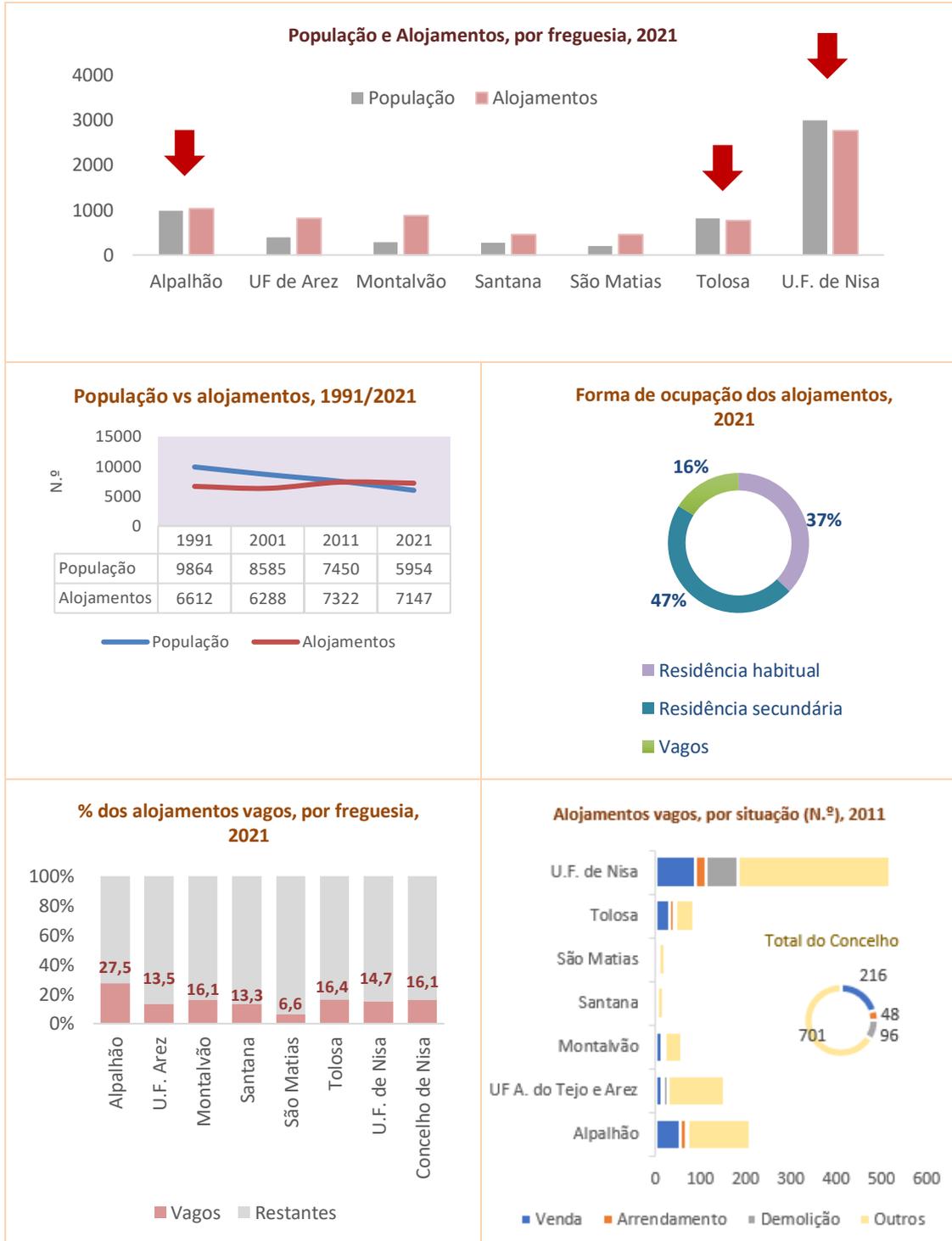


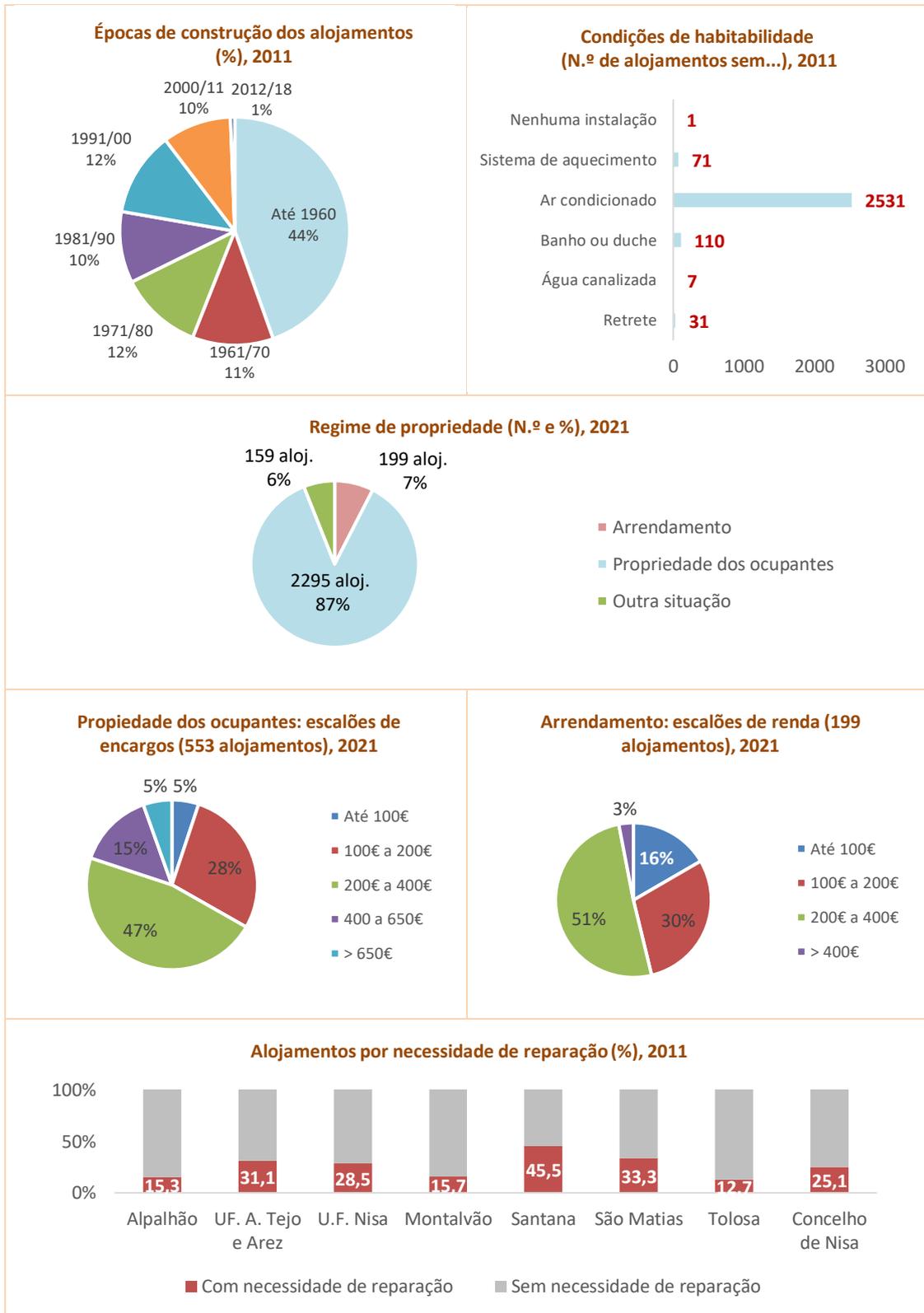
*Centro Urbano de Alpalhão*



*Fonte: Trabalho de Campo (6/2020)*

**Gráfico 4: Características principais do parque habitacional de Nisa, 2011 e 2021**





Fonte: INE-Portugal, Censos 2011 e 2021 (Resultados Provisórios)

### 2.3 MERCADO HABITACIONAL

- **Oferta de alojamentos para venda e arrendamento**

Embora não existam disponíveis muitos dados que permitam caracterizar o mercado habitacional num período mais recente, tanto ao nível das vendas como do arrendamento, fez-se uma aproximação ao tema com os dados possíveis. Ao **nível das vendas**, entre 2016 e 2019, Nisa verificou uma evolução oscilatória e com valores de venda/m<sup>2</sup>, ambos com comportamento mais negativo que o Alto Alentejo e que o Alentejo, facto que contribui para confirmar a fraca atratividade de Nisa, no contexto regional em que se insere.

Em 2019 o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares foi de 302 euros/m<sup>2</sup> em Nisa, bastante abaixo do valor do Alto Alentejo (433€/m<sup>2</sup>) e do Alentejo (680€/m<sup>2</sup>).

Gráfico 5: Valor mediano das Vendas/m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, 2016/2019



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

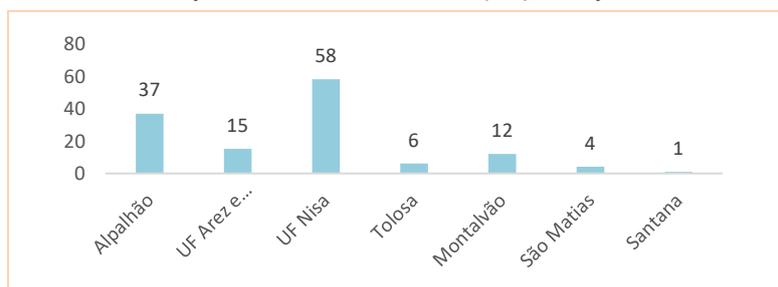
Enquanto tentativa de **aproximação ao mercado habitacional de Nisa** fez-se um breve exercício, através da plataforma Idealista<sup>7</sup> (*marketplace* imobiliário)<sup>8</sup>, numa tentativa de identificar a dimensão do mercado e a sua distribuição por freguesia. A primeira conclusão é que o mercado de arrendamento não é captado por esta via (não havia nenhum alojamento para arrendar). Ao nível das vendas e sem se ter por objetivo um exercício de quantificação exato, sobretudo porque o mesmo alojamento podia estar a ser promovido por várias agências imobiliárias, com indicação de áreas, tipologias e preços diferentes para o mesmo alojamento (fez-se uma análise

<sup>7</sup> <https://www.idealista.pt/comprar-casas/portalegre/nisa/nisa>

<sup>8</sup> Consulta em 9 de junho de 2020

tão cuidada quanto possível tendo-se verificado vários alojamentos repetidos). Segundo este exercício, encontravam-se **cerca de 13 dezenas de alojamentos familiares à venda** e as **freguesias com maior volume de oferta** eram a **União das Freguesias de Nisa** (perto de 6 dezenas) e a **freguesia de Alpalhão** (perto de 4 dezenas), não sendo possível captar as habitações cuja venda pode estar a ser promovida diretamente pelos proprietários.

Gráfico 6: Alojamentos familiares à venda (N.º), Nisa, junho de 2020



Fonte: <https://www.idealista.pt/comprar-casas/portalegre/nisa/nisa> (consultado em 9/6/2020)

No mesmo momento, aquando do trabalho de campo, foi bem visível no território a dimensão da promoção de vendas (muitas placas de agências imobiliárias, mas também de particulares), observando-se que esta atingia tanto a pequena casa térrea tipicamente alentejana como casas solarengas, sendo particularmente expressivo nos centros de Nisa e Alpalhão.

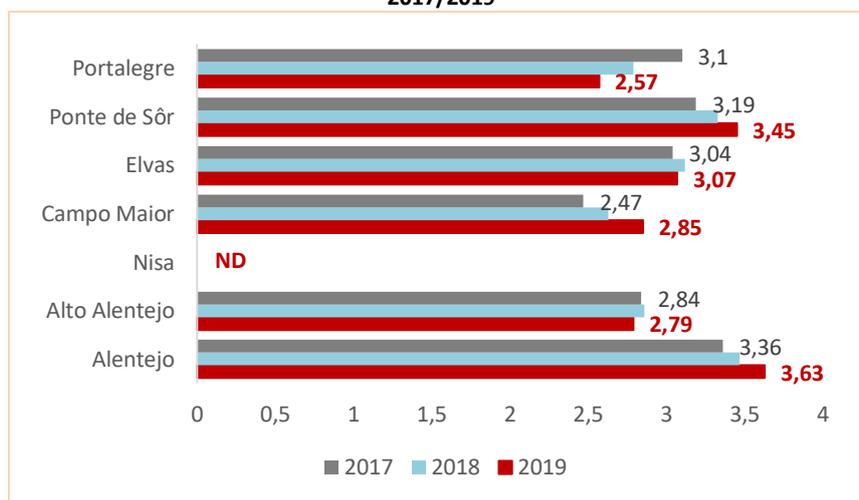
Fotografia 3: Casas à venda nos centros urbanos, junho 2020



Fonte: Trabalho de Campo (6/2020)

A dimensão do **arrendamento** continua a ser diminuta, à imagem do que sucedia em 2011, onde apenas existiam 182 alojamentos arrendados (6% dos alojamentos de residência habitual). A realidade da ausência de qualquer dinâmica recente ao nível do arrendamento formal/visível é confirmada por dados do INE de 2019, onde não existem registos de valor de rendas para o Concelho de Nisa, aliás, apenas existem nos concelhos com maior dimensão e dinâmica, como é o caso de Elvas, Ponte de Sor, Portalegre e Campo Maior. Neste caso, o valor mediano das rendas/m<sup>2</sup> é de 3,63€ na NUT II (Alentejo) e de 2,79€ na NUT III (Alto Alentejo), indicando a menor atratividade desta sub-região no conjunto do Alentejo no seu todo.

**Gráfico 7: Valor mediano das Rendas/m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2017/2019**



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

- **Oferta de Alojamento Local**

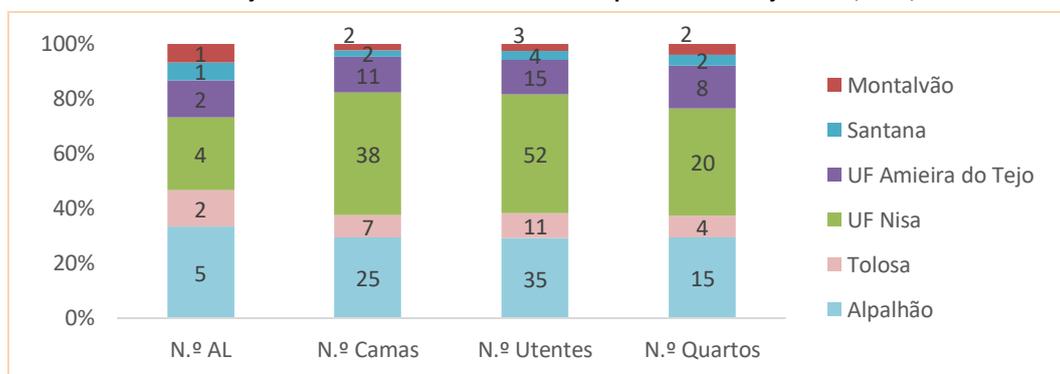
A caracterização do **alojamento local**, enquanto unidades de alojamento turístico, não teria relevância num documento desta natureza, centrado em questões de acesso à habitação, se este não fosse tão fortemente influenciado por vários fatores internos, externos e de natureza pandémica, como o provocado pela Covid 19, ainda ativa. Com efeito, de forma inesperada e, num espaço de tempo muito curto, registaram-se alterações abruptas e de difícil recuperação na maioria dos setores de atividade e atingindo de forma particular a atividade turística. Sendo prematuro perceber os impactos reais da pandemia, o alojamento local apresenta um potencial de reconversão para, caso se justifique, deixar de ser um alojamento de natureza temporária,

para passar a alojamento permanente, ao nível do mercado de arrendamento, sendo aliás, já o que se está a ponderar e, até, a acontecer noutras zonas do país. Neste sentido, apurou-se, como informação complementar, o volume de alojamento local e a sua capacidade de alojamento em n.º de camas, de quartos e de pessoas.

Em 2020, segundo dados do Registo Nacional de Turismo, existem em Nisa 15 alojamentos locais, 2 na modalidade de apartamentos, 3 estabelecimentos de hospedagem (com mais de 9 camas) e 10 moradias, com um total de 51 quartos, 85 camas e capacidade para 120 pessoas.

A dinâmica do alojamento local em Nisa é relativamente recente, como aliás sucede em todo o país, fruto das dinâmicas e enquadramentos legais da atividade turística. Com data anterior a 2015 existem 4 AL, portanto a grande maioria abriu ao público nos últimos 5 anos, sendo que em 2018 foi o ano mais significativo (com 5 AL) e, em 2020, até ao momento ainda não registou nenhum.

**Gráfico 8: Alojamento Local - N.º de unidades e capacidade de alojamento, Nisa, 2020**



Fonte: RNT (<https://registos.turismodeportugal.pt/HomePage.aspx>, consultado em 4 de junho de 2020)

A distribuição dos AL por freguesia indica uma concentração predominante em Alpalhão (5), e Nisa (4), no entanto, Tolosa possui 2, a união de freguesias de Arez e Amieira do Tejo, outros 2 e 1 em Santana e 1 em Montalvão, sendo que todos os AL se encontram inseridos nos centros urbanos de cada freguesia.

## 2.4 HABITAÇÃO MUNICIPAL E DE OUTRAS INSTITUIÇÕES LOCAIS COM FINS SOCIAIS

A habitação municipal e de outras instituições locais com fins sociais tem uma expressão diminuta no Concelho de Nisa.

No seu conjunto são 4 as entidades que no município são proprietárias de habitações com fins sociais. Para além da Câmara Municipal, que possui 7 fogos de habitação social (em resultado de candidatura efetuada ao INH, em 2003), também a Santa Casa de Misericórdia de Nisa e de Alpalhão possuem casas arrendadas a agregados familiares carenciados (2 e 9, respetivamente). Por sua vez, a Paróquia de Alpalhão é proprietária de 6 fogos (denominados de “Património dos pobres”), ocupados por 6 agregados familiares, a título de arrendamento com valores reduzidos.

No total do município existem 24 fogos, ocupados por 51 pessoas. Com exceção de 3 casas da autarquia que se encontram em bom estado de conservação, todas as outras necessitam de intervenções de beneficiação, com especial urgência para a casa da autarquia cedida no centro histórico, para as 2 casas da SCM de Alpalhão e para as 6 casas da paróquia de Alpalhão, que se encontram em mau estado de conservação.

**Quadro 7: Habitação Social Municipal e de Outras Instituições com fins sociais, 2020**

	N.º de fogos	Características	N.º de Pessoas	Estado de conservação
Habitação Municipal	7+1*	3 habitações com renda apoiada	12	Razoável
		2 habitações com renda apoiada (Bairro da Cevadeira)	8	Bom
		1 com contrato de comodato 1 ano (Centro Histórico Nisa)	1	Bom
		1 a título de cedência (CHN)	1	Mau
SCM Alpalhão	9	Arrendadas com valores de reduzidos	17	Razoável
SCM de Nisa	2	Arrendadas com valores reduzidos	3	1 Razoável/ 1 Mau
Paróquia de Alpalhão	6	Arrendadas com valores reduzidos	9	1 Razoável/ 5 Mau
<b>Total</b>	<b>24+1*</b>		<b>51</b>	

*\*Casa de Emergência*

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social*

A autarquia ainda é proprietária de mais uma habitação com fins de apoio social, situada no centro Histórico de Nisa, em bom estado de conservação e que se destina a acolher pessoas em situação de emergência e temporariamente, com capacidade máxima de 4 pessoas (e de acordo com normas de cedência e de utilização da mesma).

## 2.5 CARÊNCIAS HABITACIONAIS DE NISA

De um ponto de vista global e teórico o conceito de carência habitacional pode enquadrar várias situações, nem sempre existindo unanimidade na sua definição. Aqui, ela é utilizada para designar a falta de habitação adequada e compatível com os rendimentos de alguns segmentos da população e não a falta absoluta de alojamentos no mercado (escassez habitacional). Assim, genericamente, as carências habitacionais podem abranger as condições habitacionais indignas e/ou a dificuldade, por incapacidade financeira, de aceder ao mercado de venda ou arrendamento.

Na perspetiva que interessa aqui retratar especificamente, nomeadamente o que se entende por **condições habitacionais indignas**, em conformidade com o Art.º 5º do DL n.º 37/2018, de 4/6, estas podem abranger 4 situações distintas:

- **Precaridade**, quando se refere a situações de violência doméstica, insolvência ou pessoas sem abrigo (poderão incluir-se as barracas e outras improvisações);
- **Sobrelotação**, quando uma habitação é insuficiente para a dimensão e composição do agregado familiar (poderão incluir-se situações de partilha de alojamento);
- **Insalubridade e segurança**, quando o fogo não possui condições mínimas de habitabilidade ou segurança estrutural (degradação e ausência de manutenção);
- **Inadequação**, quando se verifica incompatibilidade do fogo com as necessidades especiais das pessoas nele residentes (p.e. condições de acessibilidade às habitações).

Para além destas, existem ainda, previstas na lei, situações específicas, que se podem considerar igualmente indignas, nomeadamente, situações de: vulnerabilidade (soluções habitacionais de transição), núcleos precários (AUGI, acampamentos) e núcleos degradados (situações específicas em áreas urbanas).

No Diagnóstico Social do Concelho de Nisa (junho de 2015), encontram-se, entre muitos outros aspetos, os seguintes, enquanto potenciais limitações ao desenvolvimento do Concelho:

- *Precariedade habitacional de alguns agregados (degradação do espaço residencial e ausência de instalações sanitárias);*
- *Existência de um número significativo de interessados em obter habitação social, face ao baixo rendimento dos agregados ou ao excessivo valor das rendas;*
- *Degradação do parque habitacional;*
- *Falta de condições de salubridade e conforto, prejudica o bem-estar particularmente de idosos e deficientes.*

Dados quantitativos mais recentes permitem retratar o município de Nisa em matéria de carências habitacionais, embora não exista uma contabilização precisa no Concelho de Nisa, sendo que o conhecimento das situações existentes consta de âmbitos e momentos temporais distintos:

- **Informação do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, do IHRU (2018)** - Segundo este levantamento, existiam **9 famílias** e 7 núcleos<sup>9</sup> a residir no Centro Histórico de Nisa **sem as condições mínimas de habitabilidade e com indicação para serem realojadas.**

**Quadro 8: Famílias sem condições mínimas de habitabilidade no centro histórico de Nisa, 2018**

Localização	N.º de Núcleos	N.º de Famílias a realojar	Nº de residentes
Rua de Angola	1	2	7 (6+1)
Rua de Moçambique	1	2	4 (3+1)
Rua do Engenho	1	1	1
Rua Mourato	1	1	3
Rua Cadeia Velha	1	1	2
Rua do Século	1	1	1
Rua de S. Tiago	1	1	5
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>23</b>

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social; LNNRH, IHRU, 2018

<sup>9</sup> Identificam os casos de proximidade física. No centro histórico existiam 2 famílias na Rua de Angola (considerado 1 núcleo) e 2 famílias na Rua de Moçambique (*idem*). As restantes situações localizam-se isoladamente (5 famílias). Assim, contabilizaram-se 7 núcleos e 9 famílias a realojar.

• **Informação fornecida no âmbito do Rendimento Social de Inserção (RSI) (2018) -**

Existiam 173 beneficiários do Rendimento Social de Inserção. Destes, 49 agregados familiares<sup>10</sup>, correspondentes a 114 pessoas, viviam em condições habitacionais mais ou menos indignas. O maior volume de casos encontrava-se na União das Freguesias de Nisa (25), seguida de Tolosa (13) e Alpalhão (7) e, em oposição, as freguesias de Montalvão e São Matias não registam nenhum caso.

**Quadro 9: Agregados beneficiários de RSI com deficientes condições de habitabilidade, 2018**

Freguesias	Agregados			Pessoas		
	Casa Própria	Casa Alugada	Total	Casa Própria	Casa Alugada	Total
<b>Alpalhão</b>	3	4	7	4	13	17
Montalvão	-	-	0	-	-	0
<b>Santana</b>	2	0	2	2	0	2
São Matias	-	-	0	-	-	0
<b>Tolosa</b>	6	7	13	13	19	32
<b>U.F. de Nisa</b>	12	13	25	29	32	61
<b>U.F. Arez e Amieira do Tejo</b>	1	1	2	1	1	2
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>65</b>	<b>114</b>

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social*

A realidade existente dentro destes 49 agregados sugere a identificação de 3 situações predominantes:

- ✓ 24 agregados são proprietários das habitações onde residem, mas não têm condições económicas para efetuar obras de beneficiação nas habitações;
- ✓ Alguns dos 25 agregados que residem em casas arrendadas têm dívidas referentes a pagamentos aos senhorios, mas, por possuírem paralelamente dívidas de água, não conseguem recorrer ao Fundo Municipal de Apoio Social do município;

<sup>10</sup> Destes 49 agregados, 1 reside numa casa de habitação social da paróquia de Alpalhão.

- ✓ Existem ainda situações de suposta propriedade de habitações, mas cuja ausência de documento de confirmação (registo) não permitem, igualmente, o apoio do município através do Fundo Municipal de Apoio Social.

Para além destes **49 agregados** beneficiários do RSI, **existem outras situações de casa própria onde residem idosos sozinhos com difíceis condições de habitabilidade** e com incapacidade financeira para realizar obras (baixas reformas). Os 5 casos conhecidos localizam-se em Montalvão (2), Nisa (1), São Matias (1) e Alpalhão (1). Não se exclui a possibilidade de existirem mais situações idênticas, mas ocultadas por motivos de “pobreza envergonhada”.

- **Pedidos de habitação à Câmara Municipal (2020)** - Dados de 2020, referentes a pedidos de habitação social à câmara municipal, dão conta da existência de 28 pedidos, 25 dos quais na União das Freguesias de Nisa, 2 em Alpalhão e 1 na União das Freguesias de Arez e Amieira do Tejo. Contudo, os 28 casos encerram situações distintas: 15 são considerados casos de carência habitacional efetiva e dizem respeito a agregados que vivem em condições de insalubridade e insegurança. Os outros são pessoas residentes noutros concelhos que pretendem vir a residir em Nisa e outros, ainda, são pessoas de outras freguesias do concelho de Nisa que desejam mudar-se para a sede concelhia.
- **Levantamento do estado de conservação dos alojamentos de habitação social (2020)** - Como já apresentado anteriormente, algumas das habitações com fins sociais disponibilizadas pela autarquia, SCM ou Paróquia de Alpalhão, encontram-se em mau estado de conservação, tendo-se identificado 7 alojamentos em situação mais gravosa.

**Em síntese**, apresentam-se no esquema seguinte as carências habitacionais, com dimensões distintas, embora todas elas indicando necessidade de intervenção, mais ou menos ampla, que vão desde os agregados identificados no Levantamento das Necessidades de Realojamento Habitacional (IHRU, 2018), aos agregados beneficiários do RSI com condições difíceis de habitabilidade (2018), aos pedidos de habitação social à câmara Municipal (2020), aos fogos de habitação social existentes que se encontram em mau estado de conservação (2020) e, por fim, aos casos dos idosos que vivem sozinhos, cujos valores das reformas não lhes permitem realizar obras de beneficiação das suas casas. Em todas elas, a situação de indignidade habitacional tem

a ver com o estado de conservação das habitações, nomeadamente situações de insalubridade e insegurança, sendo que apenas 7 casos associam/acumulam outros critérios (4 casos de inadequação e 3 de precaridade).

Os casos identificados de maior gravidade dizem respeito: a i) 7 casos no CHN que encerram situações distintas (3 casas arrendadas, 2 casas próprias e 2 são cedências); ii) 7 casos de agregados em fogos de cariz social (2 no CHN e 5 em Alpalhão); iii) 5 casos de idosos (4 em casa própria e 1 em casa arrendada - sendo 1 em Nisa, 2 em Montalvão, 1 em São Matias e 1 em Alpalhão).

**Figura 6: Carências habitacionais no Concelho de Nisa**



*Nota: Os círculos destacados correspondem às situações identificadas de maior gravidade.  
Fonte: Câmara Municipal de Nisa (elaboração própria)*

No total do Concelho existem cerca de 8 dezenas de “contextos habitacionais” (fogos/famílias) a necessitar de intervenção/apoio numa dimensão de cerca de 3% das famílias e dos alojamentos familiares de residência habitual de 2021.

### 3. MEDIDAS DE POLÍTICA HABITACIONAL MUNICIPAL EM CURSO

Quase todos os problemas de habitação prevaletentes no município de Nisa estão associados à falta de dimensão e vitalidade económica e demográfica e, conseqüentemente, ao grande envelhecimento populacional e progressivo despovoamento, sendo que as medidas levadas a cabo pela autarquia, em implementação no terreno, no que toca direta ou indiretamente ao parque habitacional, assentam em quatro grandes domínios, a saber:

- 1. Reabilitação Urbana**
  - . Áreas de Reabilitação Urbana
  - . Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
  - . Operação “Vamos, juntos, dar um novo brilho à vila”
- 2. Gestão da Habitação Municipal**
- 3. Medidas integrantes do Programa Nisa Social:**
  - . Oficina Móvel Social
  - . Fundo Municipal de Apoio Social
- 4. Outras medidas complementares**

#### 1. Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana tornou-se deste o início do século XXI um dos principais eixos estratégicos de governação do setor habitacional, sendo fortemente reforçada, em 2015, na Estratégia Nacional de Habitação 2015/2031, onde se constitui como um dos 3 pilares que sustentarão a ambição/missão de “facilitar o acesso das famílias portuguesas à habitação”. Em 2018, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (RCM n.º 50-A/2018), esta ideia ganhou ainda maior consistência ao integrar um dos quatro objetivos estratégicos definidos naquele diploma, nomeadamente visando “tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”.

Em linha com esta visão, a reabilitação de áreas urbanas degradadas é vital na política de ordenamento do território do município de Nisa, sendo uma das prioridades estratégicas do executivo municipal, no sentido da ambicionada salvaguarda do património municipal e da revitalização sociodemográfica, económica e turística.

As iniciativas mais recentes e consistentes nesta matéria referem-se à delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), à candidatura ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e à criação da Operação “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila”.

- **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**

O município de Nisa possui atualmente quatro Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), sendo que o processo de delimitação se iniciou em 2016:

- ARU do Centro Histórico de Nisa;
- ARU do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes;
- ARU de Alpalhão;
- ARU de Tolosa.

Estas Áreas de Reabilitação Urbana enquadram-se legalmente no estabelecido na Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a qual procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, onde se estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Para efeitos de aplicação do RJRU (artigo 2º, alínea b), entende-se por “Área de Reabilitação Urbana - a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

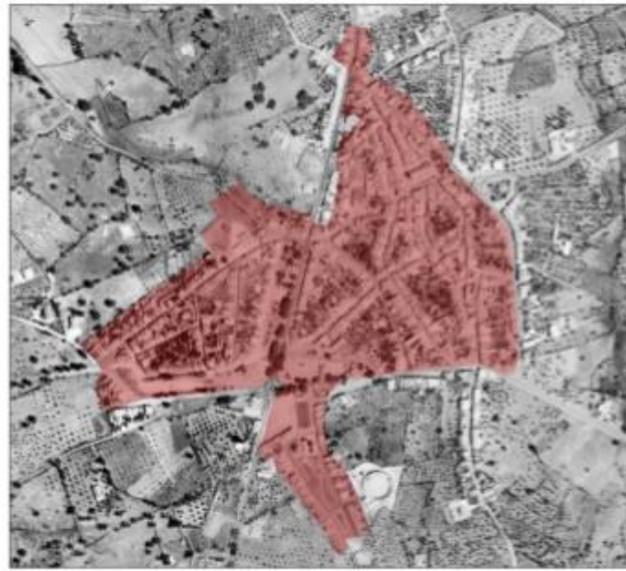
Objetivamente pretende-se com estas 4 ARU o **desenvolvimento urbano estruturando, consolidando e valorizando o tecido urbano, recuperando a polaridade urbana**, através da:

- Valorização e clarificação da malha urbana, realçando os princípios inerentes ao seu traçado planeado, realçando o valor histórico, patrimonial e cultural;
- Requalificação de grandes espaços abertos – com carácter de espaço público – valorizando a sua identidade própria;

- Recuperação do edificado, valorizando técnicas, saberes e materiais construtivos de modo a permitir também a fixação de habitação;
- Incentivo da atividade comercial, preferencialmente ligada às atividades tradicionais, quer por via do artesanato, quer pela indústria agroalimentar;
- Consolidação da atividade institucional e de apoio social.

**Quadro 10: Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Nisa**

<p><b>ARU do Centro Histórico de Nisa</b></p> <p>Pretende-se concretizar as seguintes ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconversão do Edifício da Antiga Cadeia Velha para instalação do Centro de Documentação do Museu do Bordado e do Barro;</li> <li>- Criação do Núcleo do Barro;</li> <li>- Recuperação da Antiga Casa do Forno para Núcleo dos Produtos Tradicionais;</li> <li>- Remodelação das infraestruturas de saneamento público, eletricidade e telecomunicações;</li> <li>- Reabilitação e consolidação de pavimentos.</li> <li>- Recuperação do edificado degradado</li> </ul>	
<p><b>ARU do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes</b></p> <p>Pretende-se o desenvolvimento urbano estruturando, consolidando e valorizando o tecido urbano, recuperando a polaridade urbana que esta área da vila já possui.</p> <p>Pretende-se concretizar as seguintes ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperação do edifício do Mercado Municipal, adequando-o às exigências legais, melhorando os espaços comerciais e dotando-o de soluções que garantam o conforto de utentes e vendedores;</li> <li>- Melhoria do acesso, quer de utentes, quer de vendedores;</li> <li>- Criação de estacionamento para apoio ao mercado, comércio e serviços;</li> <li>- Remodelação das infraestruturas de saneamento público, eletricidade e telecomunicações;</li> <li>- Instalação de mobiliário urbano de apoio;</li> <li>- Reabilitação e consolidação de pavimentos.</li> </ul>	

<p><b>ARU de Tolosa</b></p> <p>A vila de Tolosa desempenha um papel importante no território municipal, como centro humano, social e económico, sendo fundamental assegurar o seu bom funcionamento e a resiliência dos espaços público e edificado.</p> <p>Pretende-se concretizar as seguintes ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piscina pública de Tolosa (em curso);</li> <li>- Recuperação do edificado degradado;</li> <li>- Remodelação de infraestruturas de saneamento público, eletricidade e telecomunicações;</li> <li>- Reabilitação e consolidação de pavimentos.</li> </ul>	
<p><b>ARU de Alpalhão</b></p> <p>A vila de Alpalhão é sede de freguesia e configura um dos três núcleos com mais habitantes no concelho de Nisa, com maior dimensão e dinâmica urbanística, a desempenhar um papel de lugar central complementar, dada a existência de serviços e equipamentos estruturantes com atividades empresariais implantadas, inclusive na área da indústria alimentar, sendo de esperar a continuidade da dinâmica e pressão urbanística, equacionando-se a estruturação de uma expansão urbana.</p> <p>Pretende-se concretizar as seguintes ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperação do edificado degradado;</li> <li>- Remodelação das infraestruturas de saneamento público, eletricidade e telecomunicações;</li> <li>- Reabilitação e consolidação de pavimentos;</li> <li>- Requalificação do Largo do Cruzeiro (em curso).</li> </ul>	

Fonte: CM Nisa

- **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)**

A candidatura ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) surgiu no âmbito do Portugal 2020, permitindo aos municípios beneficiarem de financiamento, ao abrigo das Prioridades de Investimento (PI), nos eixos da mobilidade urbana sustentável (PI 4.5), da regeneração urbana (PI 6.5) e das comunidades desfavorecidas (PI 9.8).

Assim, integram o PEDU, os seguintes Planos de Ação:

- Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) com âmbito territorial de nível NUTS III. Será usado o mesmo plano para os vários Municípios que integram a NUTSIII.
- Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) com âmbito territorial incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU).
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), correspondendo a operações de regeneração física, económica e social a realizar, devem incidir em zonas críticas do território municipal, tendo as intervenções ao nível físico, a existir, que ser acompanhadas com intervenções de natureza social.

O PEDU é o documento que se considera fundamental em Nisa enquanto estruturante na continuação do investimento “na qualificação e no reforço da centralidade urbana”, por isso, nas ARU são considerados os objetivos estruturantes do PEDU (e vertidos no Plano de Ação). Neste âmbito, as ações desenvolvidas e/ou em desenvolvimento são:

**Ações da PI 4.5 – Mobilidade Urbana:**

- Construção de vias pedonais no Centro Histórico de Nisa – **Executada.**  
Construção da Vias Pedonais no C.H de Nisa – **Em execução**
- Beneficiação da Mobilidade na Av. <sup>a</sup> D. Dinis – **Proposta de candidatura**

**Ações da PI 6.5 – Regeneração urbana:**

- Reabilitação da Casa do Forno – **Executada.**
- Requalificação do Largo dos Postigos – **Executada.**
- Construção de vias pedonais no centro histórico de Nisa (Rua dos Postigos) – **Executada.**
- Áreas envolventes ao Mercado Municipal – **Executada**
- Reabilitação do Hospital Velho – **Em execução.**
- Reabilitação do Edifício da Rua da Cadeia Velha – **Em fase de concurso.**
- Reabilitação da Cadeia Velha – **Em execução.**

**Ações da PI 9.8 – Comunidades Desfavorecidas:**

O Plano de Ação está a ser desenvolvido pela CIM do Alto Alentejo, sendo esta mesma entidade que define as ações a concretizar. Não se tem conhecimento até à presente data de qualquer intervenção no concelho.

No 1º semestre de 2020 a autarquia de Nisa tinha 58% das operações aprovadas já executadas.



## **2. Gestão da habitação municipal**

Como se mencionou anteriormente, a dimensão da habitação social é residual no município de Nisa. O Município é responsável pela gestão de 7 habitações, 5 das quais arrendadas, 1 com contrato de comodato (1 ano) e 1 cedida. Para além destas, a CMN possui, ainda, uma habitação situada no centro Histórico de Nisa que se destina a acolher temporariamente, pessoas em situação de emergência.

A sentida insuficiência de habitação social face às necessidades sentidas tem gerado o encaminhamento, por parte da autarquia, para os particulares que arrendam.

## **3. Medidas integrantes do Regulamento Nisa Social**

Este Regulamento (Regulamento n.º 333/2017, de 21/6) visa globalmente a melhoria da situação socioeconómica dos idosos com baixos rendimentos, da população portadora de deficiência, dos agregados familiares em risco de pobreza e das de situações de isolamento ou dependência. A sua aplicabilidade conta com 4 programas: i) Cartão Municipal do Idoso, ii) Oficina Móvel Social, iii) Serviço de Teleassistência e iv) Fundo Municipal de Apoio Social.

Fazendo parte integrante deste pacote de medidas de cariz marcadamente social, algumas medidas ou vertentes de medidas aplicam-se indiretamente sobre o setor habitacional na medida das dificuldades económicas de determinadas pessoas no geral e no que toca às questões com a habitação, em particular. Encontram-se neste caso a Oficina Móvel Social e o Fundo Municipal de Apoio Social que contempla uma parcela à concessão de apoios monetários à beneficiação das habitações.

- **Oficina Móvel Social**

É **um serviço**, dirigido a pessoas carenciadas, em especial a idosos, a pessoas com dificuldades de mobilidade, a pessoas portadoras de deficiência, a famílias sem recursos económicos, **prestado de forma gratuita, pela CM Nisa, que garante a realização de pequenas reparações nos alojamentos** (carpintaria, eletricidade, construção civil, águas e saneamento, serralharia e outros pequenos arranjos).

- **Fundo Municipal de Apoio Social**

Este fundo destina-se a apoios de natureza pontual com o objetivo de minorar ou suprir situações de carência económica de indivíduos ou famílias, de prevenção do agravamento de situações de risco social em que estes se encontrem e que permitam promover a sua inclusão. O apoio poderá ser aplicado em diversas áreas, conforme as necessidades apresentadas por cada agregado e, entre outras, inclui a possibilidade de **apoio de pequenas reparações nas habitações e de isenção de taxas e projetos de obras** mediante deliberação da Câmara Municipal, bem como “outros apoios que se considerem pertinentes” (os quais poderão incluir o apoio no pagamento de rendas). Estes apoios não podem exceder, em cada ano, os 1000€ por agregado familiar.

### Outras medidas complementares

Dado o contexto demográfico e territorial, a autarquia de Nisa considera ser vital promover incentivos específicos no seu território que conduzam, por um lado, ao aumento da natalidade (Regulamento de Incentivo à Natalidade e Apoio à Família no Concelho de Nisa “Nascer em Nisa<sup>11</sup> e, por outro, à fixação e melhoria das condições de vida de jovens famílias no concelho. Para isso, tem levado a cabo algumas medidas, nomeadamente apoios sociais na área da educação (gratuidade dos cadernos escolares até ao 12.º ano, inclusive, transporte escolar, ação social escolar: material e refeições, prémios de mérito escolar, entre outros) e outras que afetam diretamente o domínio habitacional, como **a redução em 50% nas taxas de licenciamento de obras para jovens casais, em que nenhum dos proprietários tenha mais de 35 anos**, desde que façam prova de que o prédio se destina a habitação própria permanente.

---

<sup>11</sup> Regulamento 79/2018. O incentivo à natalidade efetua-se através da atribuição de um subsídio de prestação única, sempre que ocorra o nascimento de uma criança registada no concelho de Nisa: pelo primeiro filho € 500,00 euros; b) Pelo segundo filho € 750,00 euros.

#### 4. DIAGNÓSTICO PROSPETIVO/MATRIZ SWOT

O diagnóstico da situação habitacional do concelho de Nisa convoca para uma análise integrada e de causa/efeito, 4 domínios-chave para reflexão sobre o que se pretende para o futuro. Por um lado, o **retrato territorial** atual que confronta a **fragilidade demográfica** (dimensão humana reduzida, progressivo despovoamento e envelhecimento) e a **fraca atratividade e reduzido dinamismo económico**, com os **recursos do território de grande valia** (embora pouco potenciados) e as **boas acessibilidades rodoviárias** no contexto regional e nacional.

Figura 8: Ponto de Partida/Domínios-chave de suporte à Estratégia Local de Habitação de Nisa



Por outro lado, Nisa possui um **parque habitacional** que enfrenta vários constrangimentos, desde logo, a existência de **um grande número de casas desabitadas** e, ainda assim, existe cerca de **8 dezenas de agregados familiares com carências habitacionais** - a residir com condições de habitabilidade indignas e com incapacidade financeira para aceder ao mercado -, sendo que

acresce o facto de a **habitação social existente no município ser reduzida e insuficiente** para as necessidades da população residente. A este paradoxo, associa-se a **elevada degradação e abandono dos alojamentos** traduzido pela grande proporção de alojamentos que necessita de obras de beneficiação/reabilitação e pelo também expressivo peso dos alojamentos devolutos. Também as **crescentes exigências em matéria de manutenção das habitações**, em oposição aos baixos recursos financeiros de uma população envelhecida, que sobrevive com baixas reformas, tem levado, crescentemente à **doação de casas particulares à autarquia**, nomeadamente 5 casas no centro histórico de Nisa.

As ações em curso, levadas a cabo pela autarquia, no âmbito das **medidas de política habitacional** não são ainda suficientes para resolver e/ou mitigar os problemas enunciados, mas tem passado, mais recentemente pela **aposta na reabilitação** com a **delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana**, pela elaboração do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano** - que suportou candidaturas ao Portugal 2020, algumas das quais já concretizadas no terreno - e pela definição da Operação **“Vamos, juntos, dar um novo brilho à vila”**, embora muito recente para suscitar resultados no imediato.

No que concerne à **ambição para o desenvolvimento municipal no seu todo**, de entre outros objetivos, destacam-se o desejável **aumento da atratividade do concelho**, bem como a **promoção da sustentabilidade dos aglomerados**, da **coesão social e da confiança da população**. Estes são domínios que, direta ou indiretamente, encontram na habitação potencial de suporte e de intervenções de valorização, quer seja através da reabilitação, da promoção de habitação social ou da promoção do arrendamento, em conformidade com os desafios da Nova Geração de Políticas de Habitação.

**Quadro 11: Matriz SWOT**

<b>FORÇAS</b>	<b>FRAQUEZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acessibilidades rodoviárias privilegiadas (forte relação e proximidade com Portalegre);</li> <li>• Potencial dos recursos do território para inverter desvitalização demográfica e económica (qualidade ambiental e paisagística, riqueza do património cultural, genuinidade dos produtos locais, termas da Fadagosa, trilhos pedonais e Rua de Santa Maria);</li> <li>• Iniciativas e investimento do executivo municipal ao nível da aposta na reabilitação e regeneração urbanas (PEDU, ARU e outros) e na dinamização do parque habitacional (elaboração da ELH).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fraco dinamismo demográfico e económico;</li> <li>• Centro histórico de Nisa desabitado e degradado;</li> <li>• Elevado envelhecimento populacional, associado a poucos recursos financeiros da população, como constrangimentos para fazer face à manutenção das habitações;</li> <li>• Enorme desajuste entre o volume populacional e o volume do parque habitacional;</li> <li>• Elevado abandono geral (fogos devolutos) e degradação do parque habitacional;</li> <li>• Fraco dinamismo do mercado imobiliário (muitas casas à venda, mas dificuldade em as comercializar e reduzido volume e dinâmica do arrendamento);</li> <li>• Famílias com dificuldade de aceder ao mercado;</li> <li>• Habitação social reduzida e insuficiente;</li> <li>• Existência de, aproximadamente, oito dezenas de carências habitacionais.</li> </ul>
<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>AMEAÇAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crescente parque de habitações doadas por particulares à autarquia;</li> <li>• Potencial de captação/fixação de população oriunda de Portalegre, sobretudo, na freguesia de Alpalhão (maior índice de devolutos, proximidade geográfica e preços mais baixos);</li> <li>• A Nova Geração de Políticas de Habitação que prevê mecanismos e instrumentos para resolver/mitigar as carências habitacionais, dinamizar a reabilitação urbana e o arrendamento;</li> <li>• Crescente valorização turística e potencialmente residencial (pós-Covid 19) do Interior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção da tendência de envelhecimento e despovoamento;</li> <li>• Continuação da insuficiência de políticas estruturais de revitalização e povoamento do interior, associadas à incapacidade de dinamização da economia local (de manutenção e atração de iniciativas empresariais e de criação de emprego);</li> <li>• Dificuldade de mobilização da população e de investidores;</li> <li>• Conjuntura nacional e regional pós pandemia da Covid 19.</li> </ul>

### III. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A Estratégia Local de Habitação de Nisa, com um horizonte temporal de 6 anos (2023/2028) deverá constituir-se como um novo instrumento de política municipal, capaz de agregar a autarquia, os agentes locais e os munícipes, num objetivo comum de contribuírem para a qualificação das condições de habitabilidade e de vivência urbana, constitucionalmente consagradas e humanamente necessárias. Neste propósito deverá estar sempre presente o facto de a situação da habitação tender a ser melhor quanto maior for o grau de desenvolvimento do território.

Com a ELH de Nisa pretende-se proporcionar uma estratégia de habitação global, que integre todas as dimensões de que o município necessita para a melhor gestão do parque habitacional concelhio no seu todo, o mais ajustado possível às necessidades da população residente e à ambicionada revitalização socioeconómica e do parque edificado, e não apenas restrita à candidatura ao 1º Direito, ainda que esta seja o objetivo central das ELH.

A **Estratégia de Intervenção** assenta numa **Visão**, cuja concretização se materializa em **3 Objetivos Estratégicos**, cada um dos quais comportando um conjunto de medidas, num total de **14 Medidas**, as quais, se concretizadas, permitirão atingir a ambição deste instrumento de política setorial.

#### 1. VISÃO

De acordo com o Art.º 65º da Constituição da República Portuguesa, “**todos têm direito para si e para a sua família a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoas e a privacidade familiar**”.

Em julho de 2019, foi aprovada pelo Parlamento a primeira Lei de Bases da Habitação, na história de Portugal (corporizando, finalmente, o estabelecido na Constituição de 1976, no art.º 65º). Nela, nos artigos 2º e 3º, respetivamente, consta que “**Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência**”.

**ou condição de saúde**” e que “O Estado é o garante do direito à Habitação”. No mesmo Art.º 3º, ponto 5 — *As políticas públicas de habitação obedecem aos seguintes princípios:*

- a) **Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;***
- b) **Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;***
- c) **Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;***
- d) **Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade.***

A Visão/missão da ELH de Nisa partiu da reflexão e integração de vários aspetos, nomeadamente:

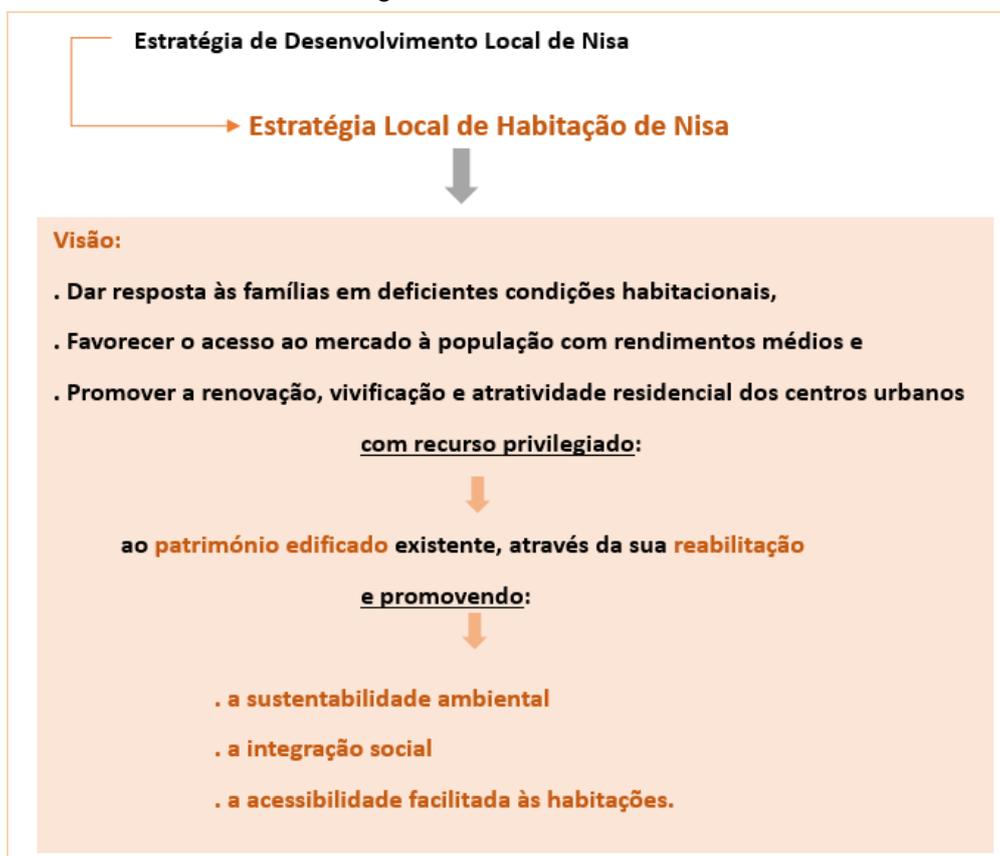
- o **macro enquadramento estratégico/legal** (Constituição da República Portuguesa e Lei de Bases da Habitação) e a **necessidade de alinhamento com os objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação;**
- a **realidade territorial, demográfica, habitacional e urbanística** atual do município de Nisa;
- a **Missão do Executivo** de “*promover o desenvolvimento económico, social e cultural, criando condições inovadoras para melhorar a qualidade de vida global do concelho, fixando os residentes e atraindo novas pessoas, criando competitividade territorial*”;
- os **objetivos orientadores do desenvolvimento municipal**, nomeadamente “*de promover a atratividade, fixação, emprego e formação*” e assentes, entre outros objetivos estratégicos, na “*promoção do aumento da atratividade de Nisa*”, no “*fomento da sustentabilidade dos aglomerados*” e na “*promoção da coesão social e da confiança*”.

Neste sentido, a Visão da ELH de Nisa é:

### VISÃO

Garantir que Nisa, em consonância com a sua Estratégia de Desenvolvimento Local, assegure habitação digna a todos os munícipes, priorizando as respostas necessárias às famílias com deficientes condições habitacionais, mas também facilita o acesso ao mercado à população com rendimentos médios, bem como estimula a renovação, vivificação e atratividade residencial dos seus centros urbanos, recorrendo privilegiadamente ao património edificado existente e à sua reabilitação como forma de promover a sustentabilidade ambiental e disponibilizando soluções de integração social e de acessibilidade facilitada às habitações.

Figura 9: Visão da ELH de Nisa

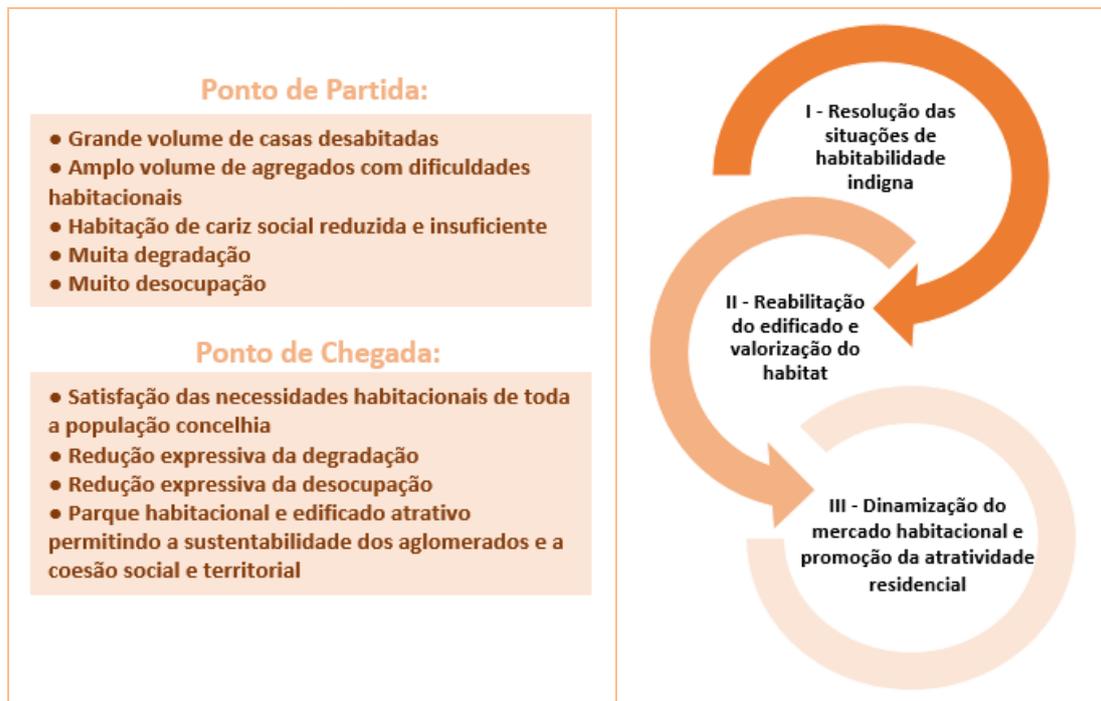


## 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E DEFINIÇÃO DE METAS

Partindo da Visão, foram constituídos **3 Objetivos Estratégicos (OE)** que cobrem as principais preocupações e prioridades do município em matéria habitacional e que são complementares entre si e indissociáveis para uma resposta integrada, como a que se pretende para Nisa.

A autarquia identifica, assim, a importância fundamental destas 3 prioridades em matéria habitacional e do parque edificado em geral para alavancarem este município em perda demográfica, mas com recursos do território de valia significativa, os quais, se potenciados e promovidos sinergeticamente, permitirão uma maior valorização e desenvolvimento humano e do território municipal.

**Figura 10: Objetivos Estratégicos da EHL de Nisa**



**I – A resolução das situações de habitabilidade indigna e de incapacidade financeira para aceder a uma solução habitacional condigna**

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado e a base de uma sociedade estável e coesa, a partir da qual os cidadãos desenvolvem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos, igualmente fundamentais, como a saúde, a educação e o emprego. No entanto, o direito à habitação implica o direito a uma habitação adequada às características dos agregados familiares e condigna, sendo que estas duas necessidades dizem respeito à garantia de condições mínimas de habitabilidade, nomeadamente salubridade, segurança e conforto.

Porém, nem em Nisa, nem em grande parte dos municípios portugueses este direito é garantido à totalidade da população e existem várias situações de indignidade habitacional e de dificuldades em fazer face às despesas relacionadas com a habitação, tanto ao nível do acesso ao mercado como da manutenção das habitações ou no pagamento de rendas.

Neste sentido, a nível estatal reconhece-se que a habitação é uma das prioridades políticas e o fator fundamental para a qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade dos lugares e para a coesão social e territorial.

Esta é, assim, uma prioridade do município de Nisa e o objetivo do Programa 1º Direito.

Neste sentido, a CMN distingue e tem identificadas/mapeadas situações de “maior gravidade” e “outras situações” de indignidade, embora consideradas menos gravosas. Relativamente às primeiras (7 agregados residentes no Centro Histórico de Nisa, 5 casos de idosos que vivem sozinhos e 7 agregados residentes nas habitações de cariz social), pretendeu-se equacionar soluções habitacionais de cariz público ou privado, mas prioritárias, para retirar das situações de maior gravidade habitacional as pessoas que residem nesta situação.

## II – Reabilitação do edificado e valorização do *habitat*<sup>12</sup>

A reabilitação é outro ponto central da Nova Geração de Políticas de Habitação (reabilitar *versus* construção nova) e outra prioridade do município de Nisa. Não só porque em Nisa existe um grande número de casas desabitadas, mas porque, cumulativamente, existem elevados índices de degradação e abandono, os quais deverão reduzir a sua expressão, razão pela qual esta ELH aposta em soluções exclusivamente de reabilitação do edificado e não em construções novas.

De acordo com a Lei de Bases da Habitação, é fundamental, no âmbito da definição das ELH, garantir o direito à habitação, sendo que este direito integra a existência de um *habitat* que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, e permita a fruição plena das habitações e dos espaços e equipamentos coletivos associados.

---

<sup>12</sup> Entende-se por *habitat* “o contexto territorial e social exterior à habitação em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações” (LBH, Art.º 14, n.º 1)

O conjunto de medidas propostas pretende promover a prossecução da política de reabilitação urbana levada a cabo pela autarquia e garantir a valorização crescente do habitat no concelho de Nisa, de modo a contribuir para a afirmação de um contexto territorial e social progressivamente mais qualificado, dinâmico e atrativo.

### III – Dinamização do mercado habitacional e promoção da atratividade residencial

Este objetivo é igualmente vital para o município de Nisa e deve assentar num conjunto de medidas que passem entre outras, pela a colocação no mercado dos fogos devolutos, pela promoção do arrendamento, por ações de marketing territorial, de modo a criarem dinâmicas capazes de fixar e atrair nova população e, desta forma, assim fomentar a sustentabilidade dos aglomerados e a coesão social. É, pois, crucial a implementação de medidas dirigidas ao setor da habitação, em complementaridade com o setor social, que criem as condições adequadas para fomentar um ambiente mais coeso e acolhedor e, simultaneamente, mais inovador e competitivo.

Este objetivo tem subjacente os novos desafios e oportunidade que estão a ser colocados aos espaços do interior, nomeadamente uma crescente consciência socio-ecológica e de valorização da natureza, particularmente reforçada com a atual crise pandémica. Estas realidades têm levado a uma crescente procura destes territórios em perda demográfica e com uma base económica desvitalizada e à valorização dos seus ativos locais. Esta mudança poderá surtir efeitos cumulativos e/ou multiplicadores a outros níveis, nomeadamente a instalação de empresas que explorem esses ativos de forma sustentável e permitam gerar mais-valias com potencial de alavancagem de novos investimentos.

\*\*\*

Atendendo a que a ELH de Nisa deve estar totalmente alinhada com a Nova Geração de Políticas de Habitação, a matriz de coerência seguinte, expressa a articulação “muito forte” e “forte” entre os objetivos de ambas.

**Quadro 12: Matriz de coerência entre objetivos da NGPH e da ELH de Nisa**

Objetivos da NGPH	Objetivos da ELH NISA		
	1º Resolução das situações de habitabilidade indigna	2º Reabilitação do edificado e valorização do habitat	3º Dinamização do mercado habitacional e promoção da atratividade residencial
1º Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	X	X	X
2º Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	X	X	X
3º Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	X	X	X
4º Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	X	X	X

X - Muito forte; X - Forte

### Metas

As metas quantitativas preconizadas e indicativas de que a ELH será implementada com sucesso poderá ser balizada pelo alcançar de metas relativas a determinados volumes de fogos, candidaturas, ou pedidos de apoio, tendo por base alguns indicadores, nomeadamente, os constantes no Quadro seguinte.

A monitorização regular dos indicadores poderá permitir identificar aspetos críticos da implementação ou desvios aos objetivos a atingir e possibilitar, caso se justifique, a introdução dos ajustamentos necessários.

Também a atualização constante das situações de carência e da oferta habitacional disponível, facilitará a avaliação constante do estado de maturação e de concretização das medidas propostas.

**Quadro 13: Metas globais a atingir(n.º) com a ELH de Nisa**

OE	Indicadores	Situação existente 2021	Metas 2028	Diferença 2021-2028
OE I	N.º de fogos de Habitação social da autarquia (renda apoiada)	7	17	10
	N.º de fogos de cariz social reabilitados (CM, SCM, Igreja)	-	7	7
	N.º de pedidos de habitação à autarquia sem resposta	15	7	-8
	N.º de candidaturas apresentadas ao 1.º Direito por beneficiários diretos	-	35	35
OE II	N.º de ARU/ORU no concelho	4	8 a)	4
	N.º de candidaturas no âmbito da eficiência energética	-	10 b)	10
	Fogos reabilitados nas ARU	29	80 c)	51
	N.º de casos de recurso à Operação “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila” – Nisa	15	60 d)	45
	N.º de casos de recurso à Operação “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila” – extensão do programa a Alpalhão + Tolosa	-	60 d)	60
	Fogos devolutos colocados no mercado	-	53 e)	53
OE III	N.º de fogos no Programa de Arrendamento Acessível	-	20	20
	N.º de novas famílias nas aldeias	-	7 f)	7
	N.º de reabilitações nas aldeias	-	14 g)	14

a) considerando as 4 novas ARU propostas: Amieira do Tejo, Arez, Montalvão e Santana;

b) considerando que em todo o concelho e com o programa de financiamento ativo para esta componente serão apresentadas 10 candidaturas durante o ano de 2021;

c) considerando que nos 6 anos de vigência da ELH serão reabilitados em média 8 fogos/ano no total das 4 ARU existentes (= 48 fogos reabilitados) + 8 fogos/ano no total das novas 4 ARU a delimitar, a partir do ano da sua delimitação -2023/2028 (=32 fogos reabilitados);

d) considerando que ao longo dos 6 anos de vigência da ELH, em Nisa são efetuadas em média 10 intervenções com recurso à Operação, e no total de Alpalhão e de Tolosa mais 10 intervenções/ano;

e) considerando um ganho de 1 nova família/freguesia em 6 anos;

f) considerando 5% dos alojamentos vagos em 2011;

g) considerando uma média de 2 reabilitações/freguesia, em áreas não abrangidas por ARU.

Embora não sendo possível quantificar, crê-se que se estas metas forem alcançadas e concretamente aquelas que resultarem de apoio público<sup>13</sup>, Nisa poderá estar a iniciar um caminho tendencial de aproximação às metas da NGPH, quanto à ambição de aumentar o peso da habitação com apoio público (para 5% na globalidade do parque habitacional), que presentemente é residual no concelho de Nisa.

<sup>13</sup> O apoio público/do Estado é toda a ajuda financeira ou incentivo concedido pelo Estado sob a forma de bonificação de juros, de comparticipação a fundo perdido, de atribuição de benefícios fiscais ou de cedência de terrenos por valor inferior ao preço de mercado (Portaria n.º 65/2019, de 19/2).

As Metas associadas aos OE II e OE III, assumem-se como abordagem positiva para incentivar a intervenção e contrariar o abandono/degradação do parque habitacional das aldeias.

### 3. MEDIDAS DE IMPLEMENTAÇÃO

Seguidamente apresentam-se as medidas preconizadas e a justificação da sua oportunidade enquanto respostas direcionadas para resolver/mitigar os principais constrangimentos existentes ao nível do parque habitacional e edificado do município de Nisa.

**Quadro 14: Medidas por Objetivo Estratégico da ELH de Nisa**

<b>Objetivos estratégicos (OE)</b>	<b>Medidas</b>
<b>I - A resolução das situações de habitabilidade indigna</b>	I.1 Beneficiar as habitações de cariz social em mau estado de conservação.
	I.2 Ampliar o parque de habitação municipal para arrendamento apoiado.
	I.3 Assegurar a beneficiação de habitações degradada privadas, incentivando a permanência das famílias no seu alojamento.
	I.4 Flexibilizar a utilização do património habitacional da autarquia para situações de emergência social ou outras situações de risco inesperado.
	I.5 Criar uma estrutura interna na CM dedicada à implementação da ELH.
<b>II - Reabilitação do edificado e valorização do <i>habitat</i></b>	II.1 Incentivar a reabilitação dos edifícios nas ARU e em todo o território concelhio que observem condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade.
	II.2 Dar continuidade às intervenções de reabilitação e refuncionalização dos equipamentos e do espaço público.
	II.3 Delimitar ARU em mais centros urbanos/sedes de freguesia.
	II.4 Incentivar o recurso à Operação “Vamos, juntos, dar novo brilho à Vila” e ampliar/reformular este e outros apoios existentes.
<b>III – Dinamização do mercado habitacional e promoção da atratividade residencial</b>	III.1 Consciencializar/informar os munícipes para a vantagem da colocação dos fogos devolutos privados no mercado.
	III.2 Incentivar o arrendamento (oferta e procura) e criar uma bolsa de arrendamento acessível.
	III.3 Apoiar a criação de soluções habitacionais diferenciadoras e flexíveis.
	III.4 Proteger e incentivar a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas sua habitação permanente.
	III.5 Apostar em ações de marketing territorial.

**OBJETIVO  
ESTRATÉGICO I**

**Resolução das situações de habitabilidade indigna**

*Assegurar o acesso a uma habitação digna a todas as famílias do município, partindo da resolução das situações de maior gravidade existentes no município, originadas, sobretudo pela existência de situações de insalubridade e insegurança, quer por incapacidade financeira para realização de obras de manutenção ou de acesso a uma habitação.*

**MEDIDA I.1 – Beneficiar as habitações de cariz social em mau estado de conservação**

Esta medida visa que se venham a garantir condições de dignidade habitacional e de inclusão social à população mais desfavorecida.

Como a maioria destes imóveis em mau estado é de instituições do 3º Setor, torna-se fundamental convocar estas instituições para fazerem parte das soluções, sensibilizando e informando para as possibilidades conferidas pelos instrumentos de política disponíveis para apoiar as situações de vulnerabilidade/dificuldade habitacional, especialmente e, sobretudo, porque estas instituições já hoje participam na satisfação do direito à habitação dos munícipes de Nisa, cooperando com a autarquia nesta matéria. Efetivamente, a Santa Casa da Misericórdia de Nisa e de Alpalhão e a Paróquia de Alpalhão detêm, em conjunto, bastante mais alojamentos de cariz social (17) do que a autarquia (7).

Dos 24 alojamentos de cariz social existentes no município de Nisa, **7 encontram-se em mau estado de conservação** (1 da Câmara Municipal de Nisa, 1 da Santa Casa da Misericórdia de Nisa e 5 da Paróquia de Alpalhão). Atendendo a que se destinam a população especialmente vulnerável, torna-se urgente a sua beneficiação/reabilitação.

Ao abrigo da legislação vigente, estas instituições deverão submeter candidaturas próprias ao Programa 1º Direito.

**MEDIDA I.2 – Ampliar o parque de habitação municipal para arrendamento apoiado**

O parque de habitação de cariz social existente no concelho, quer de habitação municipal, quer de habitação pertencente a outras entidades do 3º setor, no presente caso à Santa Casa da Misericórdia de Nisa e de Alpalhão e à Paróquia de Alpalhão, está muito aquém da média nacional (2%) e mais ainda das metas estabelecidas pela NGPH para a habitação com apoio

público (5%). Considerando apenas os alojamentos de residência habitual (3209 alojamentos à data de 2011), o peso da habitação de cariz social à data de 2020 em Nisa, rondará os 0,7%. Atendendo ao declínio populacional estimado, posterior a 2011, espera-se que o n.º de alojamentos de residência habitual seja menor que o verificado em 2011, donde se espera que, presentemente, a percentagem de alojamento de cariz social seja ligeiramente superior.

No concelho de Nisa existem 7 alojamentos de habitação social (do município), aos quais se associam 11 alojamentos da Santa Casa da Misericórdia de Nisa e de Alpalhão e os 6 alojamentos da Paróquia de Alpalhão, totalizando 24 alojamentos de cariz social. Todos os alojamentos se encontram ocupados e alguns dos quais com necessidades de beneficiação urgentes. Aquele volume é claramente insuficiente para garantir uma resposta ao número de famílias registadas na câmara municipal que solicitaram à autarquia uma habitação social em regime de renda apoiada por motivos de deficientes condições de habitabilidade (15 agregados).

Esta medida dirige-se às famílias mais carenciadas e pretende-se aumentar o parque de habitação social do Município, sendo que a grande maioria dos pedidos provém de agregados familiares da freguesia de Nisa, pelo que deverá ser aqui que se deverá vir a concentrar a grande parte da nova oferta. Como se verifica uma enorme disponibilidade de edifícios devolutos, estes poderão ser canalizados para o realojamento destas famílias, ou seja, poderão ser adquiridos e reabilitados.

Esta é, assim, uma das medidas mais importantes a equacionar no âmbito desta Estratégia Local de Habitação, segundo a qual deve ser ponderada também a utilização de casas recentemente doadas à autarquia.

Na sequência da ampliação do parque de habitação social, deverá ser ponderada a criação de um regulamento municipal para atribuição de habitações sociais em regime de renda apoiada, de modo a ser facilitada a tarefa de gestão do acesso às habitações.

### **MEDIDA I.3 – Assegurar a beneficiação de habitações degradadas privadas, incentivando a permanência das famílias no seu alojamento**

Esta medida integra a importância da permanência das famílias na sua habitação a par com a necessidade de reabilitação das habitações privadas sem condições de habitabilidade. Com efeito, no concelho de Nisa encontram-se algumas famílias que, apesar de proprietárias da

habitação em que residem, não possuem os rendimentos necessários para realizar as obras de reabilitação/beneficiação necessárias para assegurar as condições de habitabilidade adequadas. Encontram-se maioritariamente nesta situação alguns agregados beneficiários do RSI, bem como pessoas idosas, sendo que estas últimas têm naturalmente associadas a propensão para que possam existir ou surgir igualmente constrangimentos associados à questão da acessibilidade ou adequação das habitações.

A presente medida integra intervenções destinadas a melhorar as condições de habitabilidade destas famílias em função das necessidades específicas de cada uma. Enquadram-se aqui as obras de reabilitação da habitação de que sejam titulares. A concretização desta medida implica a candidatura como beneficiários diretos, exigindo, da parte da autarquia, a análise das situações em questão, no sentido de identificar o enquadramento na presente ELH, assim como o acompanhamento das famílias no processo de candidatura. Neste caso específico, o papel da autarquia, é fundamental para a divulgação dos apoios existentes e informação sobre as condições de acesso necessárias, assim como no apoio técnico no cumprimento das exigências associadas, incluindo na preparação das respetivas candidaturas.

Complementarmente, os residentes de Nisa podem pedir apoio no âmbito das intervenções previstas tanto na Oficina Móvel como no Fundo Municipal de Apoio Social, ambas as medidas integrantes do Regulamento Nisa Social, destinados a apoiar todas as pessoas em situação de vulnerabilidade (em articulação com Medida II.4).

Salienta-se ainda que o valor de comparticipação dos proprietários, nunca poderá comprometer a manutenção pelos agregados da parte do rendimento médio mensal (RMM) igual ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS)<sup>14</sup>, ficando os agregados cujo rendimento é igual ou inferior a este valor com acesso integral a financiamento não reembolsável<sup>15</sup>. Tratando-se de uma medida tão importante, cuja concretização pode ter dimensão expressiva em Nisa<sup>16</sup>, prevê-se que a sua execução decorra ao longo de todo o período de implementação da ELH (6 anos).

---

<sup>14</sup> Com o valor de 438,81€, em 2021.

<sup>15</sup> DL n.º 84/2019, que altera o DL n.º 37/2018 (n.º 3 do artigo 34º)

<sup>16</sup> Considerando que 4 idosos referenciados vivem sozinhos em casa própria e outros 14 agregados unititulados são beneficiários de RSI, os quais, alegadamente, poderão auferir reformas inferiores ao IAS.

#### **MEDIDA I.4 - Flexibilizar a utilização do património habitacional da autarquia para situações de emergência social ou outras situações de risco inesperado**

O município de Nisa conta com património próprio para a possibilidade de dar assistência a situações de emergência social ou de outras emergências de natureza diversa. Presentemente a autarquia de Nisa conta expressamente com um alojamento T1 com capacidade máxima para 4 pessoas para situações de emergência social, o qual tem sido suficiente para as solicitações. Este alojamento, designado de Casa de Emergência e situado na Rua de Moçambique, n.º 26, tem um conjunto de Normas de Cedência e de Utilização estabelecidas para a sua utilização gratuita, mas com estabelecimento de prioridades<sup>17</sup> e cuja cedência é analisada caso a caso.

Paralelamente, a autarquia conta ainda com mais 2 alojamentos T1, na Avenida D. Dinis, e mais um T3, nas antigas instalações da Loja do Município, com a mesma tipologia de resposta, recentemente reabilitados e que já deram resposta a necessidades de alojamento em épocas de incêndios em anos anteriores e, presentemente, estão a dar apoio a pessoal da saúde na atual situação pandémica.

A existência destes alojamentos atribui a Nisa uma situação confortável para apoiar situações temporárias de emergência, sendo que deverão ser redefinidas regras de utilização que permitam a flexibilização da utilização destes 3 alojamentos em situações inesperadas e/ou temporárias de necessidade ou emergência. Será de ponderar igualmente a sua utilização sempre que se encontrem disponíveis e possam albergar algum agregado familiar que necessite ausentar-se da sua habitação durante a realização de obras de reabilitação.

#### **MEDIDA I.5 – Criar uma estrutura interna na CM dedicada à implementação da ELH**

Sendo o município o principal agente na implementação das políticas de habitação no seu território, desempenha um papel fundamental na concretização das estratégias que visam contribuir para a resolução das necessidades habitacionais e para a conservação/reabilitação do

---

<sup>17</sup> 1º Situação de emergência social na sequência de uma calamidade; perda de alojamento por ruína, derrocada, inundação e catástrofes naturais; 2º cedência a técnicos ou estudantes para a realização de estudos de investigação e outros trabalhos realizados no âmbito de acordos com o município de Nisa; 3º cedência a indivíduos os agregados familiares pelo período estritamente necessário e por forma a permitir a intervenção nas suas habitações para a criação de condições mínimas de habitabilidade, nunca ultrapassando um período de 6 meses;

ativo existente ao nível do parque edificado habitacional garantindo, em simultâneo, a valorização do habitat e a melhoria da qualidade de vida da sua população.

Para que tais objetivos possam ser alcançados torna-se necessário afetar meios técnicos e operacionais que garantam a permanente atualização da informação, o acompanhamento das ações a implementar e da população-alvo. É fundamental que esta estrutura seja o ponto de convergência de toda a informação interna e externa relacionada com a habitação e que seja a garantia de articulação com o planeamento, ações e investimentos conexos.

Esta medida deve implicar a afetação de técnicos habilitados e a disponibilização dos meios necessários para que esta estrutura interna do município possa responder aos objetivos traçados para a sua criação, nomeadamente:

- i) Informação sobre instrumentos disponíveis;
- ii) Apoio aos beneficiários diretos no acesso ao Programa 1º Direito e a outros instrumentos;
- iii) Assegurar um sistema de informação da autarquia, permanentemente atualizada, sobre as situações de carência habitacional (atualizar levantamentos);
- iv) Articular com as ações, estudos e planos que atuem ao nível do ordenamento do território e reabilitação urbana.

**OBJETIVO  
ESTRATÉGICO II**

**Reabilitação do edificado e valorização do *habitat***

*Tornar a reabilitação urbana a principal forma de intervenção no parque habitacional, tanto ao nível de intervenção do município, como dos privados, incrementando a qualidade das habitações e do habitat na sede concelhia e em todo o território concelhio*

**MEDIDA II.1 - Incentivar a reabilitação dos edifícios nas ARU e em todo o território concelhio que observem condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade**

Esta medida justifica-se face às condições do parque edificado que, na generalidade, não apresenta características que promovam a eficiência energética, apresentando vulnerabilidades

diversas ao nível da segurança sísmica e contra incêndios. A maioria dos edifícios também não cumpre os requisitos de mobilidade e acessibilidade universal.

O município deve ter um papel ativo na identificação das situações de maior vulnerabilidade, sensibilização junto dos proprietários, informando sobre programas específicos de financiamento comunitário, ajudando na preparação das respetivas candidaturas, e até da elaboração de cadernos de encargos para as obras de adaptação, criando os seus próprios incentivos fiscais, de redução de taxas ou acesso a materiais e mão de obra, no sentido de mitigar a situação.

Esta medida, relaciona-se com questões de governança e com a Medida I.6.

#### **MEDIDA II.2 – Dar continuidade às intervenções de reabilitação e refuncionalização dos equipamentos e do espaço público.**

Esta medida pretende assegurar a continuação do trabalho que o município tem vindo a desenvolver no âmbito das candidaturas e obras efetuadas, ou em execução, ao abrigo do seu Plano de Estratégico de Desenvolvimento Urbano, em concreto do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) sob sua gestão.

Pretende, também, que o município assuma um papel ativo para garantir a articulação com a Comunidade Intermunicipal no sentido de assegurar a concretização de um conjunto de ações a desenvolver ao abrigo do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) e do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), que estão sob a responsabilidade de gestão da CIMAA.

#### **MEDIDA II.3 - Delimitar ARU em mais centros urbanos/sedes de freguesia**

Esta medida visa alargar a área de incidência das intervenções de reabilitação urbana e o incremento das medidas municipais de incentivo à reabilitação.

Atualmente, o município conta com a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana nos aglomerados de Nisa, Alpalhão e Tolosa. É reconhecido que o elevado número de edifícios habitacionais devolutos e/ou degradados não se resume a estes 3 núcleo urbanos, constituindo

um problema transversal à maioria dos aglomerados. Nesta medida, propõe-se a delimitação de ARU também nos aglomerados urbanos de Amieira do Tejo, Arez, Montalvão e Santana.

Justifica-se, por isso, que maior número de aglomerados seja avaliado no sentido de delimitar outras ARU como forma do município implementar medidas de inventivo à reabilitação e, como tal, contribuir para a melhoria do parque habitacional e do habitat urbano. As ARU devem ser delimitadas com os seguintes objetivos:

- Reabilitar e revitalizar e edifícios, e respetivos usos, por forma a atrair novos ocupantes – residentes, empresas e trabalhadores, bem como visitantes, contrariando a monofuncionalidade habitacional;
- Identificar os edifícios com valor cultural e promover a sua salvaguarda, aumentando o sentimento de pertença e identidade local;
- Promover o investimento privado através de um sistema de apoios e incentivos fiscais e financeiros à regeneração urbana – associado às taxas municipais, programas de financiamento e a procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local;
- Fomentar a sustentabilidade e melhoria do desempenho energético do edificado e a melhoria da acessibilidade para todos.

A criação das ARU, tal como referido a propósito das que já se encontram delimitadas, e de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), permite que o Município de Nisa, além de conceder apoios e incentivos aos particulares, também possa recorrer a instrumentos de execução de política urbanística, para facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios e dos espaços.

Face ao elevado número de doações de edifícios por parte de particulares ao Município, que até agora se tem concentrado no aglomerado de Nisa, mas que pode alastrar-se a outros, a delimitação das ARU permitirá facilitar o acesso a programas de financiamento para recuperação do património municipal, proporcionando uma “bolsa” de habitações dignas para fazer face a carências (em articulação com o Objetivo I), para fixar população ou captar novos habitantes (em articulação o Objetivo III).

**MEDIDA II.4 – Incentivar o recurso à Operação “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila” e ampliar/reformular este e outros apoios existentes.**

A operação “Vamos, juntos, dar novo brilho à Vila”, é uma iniciativa municipal, apenas restrita ao centro histórico, lançada em 2020, e já conta com submissão de 15 pedidos de apoio, tendo tido como mote a necessidade vital da revitalização do centro Histórico de Nisa. Embora vise apenas a reabilitação de fachadas, é uma operação fundamental enquanto alavanca para intervenções mais robustas e integrais de edifícios.

É muito importante, por isso, continuar a incentivar o seu recurso no centro histórico de Nisa e, desejavelmente, ampliar a sua aplicação a mais centros urbanos do município, prioritariamente a Alpalhão e Tolosa, por serem os centros secundários da rede urbana municipal. A CM poderá tentar estabelecer parcerias com algumas marcas de materiais de construção civil que possam disponibilizar-se para dispensar alguns materiais em troca de publicidade e de reconhecimento do seu envolvimento em atividades de responsabilidade social.

Por outro lado, o município disponibiliza outros apoios no âmbito do Regulamento Nisa Social, nomeadamente a Oficina Móvel e o Fundo Municipal de Apoio Social, os quais permitem suprir algumas condições de habitabilidade mais simples ou dificuldades pontuais no pagamento de rendas. Considera-se importante a sua crescente divulgação e utilização, bem como uma reflexão, e possível alteração do articulado do Regulamento Municipal, no sentido de não ser tão restritivo (p.e, atualmente, quem tem dívidas de água, não pode solicitar este apoio; de acordo com Art.º 23, onde está explícito como condição de acesso ao apoio, segundo a alínea g) “Não deter qualquer tipo de dívida ao Município de Nisa”).

Esta medida poderá dar resposta a algumas famílias com dificuldades económicas, e particularmente, não abrangidas por solução habitacional incluída noutras medidas. Com efeito, a possibilidade de apoio temporário de despesas relacionadas com a habitação poderia mitigar/contrariar a tendência de agravamento da sua situação de exclusão social.

O recurso a estes apoios visa particularmente as pessoas em situação de vulnerabilidade. Sendo assim uma medida mais dirigida a suprir dificuldades dos mais necessitados, foi incluída no presente OE II para integrar o conjunto de apoios municipais em matéria habitacional e poder direcionar-se também para situações de indignidade habitacional não abrangidas pelos apoios concedidos ao abrigo do Programa 1º Direito (em articulação com Medida I.4).

**OBJETIVO** **Dinamização do mercado habitacional e promoção da**  
**ESTRATÉGICO III** **atratividade residencial**

*Fomentar a dinamização do mercado habitacional e a atratividade residencial numa tentativa de contrariar a perda demográfica e disponibilizar os recursos do território para captar população da envolvente regional.*

**MEDIDA III.1 – Consciencializar/informar os munícipes para a vantagem da colocação dos fogos devolutos privados no mercado**

Os fogos devolutos por longos períodos de tempo geram normalmente situações de degradação física dos imóveis e criam por vezes situações de tal ordem graves e perigosas colocando em causa a segurança dos residentes de determinado território, criando um ambiente pouco atrativo e não propiciador de condições de vivência urbana saudáveis.

Neste sentido, e em termos gerais, os proprietários deverão tomar consciência das penalizações a que podem ser sujeitos se não realizarem obras de manutenção, reabilitação ou demolição.

Segundo a Lei de Bases da Habitação, a habitação que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei (1 ano)<sup>18</sup>, sem uso habitacional efetivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta<sup>19</sup>, sendo que os proprietários de habitações devolutas estão sujeitos às sanções previstas na lei através do recurso aos instrumentos adequados.

Por outro lado, os proprietários deverão também ser informados da disponibilidade de instrumentos de política pública que poderão facilitar a sua reabilitação e colocação no mercado de arrendamento acessível, como por exemplo o Programa Reabilitar para Arrendar<sup>20</sup>, bem como ser informados dos benefícios concedidos pelo facto de se fazerem obras de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana, entre outros.

<sup>18</sup> DL n.º 67/2019, de 21/5

<sup>19</sup> Não são consideradas devolutas as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as habitações de pessoas deslocada por razões profissionais ou de saúde. (Artigo 5º da LBH)

<sup>20</sup> Empréstimo concedido pelo IHRU para realização de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível).

Esta consciencialização/informação deve ser promovida pela autarquia e através da sua estrutura técnica de apoio à implementação da ELH (articular com Medida I.7).

**MEDIDA III.2 – Incentivar o arrendamento (oferta e procura) e criar uma bolsa de arrendamento acessível**

Esta medida destina-se especialmente à população da classe média que enfrenta alguns constrangimentos no acesso à habitação por terem de suportar taxas de esforço elevadas, ambicionando-se, com ela, criar condições para adequar a oferta à procura gerada por estes estratos sociais.

Neste sentido pretende-se criar de uma bolsa de arrendamento acessível, destinada a pessoas que não tem enquadramento no Programa 1º Direito, mas cujo esforço no pagamento de rendas não ajustadas ao seu rendimento (taxas de esforço não saudáveis), compromete a sua qualidade de vida.

Esta medida poderá assentar fundamentalmente no esforço de informação e sensibilização especialmente dos proprietários para os benefícios de colocação no mercado de arrendamento de imóveis devolutos e especialmente de divulgação das fontes de financiamento disponíveis que podem incluir duas situações distintas: i) apoio à reabilitação destes imóveis e sua colocação no mercado de arrendamento acessível (Programa Reabilitar para Arrendar) e ii) o recurso ao Programa Arrendamento Acessível.

Esta bolsa de arrendamento poderá contribuir para dar resposta aos pedidos de habitação referenciados na câmara municipal, nos casos de desejo de mudança de residência de outros concelhos para Nisa - ambição que deve ser acolhida pelo impacto nas dinâmicas demográficas que podem gerar, ou de mudança para a sede de freguesia.

A Câmara Municipal de Nisa deverá dar o arranque na criação desta bolsa de arrendamento acessível colocando 2 habitações disponíveis (das 6 doadas), nomeadamente as que se encontram em razoável/bom estado de conservação (cf. Anexo III, Figura 16).

Considera-se esta medida particularmente pertinente na sede concelhia, bem como em Alpalhão: na primeira pelos motivos óbvios de ser a sede concelhia e o principal polo de geração de dinâmicas sociais, económicas, urbanísticas, e Alpalhão por ser um núcleo secundário com

um posicionamento geográfico que favorece os relacionamentos pendulares de curta distância com Portalegre (30/40 minutos). No caso de Alpalhão acresce o facto de existirem várias habitações apalaçadas desocupadas e cujos preços das habitações serão tendencialmente inferiores aos praticados pela sede de distrito ou até em outras localidades na envolvente regional. Esta medida poderá ter mais ou menos sucesso se existir em paralelo uma importante campanha de divulgação que identifique estas situações (articular com Medida III.5).

### **MEDIDA III.3 – Apoiar a criação de soluções habitacionais diferenciadoras e flexíveis**

Esta medida visa a dinamização de soluções diversas que proporcionem uma oferta variada que dê resposta a situações diversas de âmbito social ou possibilitar o acolhimento de residentes temporários. Qualquer das vertentes enunciadas nesta medida promove o aumento da oferta habitacional para arrendamento a custos acessíveis, contribuindo para satisfazer necessidades sociais e profissionais, para ajudar a definir um projeto de vida, ou para ir ao encontro do novo paradigma do teletrabalho que a pandemia, que se vive mundialmente desde o início de 2020, veio consolidar para muitas setores de atividade.

As habitações partilhadas constituem uma abordagem muito interessante, em particular, para fazer face à situação da população idosa que vive isolada, ou sozinha, e com fracos recursos económicos. Para a concretização desta medida deve ser criado um programa específico que afete um conjunto de edifícios habitacionais devidamente adaptados para permitir acolher mais do que um idoso, desde que independente e com mobilidade, num ambiente caseiro, com assistência domiciliária (refeições, limpezas, etc.). Estas soluções promovem a integração social, maior segurança e o combate à solidão. As habitações partilhadas são também uma solução que deve ser disponibilizada para professores e outras profissionais que estejam deslocados temporariamente.

Outra das vertentes desta medida passa pelo estabelecimento de protocolos com as unidades de Alojamento Local para arrendamento temporário ou para arrendamento acessível, sendo que neste caso pode haver recurso a incentivos financeiros e fiscais. No final de 2020 foi publicada a Portaria n.º 770-A/2020 de 29 de dezembro que autoriza o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana a assumir encargos plurianuais ao “Apoio à reconversão de alojamento local para arrendamento acessível”. O município pode arrendar e depois subarrendar a um custo

acessível, recebendo uma comparticipação na diferença entre os dois valores. O Programa de Estabilização Económica e Social, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, veio prever a concessão de apoio à reconversão do alojamento local para arrendamento acessível, complementar à mobilização do património público, enquanto solução rápida face à urgência de resposta à dificuldade de acesso à habitação existente em Portugal.

**MEDIDA III.4 – Proteger e incentivar a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua habitação permanente**

A perda de população nas aldeias, principalmente nos concelhos do interior, é um fenómeno que se prende com o envelhecimento populacional e com a migração que as gerações anteriores protagonizaram para fora do país ou para os principais centros urbanos na procura de melhores condições e emprego. Por isso, as aldeias de hoje são, para muitos, o imaginário do passado e das origens da família ou, apenas, uma memória de infância.

As nossas aldeias precisam de ser redescobertas, necessitam de ser objeto de programas e projetos criativos que tenham como alvo os descendentes dos seus habitantes, na procura de uma história ou de um espaço de família, das memórias de infância ou da descoberta das origens.

Esta medida está intimamente relacionada com o Objetivo II, na procura da qualificação do habitat, ao conferir às aldeias a qualidade e a infraestruturação adequadas e combatendo a degradação do edificado, tornando-as atrativas, mas sem perderem a sua identidade cultural e histórica.

Esta medida tem um carácter imaterial e deve ser promovida mediante trabalhos de pesquisa profissional, académica ou, simplesmente, escolar. O objetivo é começar por criar grupos de trabalho, que para as diferentes aldeias, promova o levantamento das famílias que ainda residem e das que residiram, das suas origens e dos seus feitos e tradições, tentando, de alguma forma localizar descendentes. Se o trabalho de pesquisa for promovido pelas escolas pode também levar os mais novos a compreender melhor a sua terra e as suas gentes. O projeto poder-se-ia intitular “Gentes da nossa terra – Aldeias com alma”. Num segundo momento, o

município, com esses grupos de trabalho, deve promover eventos locais onde convida a população residente, a que mantem segunda residência e descendentes, incentivando os residentes a convidar as suas famílias para virem assistir à apresentação desses projetos de pesquisa e conhecer melhor o concelho e as suas tradições. Estes eventos devem ser acompanhados por ações de marketing territorial em articulação com a Medida III.5 no sentido de promover o que este território e as suas tradições têm de melhor e único para captar novamente o interesse dos “filhos”, “netos” ou “bisnetos” da Terra e, quem sabe, dos seus amigos. Esta medida pode ir mais longe, com o município a promover parcerias com os Alojamentos Locais e Hotelaria, no sentido de estabelecer preços promocionais para quem quisesse vir assistir a esses momentos e ficar por uns dias (Revive as origens e volta à aldeia).

Paralelamente, o município pode criar um conjunto de incentivos e divulgar as medidas de reabilitação urbana (em relação com as medidas II.3 e II.5) para motivar os proprietários atuais e futuros interessados, a reabilitar as casas de família, mostrando as vantagens em passar temporadas na aldeia.

### **MEDIDA III.5 – Apostar em ações de marketing territorial**

Com o objetivo de impulsionar o desenvolvimento económico e social do município, o marketing territorial assume um papel importante para fixar população, atrair mais turistas e fomentar o investimento local.

O marketing territorial deve passar a mensagem sobre as potencialidades intrínsecas do território ou de uma área, partilhando os recursos naturais e ambientais, as potencialidades de um turismo sustentável e de qualidade, as funções, as atividades e condições que se tornam apelativas para a fixação de população, etc. É fundamental passar uma imagem positiva e evidenciar os fatores diferenciadores e competitivos. A marketing territorial tem, normalmente, 3 grupos-alvo: turistas, habitantes e investidores.

Esta medida, em concreto, e sem descurar os outros grupos, tem como foco captar habitantes, pelo que a mensagem a passar para motivar a população tem que apostar na qualidade ambiental, segurança, oferta de habitação que promova conforto e bem estar, infraestruturação adequada, bens e serviços públicos acessíveis, emprego (consoante as faixas etárias), espaços

de lazer e possibilidade de usufruir de experiências culturais, sociais e desportivas que contribuam para o enriquecimento físico e emocional.

A boa acessibilidade e a proximidade a Portalegre, constituem aspetos determinantes para potenciar a atratividade de alguns dos aglomerados do concelho, uma vez que permitem o acesso fácil a diversos bens e serviços, como é o caso particular de Alpalhão (articular com medida III.2)

#### **4. ARTICULAÇÃO COM O ORDENAMENTO MUNICIPAL E COM OUTROS INSTRUMENTOS**

##### **4.1 ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Os instrumentos de gestão territorial (IGT) traduzem as dinâmicas demográficas e urbanísticas que não podem ser dissociadas das dinâmicas habitacionais, independentemente da escala de planeamento.

É nesse sentido que as Leis de Base de Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) devem convergir para projetar territórios inclusivos e proporcionadores do bem-estar das suas populações.

Os planos municipais de ordenamento do território (PMOT) estabelecem as orientações para o uso e ocupação do solo municipal sendo determinantes para o entendimento da situação atual e futura da ocupação urbana que constitui, por sua vez, o suporte territorial do uso habitacional.

Em matéria de ordenamento do território interessa perceber, se os objetivos e medidas desta Estratégia Local de Habitação têm acolhimento, nos PMOT de âmbito municipal em vigor, não se registando nenhum em elaboração:

- Plano Diretor Municipal de Nisa;
- Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa.

Importa ver o que está consagrado nestes planos que, de alguma forma, tenha pontos de contacto com os objetivos e medidas definidos nesta Estratégia, aferindo se os planos devem

ser objeto de adaptação ou alteração no sentido de contribuir para a implementação da ELH do município.

### Plano Diretor Municipal de Nisa

O Plano Diretor Municipal de Nisa publicado em 2015 foi posteriormente objeto de uma correção material e uma alteração por adaptação.

**Quadro 15: Dinâmica do PDM de Nisa**

1ª Revisão do PDM	Aviso n.º 13059/2015 de 9 de novembro, Diário da República, 2ª Série, n.º 219 de 9 de novembro
1ª Correção Material	Aviso n.º 5839/2016 de 5 de maio, Diário da República, 2ª Série, n.º 87 de 5 de maio Respeita à correção da REN, republicando a Planta de Condicionantes.
1ª alteração por adaptação	Aviso n.º 192352020 de 24 de novembro, Diário da República, 2ª Série, n.º 229 de 24 de novembro Para transposição das normas do Programa de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF AL) e para a atualização de outras servidões. Neste procedimento foi ainda contemplada a adequação ao RJGT em matéria de classificação e qualificação do solo.

Os grandes objetivos estratégicos do PDM, que se mantêm inalterados, são:

- Aumentar a atratividade do concelho;
- Promover a sustentabilidade da paisagem;
- Evidenciar os recursos locais próprios do território;
- Fomentar a sustentabilidade dos aglomerados;
- Promover a coesão social e a confiança nas oportunidades;
- Prevenção de riscos naturais e tecnológicos.

Ora sendo o PDM, de acordo com a Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e do Regime jurídico dos instrumentos de gestão do território - RJGT ( Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio), o instrumento de nível municipal que estabelece o modelo e estrutura espacial do território, integrando as opções de âmbito nacional e regional que nele incidem, naturalmente deve ponderar a Lei de Bases da habitação ( Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro), tanto mais que esta determina, no seu artigo 21º, que *“os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e*

*suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção”.*

Por sua vez, o RJGT refere no n.º 2 do seu artigo 8º que *“os programas e planos territoriais asseguram a harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intra e intergeracional na ocupação e utilização do território, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico às gerações presentes e futuras”.*

A curto prazo é objetivo a Lei de Bases de Habitação que venham a ser elaboradas Cartas Municipais de Habitação que devem ser articuladas com os PDM. Atento a esta matéria o RJGT define que, entre outros aspetos, o modelo de organização territorial do PDM estabelece:

*“g) A identificação e a delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal”* (cf. alínea g) do n.º 1 do artigo 96º sobre o conteúdo material do PDM).

Trata-se de uma referência óbvia à matéria “habitação” pelo que a Lei de Bases da Habitação veio apenas reforçar a importância e papel que os municípios têm para assegurar que a política municipal de habitação é devidamente integrada nos IGT, acautelando áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, garantindo uma gestão e manutenção adequadas do património habitacional (n.º 1 do artigo 21º da Lei n.º 83/2019).

Tendo o PDM de Nisa sido alterado para adequação ao RJGT em 2020, importa verificar até que ponto as suas propostas de ordenamento e os seus objetivos estratégicos se encontram aptos a acolher as preocupações emanadas da Lei de Bases de Habitação assumindo as medidas constantes da presente Estratégia Local de Habitação que será, por sua vez, a base da “construção” da futura Carta Municipal de Habitação, com a qual o PDM terá que se articular.

Desde logo, constata-se que a alteração ao PDM publicada em 2020, teve como suporte a avaliação constante do *“Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território”* elaborado em

outubro de 2019, onde é reconhecido a reduzida dinâmica urbanística, com tendência para os procedimentos de ampliação e conservação de edificado existente, constatando também a inexistência de processos de loteamento desde 2015 e o aumento do número de edifícios devolutos e degradados nos diversos aglomerados do município.

Ora, acontece que a Lei de bases gerais da política pública de solos (...), no seu artigo 14º, refere que os proprietários têm o dever de utilizar, conservar e reabilitar imóveis designadamente o edificado existente, e que o artigo 60º reforça o dever de os proprietários manterem as edificações em boas condições de utilização, é óbvia a necessidade dos planos municipais apostarem em medidas e políticas de reabilitação urbana. O nº 1 do artigo 61º define a reabilitação urbana como forma de intervenção territorial integrada, enquanto o artigo 36º enquadra a possibilidade de recurso ao arrendamento forçado no caso dos edifícios e das frações autónomas objeto de ações de reabilitação.

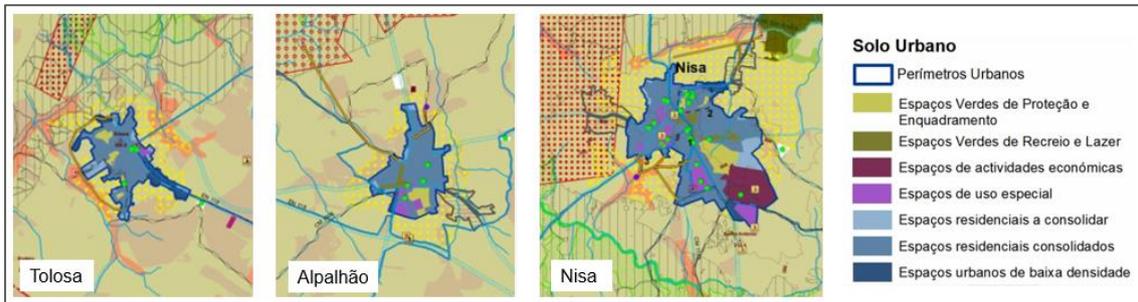
Considerando que o solo classificado como urbano não chega a 1% do território municipal (391 ha), há que verificar de que forma este se distribui pelos diversos usos dominantes, ou seja, qual a proporção do solo que se encontra afeta a espaços habitacionais. Na figura seguinte pode constar-se que a categoria dominante do solo urbano é a dos *Espaços residenciais consolidados*, (65,08%) à qual se junta a dos *Espaços Residenciais a consolidar* (6,43%), fazendo com que a representatividade dos espaços residenciais no contexto do solo urbano seja de 71,5%.

Quadro 16: Qualificação do Solo urbano do PDM de Nisa

Categorias de Espaço	Área (ha)	Peso (%)
Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento	33	8,50
Espaços Verdes de Recreio e Lazer	9	2,23
Espaços de atividades económicas	19	4,77
Espaços de uso especial	29	7,39
Espaços residenciais a consolidar	25	6,43
Espaços residenciais consolidados	254	65,08
Espaços urbanos de baixa densidade	22	5,59

Fonte: REOT 2019, CMN

Figura 11: Qualificação do Solo urbano do PDM de Nisa



Fonte: DGT, 2020

Com efeito, o novo RJGT veio contrariar a tendência dominante das últimas décadas do processo de planeamento para a transformação excessiva do solo rústico em urbano, traduzida da delimitação de vastas áreas de espaços urbanizáveis. O novo sistema de classificação e qualificação do solo pretende promover um modelo coerente de ordenamento do território que assegure a coesão territorial, considerando como solo urbano aquele que está total ou parcialmente urbanizado (ou edificado) e que, para tal, cumpra um conjunto de critérios que foram devidamente regulamentados no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

O PDM contempla na sua programação de execução eixos estratégicos focados na qualificação territorial, ao nível da regeneração urbana e delimita 3 unidades operativas de planeamento e gestão com esse propósito.

Assim, e analisando o PDM, na sua versão de 2020 considera-se que, não traduzindo ainda a ambição de evidenciar as políticas da habitação agora em discussão, assegura o essencial das preocupações referidas no presente documento na medida em que garante os espaços habitacionais suficientes e adequados às dinâmicas ocorridas e aposta na consolidação dos espaços com características urbanas e na reabilitação dos edifícios e do habitat urbano em geral. Atendendo a que a ELH assenta as suas propostas, fundamentalmente na reabilitação do edificado existente, verifica-se o alinhamento de ambos os instrumentos.

### Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa

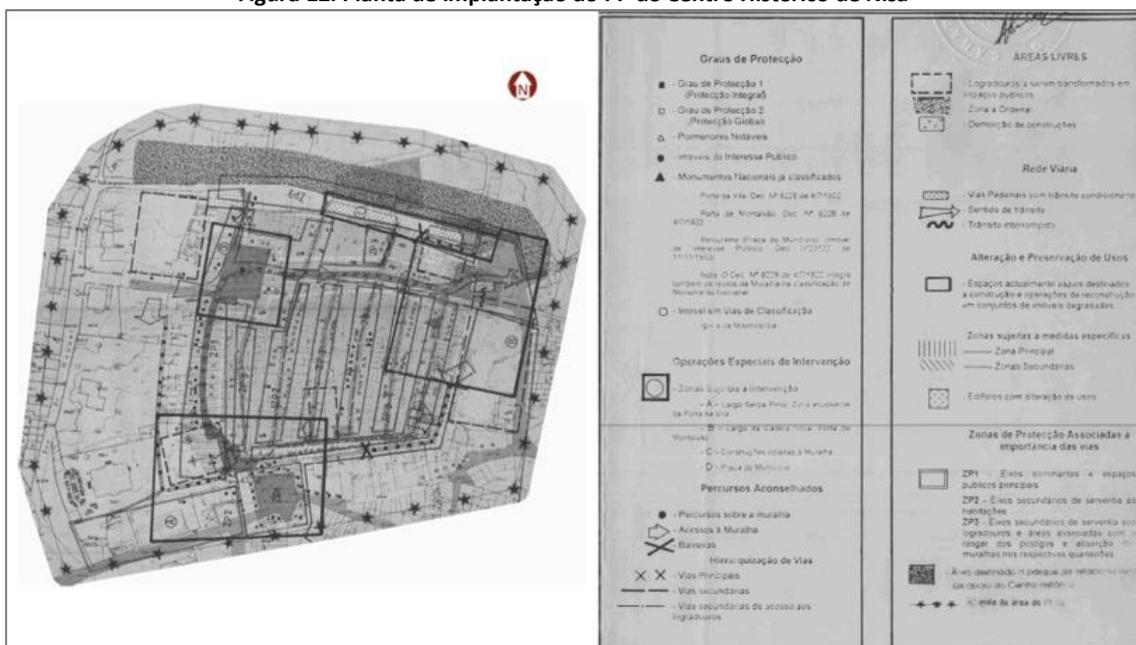
O PP do Centro Histórico remonta a 1998 (Declaração n.º 182/98 de 29 de abril, publicada no Diário da república nº 114, série II de 18 de maio de 1998) e incide sobre a área delimitada pela

Rua do Dr. Manuel de Arriaga, Rua de João de deus até às portas de Montalvão e toda a Zona Confinante com as Muralhas, conforme figura.

Trata-se de um PP com 23 anos, cujo foco incide na preservação da traça arquitetónica do centro histórico, pelo que regulamenta essencialmente as intervenções ao nível do edificado: volumetria, estética, materiais, qualidade arquitetónica, grau de proteção e condicionalismos à fixação de publicidade.

Atualmente a área deste PP insere-se na ARU de Nisa, e justificava-se que o Plano seja revisto ou revogado adequando-o às preocupações de sustentabilidade dos espaços urbanos e à visão integrada de um centro histórico ponderando estratégias de valorização integradas que contemplem também as componentes humana e funcional do espaço.

**Figura 12: Planta de Implantação do PP do Centro Histórico de Nisa**



Fonte: DGT, 2020

As dinâmicas do mercado habitacional, a realidade de um património devoluto e degradado não se compadecem com um PP que apenas define regras para o tipo de obras e como se devem fazer para intervir no edificado existente.

Tratando-se de um “centro histórico” integrado num sistema urbano mais alargado que é o de todo o centro da sede do concelho, e existindo diversos instrumentos estratégicos e figuras de planeamento disponíveis onde esta área é abordada (PARU, ARU e ORU), justifica-se que estando submetido a um PP, o mesmo constitua um instrumento que tenha em consideração as componentes do espaço público e aspetos de ordem social, funcional e económica, onde a reabilitação e as políticas da habitação encontrem um espaço de reflexão e de atuação.

Neste sentido sugere-se que a Câmara Municipal de Nisa altere este PP, no sentido de promover uma ação de planeamento e de reabilitação de maior alcance territorial, social e cultural.

#### **4.2 PLANEAMENTO ESTRATÉGICO E REABILITAÇÃO URBANA**

Tal como referido anteriormente, a Reabilitação Urbana tem constituído uma forte aposta para revitalização do espaço urbano, sustentando diversos mecanismos de apoio num esforço de melhorar e recuperar todo um legado edificado que pende sobre o nosso território e que tem assistido a um abandono e degradação progressivos.

À Reabilitação Urbana, não só está associada a possibilidade de aplicação de diversos incentivos fiscais e acesso a candidaturas, como também um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que permitem facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, dos quais destacamos:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

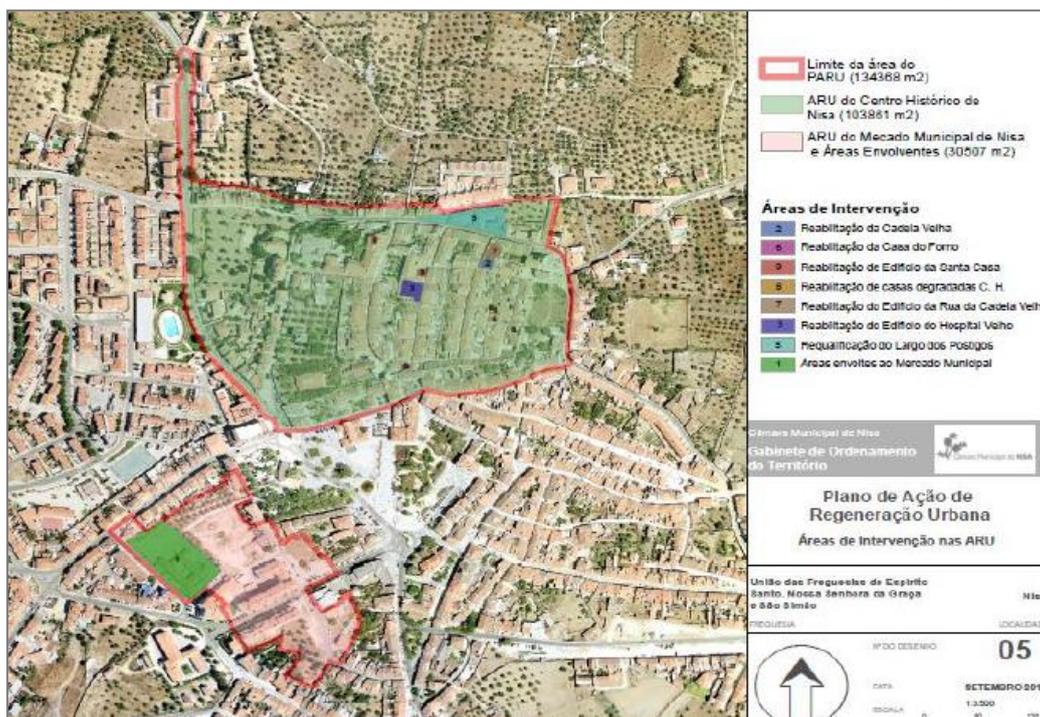
No entanto, a viabilidade da implementação destes benefícios e prerrogativas, está dependente do prévio planeamento estratégico e da constituição de Áreas de Reabilitação Urbana que os enquadre.

Nas últimas 2 décadas o planeamento estratégico assumiu-se como ferramenta estruturante para a consolidação de políticas de ordenamento e de acesso a programas, eixos e medidas de financiamento no âmbito dos quadros comunitários.

No âmbito do Portugal 2020 o Município elaborou o seu Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) que lhe permitiu beneficiar de financiamento de ações integradas nas prioridades de investimento nos eixos: da mobilidade urbana sustentável (PI 4.8), da regeneração urbana PI 6.5) e das comunidades desfavorecidas (PI 9.8). Para o efeito o PEDU integrou o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), enquanto o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e o Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) foram definidos ao nível da NUT III pela Comunidade Intermunicipal.

Os objetivos estruturantes do PEDU de Nisa foram vertidos no Plano de Ação, através de diversas ações que já obtiveram financiamento, ou se encontram em fase de candidatura, e que visaram a melhoria do espaço público e de diversos edifícios e equipamentos municipais. Este quadro de investimentos ainda tem intervenções abertas a decorrer e outras estão planeadas, quer na esfera da atuação do município, quer da Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo.

Figura 13: Área de intervenção do PARU e respetivas ações objeto de candidaturas ao Portugal 2020

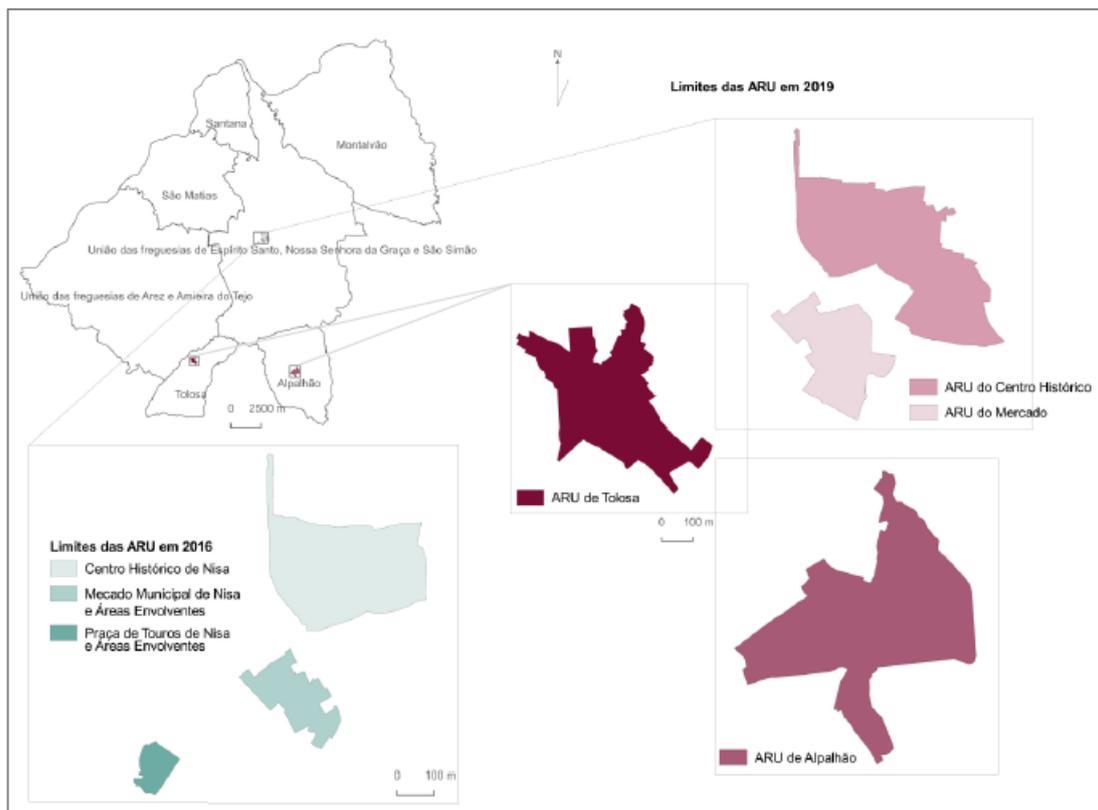


Fonte: PEDU de Nisa

Acontece que as intervenções previstas no PEDU, em concreto no PARU, incidem apenas no aglomerado de Nisa, pelo que urge estender a outros aglomerados formas e mecanismos de intervenção.

Quanto à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, nos últimos anos assistiu-se a alterações muito favoráveis para o processo de requalificação urbana. As áreas de incidência das ARU delimitadas em 2016 para o aglomerado de Nisa foram ampliadas em 2019 e foram, também, delimitadas duas novas ARU, uma para Alpalhão e outra para Tolosa.

**Figura 14: Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Nisa em 2020**



Fonte: REOT de Nisa, 2019

Considera-se que a delimitação das ARU constitui uma ferramenta que contribui para a implementação da política habitacional em estreita relação com a da requalificação urbana, pelo

que outros aglomerados devem ser estudados no sentido de serem objeto da delimitação de ARU.

É ainda fundamental que para todas estas áreas sejam aprovadas as respetivas Operações de reabilitação urbana, caso contrário não será possível adotar as ações e os incentivos ambicionados.

### 4.3 LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

A primeira Lei de Bases da Habitação portuguesa tem pouco mais de um ano de vigência (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), embora a Habitação esteja constitucionalmente consagrada há décadas no nosso País. Constata-se, pois, que temporalmente a LBH surgiu depois da legislação que implementou a nova Geração de Políticas de Habitação e concretamente, dos diplomas legais que criaram ou adaptaram os instrumentos criados para a sua implementação. No entanto, hoje, a articulação e complementaridade entre todos os diplomas é basilar (Anexo I - Síntese dos principais aspetos da LBH com implicação e a articular com as ELH).

Assim, a nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente:

- (i) a Carta Municipal de Habitação e
- (ii) o Relatório Municipal de Habitação<sup>21</sup>.

A **Carta Municipal de Habitação** (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal (n.º 1 do art.º 22º da LBH).

A CMH inclui (n.º 3 do art.º 22º da LBH):

*a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;*

---

<sup>21</sup> Conforme Artigos 22º e 23º da Lei nº 83/2019, de 3 de setembro

- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;*
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;*
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.*

Complementarmente, a CMH define:

- i) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;*
- ii) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;*
- iii) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;*
- iv) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;*
- v) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;*
- vi) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;*
- vii) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.*

A assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da LB, a qual habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos: a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais; b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados; c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

A Carta Municipal de Habitação é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo (N.º 2 do Art.º 22º da LBH).

Também a Câmara Municipal elabora um **Relatório Municipal de Habitação**, a submeter a apreciação da Assembleia Municipal, com o balanço da execução da política local de habitação, e a sua eventual revisão (Artigo 23º).

Todavia, até ao momento (dezembro de 2020), só existe ainda um diploma que regulamenta a Lei de Bases da Habitação (DL n.º 81/2020, de 2 de outubro), embora ainda não se pronuncie sobre a regulamentação da Carta Municipal de Habitação.

**Do que subjaz a toda a legislação existente até ao momento é a “complementaridade/ evolução natural” das Estratégias Locais de Habitação de/para as Cartas Municipais de Habitação.**

A ELH é uma das novidades constantes da Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo a sua elaboração da responsabilidade dos municípios, embora financiada pelo IHRU, a fundo perdido até um montante fixado, sendo que os municípios não são obrigados a fazê-la, apesar de ser um requisito obrigatório para acesso ao 1.º Direito. Por sua vez, a CMH, como já mencionado, encontra-se estabelecida na Lei de Bases de Habitação e é "o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal".

Embora aguardando-se enquadramento regulamentar das CMH, crê-se que as ELH que não se foquem apenas na candidatura ao programa 1º Direito, como é o caso da ELH de Nisa, evoluirão com relativa facilidade para Cartas Municipais de Habitação, isto é, as ELH configuram-se como a base de estruturação da política municipal de habitação e o ponto de partida dos Relatórios Municipais, cuja elaboração foi facilitada pelo financiamento estatal e as CMH como instrumentos municipais delineadores do futuro ao nível habitacional.

Em suma, estes dois novos instrumentos de política local de habitação constituem uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País e que, poderão permitir uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população portuguesa e, por outro lado, contribuir para o reforço da concertação institucional e para a captação de recursos financeiros que permitirão o desenvolvimento de políticas promotoras de coesão territorial e de inclusão social no que ao acesso à habitação diz respeito.

## 5. POTENCIAL E OPORTUNIDADE DO RECURSO A INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA

Os instrumentos de política pública podem mobilizar iniciativas/programas e fontes de financiamento da Administração Central ou Local.

### 5.1 INSTRUMENTOS EXISTENTES E FONTES DE FINANCIAMENTO

Tendo como base um conjunto vasto de **instrumentos de política pública de apoio à habitação**, previstos na Nova Geração de Política de Habitação, a qual: i) integrou alguns programas já existentes; ii) adaptou outros e; iii) criou vários novos (cf. quadro seguinte), será com base nestes e noutros instrumentos municipais que deverá assentar o suporte financeiro e institucional das intervenções desejadas ao nível do parque habitacional de Nisa, nos próximos 6 anos.

A tabela seguinte identifica, conforme cada um dos 4 objetivos da NGPH, os instrumentos existentes e indica os novos instrumentos, face aos que já existiam ou foram adaptados.

**Quadro 17: Síntese dos instrumentos de política pública (existentes, adaptados recentemente e novos), no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação**

Objetivos	Instrumentos	Existentes		Novos
		Continuação	Adaptação	
<b>1 - Dar resposta às <u>peessoas que vivem em situação de grave carência habitacional</u></b>	<b>1º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à habitação</b>			•
	Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente a)			•
	Programa de arrendamento acessível b)			•



Objetivos	Instrumentos	Existentes		Novos
		Continuação	Adaptação	
<b>2 - Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado</b>	Instrumentos de promoção de segurança e estabilidade no arrendamento <b>c)</b>			•
	Instrumentos de captação de oferta			•
	Indicadores de preços e acessibilidade habitacional <b>d)</b>			•
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	•		
	Porta 65 - jovem		•	
	Regime de arrendamento apoiado/Plataforma eletrónica do A.A.		•	•
<b>3- Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</b>	Reabilitar como regra (Projeto RcR)			•
	Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado <b>e)</b>		•	
	Reabilitar para arrendar- Habitação acessível		•	
	IFRRU 2020- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	•		
	Casa Eficiente 2020	•		
	PEDU /PARU	•		
	PEDU/PAICD	•		
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais - Eficiência Energética	•			
<b>4- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolhas habitacionais</b>	Da Habitação ao Habitat			•
	Porta ao Lado <b>f)</b>			•
	Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público			•
	Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial			•

- Substitui PROHABITA e PER
- Foi criado o Regime Especial de Seguros de Arrendamento no âmbito do programa Renda Acessível (DL n.º 69/2019, de 22/5)
- Foi criado o Direito Real de Habitação Duradoura (DL n.º 1/2020, de 9/1)
- Atualização dos parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de HCC (DL n.º 65/2019, de 19/2)
- i) Execução de obras coercivas (DL 66/2019, de 21/5) e ii) Agravamento da tributação dos imóveis devolutos (DL67/2019, de 21/5)
- Programa de Informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Fonte: RCM n.º 50-A/2018 (3.6 – Matriz dos instrumentos existentes e a criar)

Para a concretização das intervenções propostas encontra-se disponível um conjunto de **fontes de financiamento**, decorrentes dos programas, nacionais e municipais, destinados a apoiar financeiramente a concretização de soluções habitacionais e de reabilitação urbana e do edificado.

Quadro 18: Fontes de financiamento mobilizáveis

Comunitário	Estatal	Municipal
. Programa Operacional Regional-Alentejo 2020: PEDU/PARU, PEDU/PAICD, Casa Eficiente 2020.	. Programa 1.º Direito . Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível . Porta de entrada – Programa de Apoio ao alojamento urgente . FNRE . Programa de Arrendamento Acessível . Regime de arrendamento apoiado . Programa Porta 65 Jovem . Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) . Programa Porta ao lado	. Orçamento municipal

## 5.2 APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO EM FUNÇÃO DAS MEDIDAS PROPOSTAS E SUA CALENDARIZAÇÃO

No Quadro seguinte identifica-se o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da ELH de Nisa, tanto as soluções habitacionais que se enquadram no âmbito do 1.º Direito, como outras soluções complementares, a promover pelo município e com, ou sem, apoio do Estado e, em nenhum caso, associadas a financiamentos do 1.º Direito.

Sempre que as medidas correspondem a uma solução habitacional associada ao Programa 1.º Direito, identifica-se o seu enquadramento no artigo 27.º do D.L n.º 37/2018, bem como a natureza do promotor da solução, conforme artigos os 25.º e 26.º do mesmo diploma (beneficiário direto<sup>22</sup> ou entidade beneficiária<sup>23</sup>), com implicações na candidatura ao Programa 1.º Direito e nas soluções habitacionais a que se pode aceder.

Para além das **soluções habitacionais preconizadas no Programa 1.º Direito**, identifica-se ainda um conjunto de **soluções complementares**, diretamente relacionadas ou atuando em

<sup>22</sup> Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente DL, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado. "(artigo 25.º).

<sup>23</sup> Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades: a) O Estado, através da DGTf, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas; b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, nos termos da lei; d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º" (artigo 26.º).

contextos complementares, como seja a reabilitação urbana e/ou a dinamização do mercado de arrendamento. Nestes casos, sempre que possível, foi identificada a legislação/programas de apoio, nacionais e/ou municipais, que lhes podem servir de suporte e enquadramento.

**Quadro 19: Medidas por Objetivo Estratégico, Promotor e Instrumentos aplicáveis, a implementar no âmbito da ELH**

<b>Objetivos Estratégicos (OE)</b>	<b>Medidas</b>	<b>Promotor</b>	<b>Instrumentos aplicáveis</b>
<b>I - A resolução das situações de habitabilidade indigna</b>	I.1 Beneficiar as habitações de cariz social em mau estado de conservação	- <b>Município/3º Setor</b> . Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	- <b>Programa 1º Direito</b> . Alínea c) do art.º 27º do DL 37/2018
	I.2 Ampliar o parque de habitação municipal para arrendamento apoiado	<b>Município</b> . Reabilitação de frações ou prédios habitacionais . Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	- <b>Programa 1º Direito</b> . Alínea c) do art.º 27º do DL 37/2018 . Alínea a) do art.º 28 do DL 37/2018
	I.3 Assegurar a beneficiação de habitações degradadas privadas, incentivando a permanência das famílias no seu alojamento	<b>Beneficiários diretos (proprietários)</b> . Reabilitação de frações de que sejam titulares	- <b>Programa 1º Direito</b> . Alínea a), ponto ii) do art.º 29º do DL 37/2018 - <b>Instrumentos de política municipal</b>
	I.4 Flexibilizar a utilização do património habitacional da autarquia para situações de emergência social ou outras situações de risco inesperado	<b>Município</b> . Solução complementar	- <b>Instrumentos de política municipal</b>
	I.5 Criar uma estrutura interna na CM dedicada à implementação da ELH	<b>Município</b> . Solução complementar	- <b>Instrumentos de política municipal</b> - <b>Programa Porta ao Lado (IHRU)</b>
<b>II - Reabilitação do edificado e valorização do <i>habitat</i></b>	II.1 Incentivar a reabilitação dos edifícios nas ARU e em todo o território concelhio que observem condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade	<b>Município</b> . Solução complementar	- <b>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</b> . DL 307/2009, na redação atual
	II.2 Dar continuidade às intervenções de reabilitação e refuncionalização dos equipamentos e do espaço público	<b>Município</b> . Solução complementar	- <b>PEDU/PARU/PAICD</b> - <b>Instrumentos de política municipal</b>
	II.3 Delimitar ARU em mais centros urbanos/sedes de freguesia	<b>Município</b> . Solução complementar	- <b>Instrumentos de política municipal</b> - <b>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</b> . DL 307/2009, na redação atual

<b>Objetivos Estratégicos (OE)</b>	<b>Medidas</b>	<b>Promotor</b>	<b>Instrumentos aplicáveis</b>
	II.4 Incentivar o recurso à Operação “Vamos, juntos, dar novo brilho à Vila” e ampliar/reformular este e outros apoios existentes	<b>Município</b> . Solução complementar	- Instrumentos de política municipal
<b>III – Dinamização do mercado habitacional e promoção da atratividade residencial</b>	III.1 Consciencializar/informar os munícipes para as vantagens da colocação dos fogos devolutos privados no mercado.	<b>Município/Proprietários</b>	- IFRRU 2020 - Reabilitar para arrendar - Programa Arrendamento Acessível - Casa Eficiente 2020
	III.2 Incentivar o arrendamento (oferta e procura) e criação de bolsa de arrendamento acessível	<b>Município/Proprietários</b> . Solução complementar	- Programa Arrendamento Acessível - Reabilitar para arrendar - Habitação Acessível - Programa Porta Jovem 65 - IFRRU
	III.3 Apoiar a criação de soluções habitacionais diferenciadoras e flexíveis	<b>Município/Proprietários</b> . Solução complementar	- Instrumentos de política municipal - Portaria n.º 770-A/2020 de 29/12
	III.4 Proteger e incentivar a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua habitação permanente	<b>Município</b> . Solução complementar	- Instrumentos de política municipal
	III.5 Apostar em ações de marketing territorial	<b>Município</b> . Solução complementar	- Instrumentos de política municipal

**Quadro 20: Calendarização indicativa das Medidas por Objetivo Estratégico**

	Medidas	Calendarização					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
OE	I.1 Beneficiar as habitações de cariz social em mau estado de conservação						
	I.2 Ampliar o parque de habitação municipal para arrendamento apoiado						
	I.3 Assegurar a beneficiação de habitações degradadas privadas, incentivando a permanência das famílias no seu alojamento						
	I.4 Flexibilizar a utilização do património habitacional da autarquia para situações de emergência social ou outras situações de risco inesperado						
	I.5 Criar uma estrutura interna na CM dedicada à implementação da ELH						
II Reabilitação do edificado e valorização do <i>habitat</i>	II.1 Incentivar a reabilitação dos edifícios nas ARU e em todo o território concelhio que observem condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade						
	II.2 Dar continuidade às intervenções de reabilitação e refuncionalização dos equipamentos e do espaço público						
	II.3 Delimitar ARU em mais centros urbanos/sedes de freguesia						
	II.4 Incentivar o recurso ao Programa “Vamos, juntos, dar novo brilho à Vila” e ampliar/reformular outros apoios existentes						
III Dinamização do mercado habitacional e promoção da atratividade residencial	III.1 Consciencializar/informar os munícipes para a vantagem da colocação dos fogos devolutos privados no mercado						
	III.2 Incentivar o arrendamento (oferta e procura) e criação de bolsa de arrendamento acessível						
	III.3 Apoiar a criação de soluções habitacionais diferenciadoras e flexíveis						
	III.4 Proteger e incentivar a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua habitação permanente						
	III.5 Apostar em ações de marketing territorial						

## 6. GOVERNAÇÃO

Para garantir que a política pública de habitação de âmbito nacional tem uma tradução efetiva a nível local e proporciona respostas diferenciadas e ajustadas para responder a problemas específicos, quer dos agregados familiares quer do território, preconiza-se a adoção de um modelo de governação simples, mas integrado e participativo.

A operacionalização das medidas propostas requer sempre a articulação com outras políticas setoriais, envolvendo cooperação entre a autarquia, entidades e comunidades locais.

A proatividade é determinante para o sucesso do processo, no sentido de manter a informação atualizada, de partilhar conhecimentos, de acompanhar processos em curso e diretrizes supramunicipais, bem como identificar novas oportunidades.

A população, por defeito e na sua maioria, não está devidamente informada e não é conhecedora dos diplomas legais e da constante alteração em matéria legislativa, nem das orientações estratégicas, nem, tão pouco, das oportunidades que estão ao seu alcance. Também os diversos setores de atividade, e até os serviços municipais, não têm capacidade de conhecimento e de leitura transversal das diversas áreas de atuação sobre o território. Por todas estas razões, justifica-se que a autarquia se estruture para poder “dar um passo à frente” na identificação dos problemas, das oportunidades e no acompanhamento dos seus munícipes ajudando-os num caminho que contribui para o bem de todos.

É nesta lógica global que a governação local, para a implementação e gestão da ELH do Município de Nisa, assenta, procurando que seja capaz de potenciar proximidade à população e a experiência que o município adquiriu em domínios próximos com os programas locais e com as candidaturas integradas no seu planeamento estratégico.

Deve ser adotada uma abordagem de articulação e envolvimento de diferentes atores e parceiros com interesse no desenvolvimento integrado do município, com particular incidência nas questões ligadas à habitação e à reabilitação urbana, em articulação com a ação social.

As parcerias devem ser locais e institucionais, promovendo a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias e potenciando complementaridades que alavanquem, também, o investimento privado no território.

Promover a participação da comunidade, é outro fator determinante, envolvendo e responsabilizando a população, os agentes das atividades económicas e as instituições na tomada de decisões e na participação ativa nas iniciativas propostas pelo município.

O Modelo de governação deverá envolver dois níveis de gestão:

- Gestão política e estratégica e
- Gestão técnica e operacional.

Ao nível da gestão política e estratégica devem ser assumidas as funções de coordenação de nível superior, articulando ações no quadro da ELH do município com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto ao nível das infraestruturas, como dos serviços, do espaço público e das acessibilidades), assim como, com o universo de intervenções de atividades desenvolvidas por outras entidades/instituições que atuam ao nível social, cultural, desportivo e económico de âmbito local.

Neste nível da gestão política e estratégica é fundamental garantir uma boa articulação com o IHRU, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento do setor da habitação e da reabilitação urbanas (de referir a CIMAA e a CCDR Alentejo).

Ao nível da gestão técnica operacional trata-se de criar uma estrutura interna que se assuma como uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, apoie e estabeleça a relação com as competências de outros serviços técnicos municipais.

Esta estrutura deverá ser capaz de assegurar, também, a implementação dos mecanismos de dinamização de iniciativas que contribuam para a sensibilização da comunidade, e a promoção de reuniões/encontros periódicos com todos os envolvidos, como estímulo à boa concretização das ações em curso ou planeadas.

Neste nível de gestão é essencial, entre outros, contemplar os seguintes aspetos:

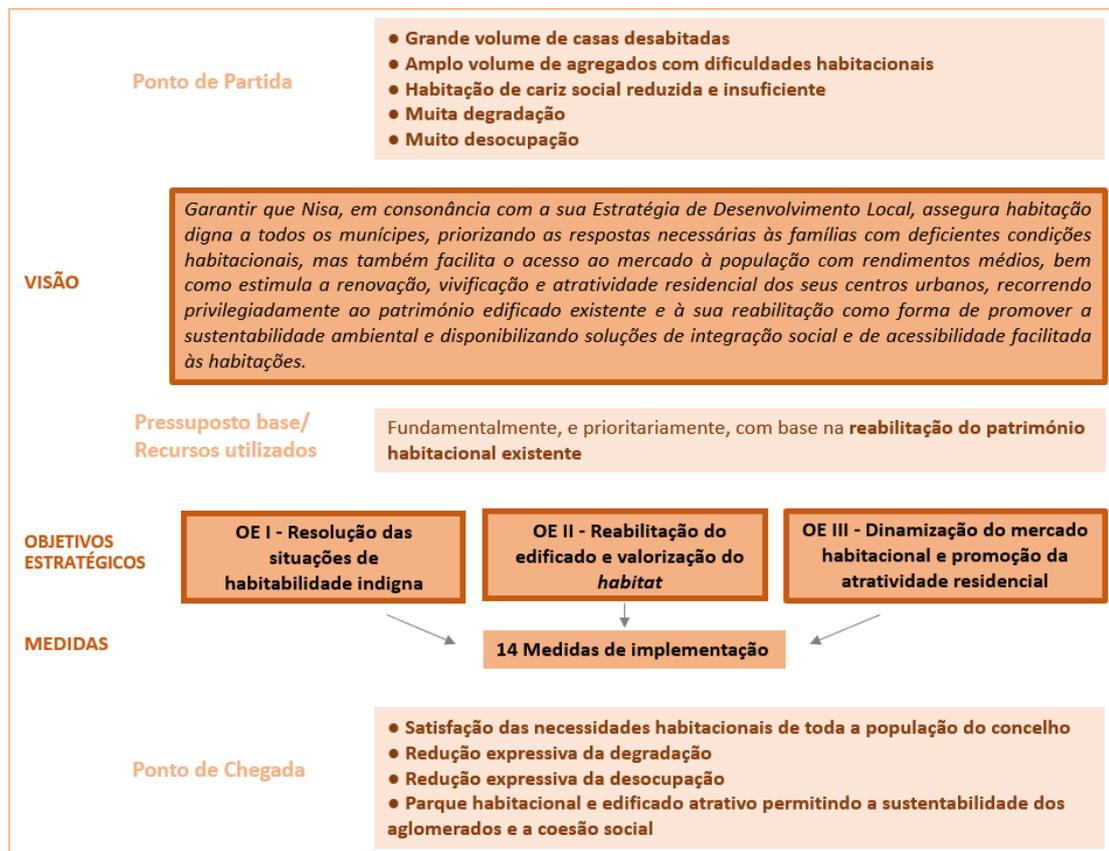
- **Dotar o município da estrutura necessária para a implementação e dinamização das medidas propostas na ELH** (grupo de trabalho/técnicos dedicados à implementação e acompanhamento dos beneficiários (ver Medida I.7);
- **Criar ferramentas de apoio para a operacionalização e monitorização da ELH** (criação de base de dados com estatísticas sobre concretização das medidas e informação regularmente atualizada sobre as situações de carência);

- **Mobilizar a população em torno da ELH** (campanha de sensibilização/informação sobre a ELH e sobre os outros instrumentos de apoio ao arrendamento e reabilitação): criação no site institucional da CM de uma página dedicada à ELH com toda a informação pertinente e realização de campanhas de sensibilização com material informativo e promocional;
- **Apoiar a preparação de dossiers de candidatura municipais e privadas;**
- **Disponibilizar apoio jurídico aos munícipes** para resolver questões de propriedade, ou outras questões legais, bem como assessoria técnica relativa às operações urbanísticas necessárias, que oriente sobre os procedimentos implícitos;
- **Promover a sensibilização nas escolas para as gerações futuras** adquirirem a consciência da importância de uma habitação digna e em simultâneo para a importância da requalificação urbana, promovendo o gosto pela sua terra e mostrando as possibilidades que o “edifício velho” tem de ganhar vida e acolher padrões de conforto e modernidade, e como a “aldeia” pode continuar a ser um local de eleição para habitar;
- **Reforçar a comunicação com o exterior** para marcar posicionamento do território no mercado habitacional, principalmente regional através do desenvolvimento de ações de marketing territorial (ver medida III.5).

## 7. SÍNTESE ESTRATÉGICA

A figura seguinte retrata a síntese da abordagem metodológica geral e de conteúdo utilizada na realização desta Estratégia Local de Habitação. Ela inicia-se com a identificação do Ponto de Partida e, atendendo ao necessário alinhamento com a Nova Geração de Políticas de Habitação e com todo o quadro jurídico complementar, à realidade local e aos objetivos de desenvolvimento concelhio, foram definidos a Visão, os 3 Objetivos Estratégicos, que assentam no pressuposto base da reabilitação do património existente, e as 14 Medidas propostas para a sua concretização. O ponto de chegada será o culminar da implementação da ELH com sucesso.

**Figura 15: Síntese dos elementos estruturantes da ELH de Nisa**



Esta estratégia poderá ser alterada em qualquer momento, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU ser informado das alterações, mas estas não produzem efeitos em candidaturas ao programa 1º Direito cujos financiamentos já tenham sido aprovados, salvo em casos excecionais por ele aceites (n.º 6 do Art.º 2º da Portaria n.º 230/2018, de 17/8, que regulamenta o DL n.º 37/2018, de 4/6) (Ver Anexo IV).

#### IV. SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO

De acordo com o Artigo 30.º do DL n.º 37/2018, de 4 de maio, “em alinhamento com os princípios constantes do artigo 3.º e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoio ao abrigo 1.º Direito”.

A **resolução das situações de indignidade habitacional em Nisa**, enquanto Objetivo Estratégico I da presente ELH, apoia-se, como se viu anteriormente, em 5 medidas, sendo que se definiu uma implementação nos próximos 3/4 anos, dada a urgência da sua concretização.

**Quadro 21: Medidas do OE I – Resolução das situações de habitabilidade indigna**

OE I - Resolução das situações de habitabilidade	Medidas	Promotor	Calendarização			
			2023	2024	2025	2026
	I.1 Beneficiar as habitações de cariz social em mau estado de conservação	Município/3º Setor (1º Direito)				
	I.2 Ampliar o parque de habitação municipal para arrendamento apoiado	Município (1º Direito)				
	I.3 Assegurar a beneficiação de habitações degradadas privadas, incentivando a permanência das famílias no seu alojamento	Beneficiários diretos (1º Direito)				
	I.4 Flexibilizar a utilização do património habitacional da autarquia para situações de emergência social ou outras situações de risco inesperado	Município (Solução complementar)				
	I.5 Criar uma estrutura interna na CM dedicada à implementação da ELH	Município (Solução complementar)				

Não obstante as soluções agora preconizadas, deve ter-se presente que elas não encerram um processo em si mesmo, mas antes são o início de uma trajetória que se deseja que venha a ser crescentemente participativa e mobilizadora da população residente e das instituições locais, apoiada numa contínua monitorização, divulgação e enriquecida com outras soluções e possibilidades e, crescentemente ajustada às necessidades que forem surgindo. Com efeito, esta é uma realidade muito dinâmica, dependente de muitas variáveis, por vezes complexas, umas inerentes às dinâmicas dos próprios agregados e outras exteriores a eles, provocadas por

situações inesperadas (pandemias, acidentes naturais ou outras), para além da, humanamente compreensível, “pobreza envergonhada” que pode existir.

## 1. DIFERENCIAL ENTRE AS CARÊNCIAS HABITACIONAIS E OS RECURSOS HABITACIONAIS CONCELHIOS DISPONÍVEIS

Em termos globais, apurou-se um volume de cerca de 8 dezenas de agregados que se encontram em situação de indignidade habitacional, todos referenciados na Câmara Municipal e na quase totalidade em situação de insalubridade e insegurança, devido ao mau estado de conservação das habitações (cf. Anexo II).

Desde o início do trabalho que se estruturou o apuramento de carências em torno de 5 situações:

- **casos de maior gravidade no centro histórico de Nisa** e referenciados no Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, IHRU, 2018;
- **habitação de cariz social** (municipal e do 3º setor) **em mau estado de conservação**;
- **idosos a residirem sozinhos**;
- **agregados beneficiários de RSI**;
- **pedidos de habitação social** à autarquia.

De entre as carências identificadas e em conformidade com o conhecimento das situações no terreno do Setor de Ação Social da Câmara Municipal, destacaram-se as situações de maior gravidade de outras situações. **No total do concelho de Nisa existem 82 situações mapeadas de indignidade habitacional que atingem 187 pessoas.**

As situações de maior gravidade totalizam **19 agregados e correspondem a 34 pessoas**, distribuindo-se em:

- . 7 agregados no Centro Histórico de Nisa;
- . 7 agregados a residir em alojamentos de cariz social (1 da CM e 6 do 3º Setor);
- . 5 idosos que vivem sozinhos.

As outras situações também de indignidade habitacional, mas de menor gravidade totalizam **63 agregados e 153 pessoas** e dizem respeito a duas situações: agregados beneficiários de RSI (em casa própria ou arrendada) e 15 agregados com pedidos de habitação à CMN.

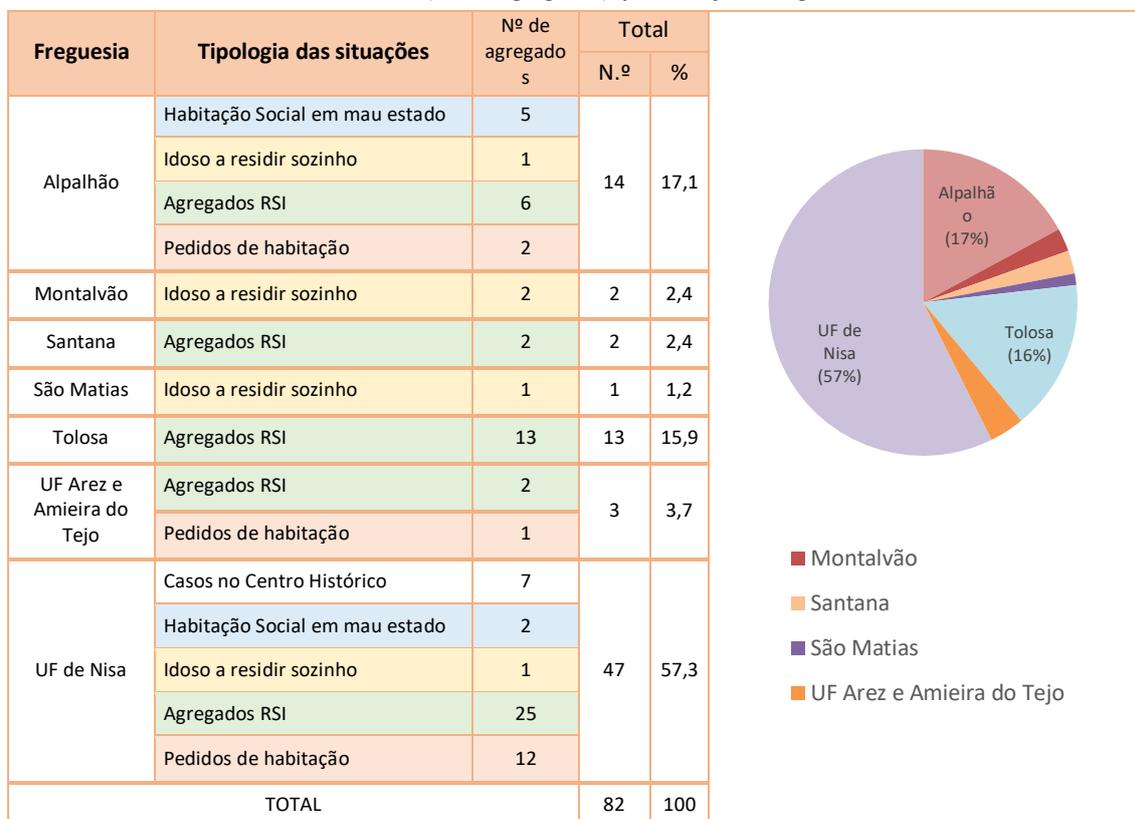
**Quadro 22: Quadro síntese das carências habitacionais de Nisa, 2021**

Tipo e situação	N.º agregados	N.º de pessoas
<b>I - Situações de maior gravidade</b>		
<b>. Agregados no Centro Histórico de Nisa</b>		
Em casa cedida	2	9
Em casa arrendada	3	4
Em casa própria	2	8
<b>. Agregados em habitação de cariz social</b>		
Em habitação social da CM cedida	1	1
Em outras habitações do 3º setor	6	7
<b>. Agregados compostos por 1 idoso vivendo sozinho</b>		
Em casa própria	4	4
Em casa arrendada	1	1
<b>Subtotal</b>	<b>19</b>	<b>34</b>
<b>II - Outras situações</b>		
<b>. Agregados beneficiários do RSI</b>		
Em casa própria	24	64
Em casa arrendada	24	49
<b>Subtotal</b>	<b>48</b>	<b>113</b>
<b>. Pedidos de habitação social à CM</b>	<b>15</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>187</b>

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social*

A distribuição espacial das carências reflete a grande concentração das mesmas na sede concelhia, naturalmente alinhadas com o seu maior peso populacional (47 agregados), sendo que Alpalhão (14 agregados) e Tolosa (13 agregados) também apresentam volumes com alguma expressão. Nas restantes freguesias/união de freguesias, as carências conhecidas são residuais, variando entre 1 e 3 agregados.

Gráfico 9: Carências habitacionais (n.º de agregados), por situação e freguesia, no concelho de Nisa



Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social

Em contrapartida, existem alguns **recursos habitacionais locais** para fazer face às necessidades habitacionais, tanto no caso de habitação permanente, mas também para situações de alojamento temporário/excecional, alguns dos quais já hoje a resolver situações reais de carência, num **total de 34 fogos**, embora apenas 30 destinados a habitação permanente, nomeadamente:

#### Da Autarquia:

- **7 fogos de habitação social do município, ocupados;**
- **1 alojamento** para situações de emergência social (**Casa de Emergência**);
- **2 alojamentos T1** na Avenida D. Dinis, e **1 alojamento T3** nas instalações da antiga Loja do Município que se encontram em bom estado de conservação devido a terem sido sujeitos recentemente a obras de reabilitação, para alojamento temporário/excecional;

- **6 alojamentos no centro Histórico de Nisa<sup>24</sup>**, recentemente doados à Câmara Municipal, dos quais 4 encontram-se em mau estado de conservação, 1 em bom e outro em razoável estado de conservação (cf. Anexos III).

**Do 3º setor:**

- **11 fogos da Santa Casa da Misericórdia:** Alpalhão (9) e Nisa (2);
- **6 fogos da Paróquia de Alpalhão;**

**Quadro 23: Recursos habitacionais do município de Nisa (CM e 3º Setor), 2021**

Propriedade	N.º de fogos	Função	Utilização atual
Câmara Municipal	7	Habitação Social	Ocupados
	1	Casa de Emergência Social (T1 c/capacidade máxima p/ 4 pessoas)	Para ocupação temporária
	3	Fogos reabilitados (2 T1 e 1 T3) a definir função (para utilização temporária)	Desocupados (Para ocupação temporária)
	6	Fogos doados à CM sem função atribuída	Desocupados
Paróquia de Alpalhão	6	Habitação de cariz social	Ocupados
SCM de Alpalhão	9	Habitação de cariz social	Ocupados
SCM de Nisa	2	Habitação de cariz social	Ocupados
<b>Total</b>	<b>34</b>		

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social e Gabinete de Ordenamento do Território*

O saldo entre as carências habitacionais existentes e os recursos disponíveis é amplamente negativo, atendendo a que do total de alojamentos disponíveis (31 alojamentos para habitação permanente), apenas 6 são passíveis de resolver parte das carências.

## **2. CARÊNCIAS HABITACIONAIS A CONTEMPLAR NO PROGRAMA DO 1º DIREITO**

A identificação das situações passíveis de enquadrar no 1º Direito resultou da aplicação de uma metodologia que tem por base a interpretação do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, n.º 1, ou seja, que as pessoas/agregados são enquadráveis no programa de apoio público de acesso à habitação 1.º Direito se reunirem cumulativamente os seguintes requisitos de elegibilidade: i)

<sup>24</sup> Existem mais casas doadas, mas estão em processo de transição de titular.

Viver em condições indignas; ii) Estar em situação de carência financeira; e iii) Ser cidadão nacional.

Quadro 24: Critérios de identificação de situações enquadráveis no Programa 1º Direito

a) Viver em condições indignas		b) Estar em situação de carência financeira	c) Ser cidadão nacional
Critérios	Situações específicas*		
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Precaridade</li> <li>. Insalubridade e insegurança</li> <li>. Sobrelotação</li> <li>. Inadequação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Pessoas vulneráveis</li> <li>. Núcleos degradados</li> <li>. Núcleos precários</li> </ul>	<p>Rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS)</p> <p>RMM &lt; 1755,24€ (4 IAS = 4 * 438,81€<sup>25</sup>)</p>	

\*associação de problemáticas

### a) Viver em condições indignas

#### Critérios

Segundo o artigo 5º do DL n.º 37/2018, de 4/6, alterado pelo Artigo 8º Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente em situação de:

**Precariedade** - Pessoas em situação de sem-abrigo (sem teto ou sem casa), 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.

**Insalubridade e insegurança** - Pessoa ou 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.

<sup>25</sup> IAS de 2021, igual ao de 2020.

**Inadequação** - Incompatibilidade das condições da habitação com as 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.

**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<sup>26</sup>.

#### Situações específicas:

**Pessoas vulneráveis** – pessoas em condição de sem abrigo e vítimas de violência doméstica;

**Núcleos precários** – construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado<sup>27</sup> (AUGI, “Bairros”, “núcleos” ou “acampamentos”);

**Núcleos degradados** – áreas urbanas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com identidade própria e diferenciada no espaço urbano (“ilhas”, “pátios” ou “vilas”);

#### **b) Estar em situação de carência financeira**

Considera-se 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

<sup>26</sup> Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro (Art.º 8º)

<sup>27</sup> Em 2011 existiam 2 alojamentos não clássicos

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)<sup>28</sup>.

No concelho de Nisa a maioria dos agregados familiares são abrangidos pelo parâmetro de “carência habitacional”, como requisito de elegibilidade ao 1º Direito. Por meio da distribuição do rendimento bruto declarado mais recente dos agregados fiscais de Nisa (INE, 2017), constata-se que mais de 2/3 dos agregados familiares têm rendimentos anuais abaixo da referência dos 4 IAS (21062,88€, com valor de IAS de 2021 de 438,81€)<sup>29</sup>.

### c) Ser cidadão nacional

Esta situação verifica-se de forma esmagadora neste concelho, embora se admita também todo o estrangeiro que tenha certificado de registo de cidadão nacional comunitário ou título de residência válido no território nacional. Em 2019 existiam 78 estrangeiros no concelho de Nisa com estatuto legal de residentes, para um total de população residente na ordem dos 6 milhares de habitantes.

\*\*\*

No caso de Nisa, dos **82 agregados** que se encontram em **situação de indignidade** (cf. Anexo II), a totalidade é coberta pela situação de “**Insalubridade e insegurança**”, verificando-se apenas **7 situações cumulativas conhecidas com outros critérios de indignidade**:

- 3 casos de “Insalubridade e Insegurança” associados a “Precaridade” (1 idoso que vive sozinho em casa arrendada e dois agregados no centro Histórico de Nisa, a residir em casa cedida)<sup>30</sup>;
- 4 agregados, todos compostos por 1 pessoa, em situação de Insalubridade e Insegurança, associados a Inadequação (3 agregados beneficiários de RSI e 1 agregado que fez pedido de habitação social à CM).

<sup>28</sup> Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro (Art.º 8º)

<sup>29</sup> Em 2017, dos 3290 agregados familiares fiscais, 2525 tinham rendimentos até 19.000 euros anuais.

<sup>30</sup> Desconhece-se o n.º de agregados que não possuem título de propriedade, usufruto ou arrendamento.

**Não existem em Nisa situações específicas** de pessoas vulneráveis, núcleos degradados ou núcleos precários.

Das carências habitacionais apuradas e sinalizadas pela Autarquia (82 casos), considera-se que correspondem na maioria a casos elegíveis ao Programa 1.º Direito, no entanto, uma parte significativa diz respeito a situações de arrendamento (38 agregados familiares). Os outros casos correspondem a 30 situações de habitação própria (beneficiários diretos), a 2 situações de cedências (de privados), a 7 habitações de cariz social (1 da CMN e 6 do 3.º Setor, todas cedidas ou arrendadas a baixo valor) e aos 15 pedidos de habitação feitos à Câmara Municipal, tal como se demonstrou no subcapítulo anterior.

### 3. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A DESENVOLVER

#### Enquadramento

Conforme a NGPH, as soluções habitacionais a preconizar exigem uma implementação segura e estruturada de soluções e respostas de política pública que garantam o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e cuja situação de carência financeira as impede de aceder a soluções habitacionais no mercado. Neste sentido, é considerado o papel das autarquias como “imprescindível e instrumental” na prossecução de respostas eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade e conhecimento da sua população e território.

A concretização dos Objetivo Estratégico I – Resolução das situações de habitabilidade indigna está associada à implementação de um conjunto de soluções habitacionais que devem proporcionar o acesso a habitação adequada para pessoas que vivem em condições indignas, tal como indicado no artigo 27.º do D.L n.º 37/2018, de 4 de junho. Por esse motivo, importa ter presente as **soluções habitacionais** estabelecidas no Programa 1.º Direito, que podem ser mobilizadas, de um modo geral, na resposta às carências identificadas, designadamente:

- a. Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- b. Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º;
- c. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- d. Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;

- e. Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- f. Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- g. Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Também é possível, desde que a situação concreta o justifique, verificar-se a **conjugação de situações** através de soluções coerentes e integradas que visem mais do que um dos fins de apoio, tais como no caso de (Art.º 28º do DL n.º 37/2018, de 4/6):

- a. Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos;
- b. Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados;
- c. Aquisição de terrenos e reabilitação de prédios neles existentes.

A lei distingue as soluções habitacionais, conforme se trate de Beneficiários diretos ou Entidades beneficiárias, tal como consta no quadro seguinte.

**Quadro 25: Acesso a soluções habitacionais, conforme tipologia dos beneficiários**

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
<b>Beneficiários diretos</b>		X	X	X*
<b>Entidades beneficiárias</b>				
Municípios	X	X	X	X
Entidades Públicas	X	X	X	X
3º Setor **		X	X	X
Moradores***		X	X	X
Proprietários****	X	X		

\*Apenas em situações excecionais;

\*\* Podem substituir os municípios em qualquer solução;

\*\*\*Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção (Art.º26º, alínea d) do DL n.º 37/2018, de 4/5)

\*\*\*\*Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º26º, alínea d) do DL n.º 37/2018, de 4/5)

 Soluções habitacionais a concretizar em Nisa

Fonte: IHRU

### Soluções habitacionais que o município de Nisa pretende ver desenvolvidas

Mediante todo o contexto municipal atual nas suas várias vertentes, com especial enfoque para a existência de um grande número de casas desabitadas, em associação com o elevado grau de degradação do edificado, do abandono das habitações e das dinâmicas demográficas tendencialmente negativas, considera-se que as **soluções habitacionais preconizadas para Nisa assentam exclusivamente na utilização do parque habitacional existente**, através da sua reabilitação, indo desta forma, não só ao encontro da melhor resposta para o município (urbanística e ambiental), mas também a um dos quatro objetivos estratégicos da Nova Geração de Políticas de Habitação, nomeadamente o de **“tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”**.

Nesta medida, em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das opções estratégicas acima mencionadas, identificaram-se de entre as possibilidades constantes da legislação em vigor, **2 soluções habitacionais** a utilizar no município de Nisa para fazer face às situações de indignidade habitacional, designadamente:

- **Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais** (alínea c) do Art.º 27º do DL n.º 37/2018, de 4/6);
- **Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação** dos mesmos para destinar a habitação (alínea a) do Art.º 28º do DL n.º 37/2018, de 4/6);

Após o apuramento das carências habitacionais, sistematizaram-se as situações existentes em Nisa, pela natureza dos casos (cf. Quadro seguinte), tendo-se chegado, nomeadamente, a:

- 35 casos de beneficiários diretos;
- 38 casos de indignidade habitacional no parque arrendado;
- 1 situação de indignidade no parque habitacional propriedade do município;
- 6 situações de indignidade no parque habitacional do 3º setor;
- 2 casos de cedência de privados/empréstimo de habitação;

Quadro 26: Situações de indignidade habitacional, por natureza

	Beneficiários diretos	Arrendatários	Habitacões de Cariz Social	Cedências (privados)	Total
Total	35	38	7 (1*+6**)	2	82

\*Habitação municipal; \*\*\* 3º Setor

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social e Gabinete de Ordenamento do Território

Na sequência da sistematização anterior, identificaram-se e **quantificaram-se as soluções a desenvolver, por promotor**, conforme as possibilidades permitidas pelo Programa 1º Direito, nas quais se identificaram 4 situações (cf. Anexo V):

- **Soluções a desenvolver pelos beneficiários diretos (ocupantes proprietários das habitações)** – Nestes (35 casos), é possível a reabilitação das habitações (garantir melhores condições de salubridade, segurança e conforto, devendo permitir manter as famílias na sua habitação), acedendo aos apoios facultados pelo programa 1º Direito. A candidatura deverá ser efetuada como beneficiários diretos, exigindo, da parte da autarquia, a análise das situações, no sentido de identificar o enquadramento na presente ELH, assim como o acompanhamento das famílias no processo de candidatura.
- **Soluções a desenvolver pelos senhorios (parque arrendado)** – Nestes (30 casos<sup>31</sup>), com bastante significado no conjunto das situações de indignidade habitacional, urge a regularização da situação por parte do senhorio, no seu dever de manutenção e reabilitação do alojamento de que é proprietário, conforme legalmente previsto<sup>32</sup>. A Autarquia deverá notificar os senhorios para o efeito.
- **Soluções a desenvolver pelo 3º Setor** – Das 7 habitações de cariz social em mau estado de conservação, 6 pertencem ao 3º setor (1 da Santa Casa da Misericórdia de Nisa e 5 da Paróquia de Alpalhão). Atendendo a que se destinam a população especialmente vulnerável, torna-se urgente a sua beneficiação/reabilitação. Ao abrigo da legislação vigente, estas instituições deverão submeter candidaturas próprias ao Programa 1º Direito.
- **Soluções a desenvolver pela Câmara Municipal de Nisa** – Nestas identificam-se 3 situações distintas:
  - i) reabilitação de 1 habitação social em mau estado de conservação;

<sup>31</sup> Dos 38 casos de arrendamento, a CMN irá resolver 8 situações, que consubstanciem situações de precariedade.

<sup>32</sup> “Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético” (n.1 do Art.º 6º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) e que “os proprietários (...) não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético” (n.º2 do Art.º 6º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

- ii) criação de solução para 2 casos de cedências de privados no centro histórico de Nisa que denunciam vulnerabilidade dos dois agregados em questão, pelo facto de estes não possuírem título de propriedade/usufruto sobre a habitação, nem capacidade de acesso a uma habitação no mercado, o que obrigará a considerar uma solução de realojamento por parte da autarquia;
- iii) ampliação do parque habitacional propriedade do município de forma a responder a situações de precaridade habitacional (8 casos).

**Quadro 27: Síntese das soluções a preconizar, por promotor**

	Soluções a desenvolver pelos beneficiários diretos (ocupantes proprietários)	Soluções a desenvolver pelos senhorios (parque arrendado)	Soluções a desenvolver pela 3º Setor	Soluções a desenvolver pela CM Nisa	Total
Total	35	30	6	11	82
Elegíveis ao 1.º Direito	35	-	6	11	52

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Setor de Ação Social e Gabinete de Ordenamento do Território

**Quadro 28: Prioridade, soluções habitacionais e programação**

PRIORIDADE E SOLUÇÕES HABITACIONAIS (Art.º 2.º n.º 2. d) e b))							PROGRAMAÇÃO (Art.º 2.º n.º 2. c))					
Descrição	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	Município	SCMNisa	Paróquia de Alpalhão	Beneficiários Diretos	Total Soluções	2023	2024	2025	2026	Total
								Pessoas a residir em casa própria	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)		
Pessoas a residir em Habitação Social	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)		1	5		6	1	2	2	1	6
Habitação Social da CMN	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	1				1	1				1
Casas doadas à CMN	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	4				4	3	1			4
Aquisição e Reabilitação	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	6				6	1	3	2		6
TOTAL			11	1	5	35	52	17	18	16	1	52

Face a este cenário global, as soluções preconizadas, assentam nos seguintes pressupostos:

- os **privados/ proprietários das habitações onde residem**, irão reabilitar as suas casas, com o apoio financeiro do IHRU e com o apoio operacional e técnico da CMN nos processos de candidatura;
- os **senhorios** deverão, também, reabilitar as habitações de que são proprietários, devendo observar os requisitos legais que o impõem;
- as **instituições do 3º setor** irão reabilitar, com o apoio do IHRU e da CMN, as habitações de cariz social de que são proprietárias;
- a **Câmara Municipal de Nisa**, de acordo com o seu esperado protagonismo, especialmente conferido pela Nova Geração de Políticas de Habitação, tem um papel decisivo, porquanto deve mediar e acautelar todos os processos de integração e bem-estar social do seu município. Neste sentido, irá:
  - **Reabilitar 1 habitação social** em mau estado de conservação;
  - **Ampliar o seu parque habitacional**, na medida das suas possibilidades financeiras e técnicas, de modo a conseguir suportar o ónus da posse e gestão de habitação social; para tal irá reabilitar 4 habitações doadas e adquirir 6 habitações degradadas para posterior reabilitação, para responder a casos de precariedade.

Importa destacar o facto de que a criação da bolsa de arrendamento acessível, prevista na Medida III.2 (OE3) poderá também dar resposta a algumas das necessidades da população, assim como àqueles que resultam do desejo de mudança para o concelho de Nisa (cf. Anexo II, Tabela 7).

A quase totalidade das soluções habitacionais a preconizar pela autarquia inscrevem-se no centro urbano de Nisa. No entanto, de acordo com os dados disponíveis - que deverão necessariamente ser atualizados - existem 2 pedidos de habitação social em Alpalhão e 1 em Amieira do Tejo.

Quadro 29: Soluções habitacionais que o município de Nisa pretende ver desenvolvidas

	N.º de agregados	Observações	Proposta	Solução habitacional	Resolução até 2026 das carências habitacionais através de:
Senhorio/Titular do alojamento	30	Outras situações - Responsabilidade do senhorio	Notificação do senhorio + Apoio da CM	Reabilitação + Apoio da CM*	Reabilitação do parque habitacional arrendado
Câmara Municipal	11	1 reabilitação de HS + 10 novos fogos de HS	Ampliar parque habitacional da autarquia	Reabilitação de habitação social existente (1) + Aquisição e Reabilitação de 2 fogos doados para resolver cedências (HS) + Reabilitação de 4 fogos doados para HS + Aquisição e reabilitação de 4 fogos para HS	Ampliação do parque habitacional da autarquia de <b>7 fogos para 17 fogos</b>
3º Setor	6	Responsabilidade das instituições	Informar/convocar 3º Setor	Reabilitação	Reabilitação do parque habitacional do 3º setor
Beneficiário Direto	35	Responsabilidade do Beneficiário direto	Informar/apoio na instrução da candidatura própria	Reabilitação + Apoio da CM*	Reabilitação do parque habitacional propriedade do ocupante

HS – Habitação Social

\*Regulamento Nisa Social (Fundo Municipal de Apoio Social + Oficina Móvel) e Operação "Vamos, juntos, dar novo brilho à Vila"

#### **4. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO PARA AS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PRECONIZADAS**

No presente capítulo efetua-se um exercício orçamental dos montantes necessários para concretizar as soluções habitacionais propostas.

Esta estimativa serve como referencial, mas, naturalmente, não dispensa que em cada ato de candidatura os valores sejam devidamente calculados em função do tipo de intervenção a candidatar, da área dos fogos objeto de candidatura e do estado de conservação em que os mesmos se encontram.

No quadro seguinte são estimados, não só os montantes habitacionais a cargo da autarquia, mas também dos restantes beneficiários (3º setor, senhorio/titular de alojamento arrendado ou beneficiário direto).

**Quadro 30: Estimativa de custo por solução habitacional e por beneficiário**

Soluções habitacionais a cargo da CMN	Fogos	Dimensão média do fogo (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> (€)	Montante global por solução (€)	Obs
Reabilitação de habitação social da CMN	1	106,00	150,00	15.900,00	
Reabilitação (CM - casas doadas)	4	106,00	615,00	260.760,00	
Aquisição e reabilitação	6	106,00	377,00	239.772,00	Aquisição
			615,00	391.140,00	Reabilitação
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>			<b>907.572,00</b>	

Soluções habitacionais a cargo de Outros	Fogos	Dimensão média do fogo (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Montante global por solução	Obs
3º Setor - Reabilitação de habitação social	6	106,00	150,00	95.400,00	
Senhorio/titular do alojamento - Reabilitação	30	106,00	615,00	1.955.700,00	
Beneficiário direto - Reabilitação	35	106,00	615,00	2.281.650,00	
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>			<b>4.332.750,00</b>	

**Quadro 31: Justificação dos Valores de Referência (custo) por solução habitacional**

Solução habitacional	Critério	Valor de Referência	Fonte
<b>Reabilitação</b>	Valor base por m <sup>2</sup> dos prédios edificados definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)	615€/m <sup>2</sup>	Portaria n.º 3/2020 <sup>33</sup>
<b>Aquisição de habitações</b>	Valor mediano das Vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares em Nisa	377€/m <sup>2</sup>	INE (3º trimestre de 2020)
<b>Reabilitação de habitações sociais</b>	Custo médio por m <sup>2</sup> de reabilitação do parque social do IHRU	150€/m <sup>2</sup>	IHRU <sup>34</sup>

Fonte: Várias (indicadas no quadro); os dados do INE foram extraídos do site em 4/3/2021

Para determinar a área de fogo a considerar no apuramento dos valores, atendendo às características dos agregados familiares identificados, optou-se por tomar como valor de referência a média entre as tipologias T2 (95 m<sup>2</sup>) e T3 (117) m<sup>2</sup>, o que corresponde ao valor médio de 106 m<sup>2</sup>/fogo. As dimensões atribuídas às tipologias seguem o estipulado no n.º 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que fixa os limites máximos de área bruta de construção por tipologia em matéria de habitações construídas ou reabilitadas.

Relativamente às casas doadas, embora de dimensão inferior à média, necessitam de intervenções profundas em que a reabilitação poderá implicar também aumento de área para cumprir os requisitos necessários para satisfazer as necessidades. Por essa razão, nestes casos, manteve-se a área média do fogo apurada.

Para o apuramento dos montantes associados à reabilitação de imóveis a candidatar por senhorio/titular do alojamento e/ou beneficiários diretos foi considerado o valor médio do fogo (106m<sup>2</sup> x 615€/m<sup>2</sup>).

<sup>33</sup> É fixado em €492,00 o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a vigorar no ano de 2020. Por sua vez, o valor base, nos termos do n.º 1 do artigo 39 do CIMI: "1 - O valor base dos prédios edificados (Vc) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor"

<sup>34</sup> A estimativa do custo teve por base o custo médio por m<sup>2</sup> de área bruta da reabilitação do parque de habitação social do IHRU: 150 euros (12 750 euros / fogo). In Levantamento das Necessidades de realojamento habitacional, IHRU, 2018

## 5. PROGRAMAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES

Atendendo ao horizonte da ELH de Nisa e ao cumprimento das metas associadas ao Objetivo Estratégico OE I - A resolução das situações de habitabilidade indigna, estima-se que o maior volume de investimento deverá ocorrer nos anos de 2023 e 2024 (cerca 77% do investimento).

A programação das intervenções a cargo da Câmara Municipal assume que:

- No 1ª ano (2023):
  - ✓ É reabilitada a habitação social da CMN;
  - ✓ São reabilitadas 3 das casas doadas;
  - ✓ É adquirida e reabilitada 1 casa;
- No 2º ano (2024):
  - ✓ É reabilitada a quarta casa doada;
  - ✓ São adquiridas e reabilitadas 3 casas;
- No 3ª ano (2025):
  - ✓ São adquiridas e reabilitadas 2 casas.

**Quadro 32: Programação das intervenções a cargo da Câmara Municipal**

Soluções habitacionais		Totais Parciais	2023	2024	2025
Reabilitação de habitação social da CMN		15 900,00	15 900,00	0,00	0,00
Reabilitação (CM - casas doadas)		260 760,00	195 570,00	65 190,00	0,00
Aquisição e reabilitação	aquisição	239 772,00	39 962,00	119 886,00	79 924,00
	reabilitação	391 140,00	65 190,00	195 570,00	130 380,00
<b>TOTAL</b>		<b>907 572,00</b>	<b>316 622,00</b>	<b>380 646,00</b>	<b>210 304,00</b>

Deste modo, de acordo com a programação proposta, o ano de 2023 corresponde a 34,9% do investimento, o ano de 2024 a 41,9% e o ano de 2025 a 23,2%.

De acordo com a regulamentação aplicável o custo com projeto e fiscalização é elegível até 10% do custo da empreitada.

## 6. DEMONSTRAÇÃO DO ENQUADRAMENTO DA ELH NOS PRÍNCÍPIOS DO 1º DIREITO

Os princípios do 1º Direito, conforme Artigo 3º do DL n.º 37/2018, de 4/6, são 12 e foram agrupados, para o efeito da presente ELH, em 3 grandes grupos, a saber: i) Princípios estruturantes/estratégicos; ii) Princípios de articulação, integração, cooperação e justiça institucional e; iii) Princípios orientadores das soluções habitacionais, conforme sistematização no quadro seguinte.

Quadro 33: Princípios do 1º Direito por grandes grupos

Princípios estruturantes/estratégicos	Princípios de articulação, integração, cooperação e justiça institucional	Princípios orientadores das soluções habitacionais
a) Acessibilidade habitacional i) Reabilitação do edificado j) Incentivo ao arrendamento	b) Planeamento estratégico local d) Estabilidade e) Cooperação f) Participação g) Equidade h) Perequação	c) Integração social k) Acessibilidades l) Sustentabilidade ambiental

Fonte: DL n.º 37/2018, de 4/6, Artigo 3º

De acordo com a Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 230/2018, de 17/8, deve ser feita “a demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do Programa 1º Direito, consagrados no Artigo 3º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4/6, na sua redação atual, sem prejuízo de o município poder fundamentar a não aplicação de alguns dos princípios em resultado das especificidades socioeconómicas e territoriais próprias do seu território” (alínea e) do Artigo 2º).

Quadro 34: Demonstração do cumprimento dos Princípios do 1º Direito

Princípios	Descrição-síntese	Demonstração da ELH de Nisa nos Princípios do 1º Direito
<b>a) Acessibilidade habitacional</b>	Acesso à habitação a custos adequados aos rendimentos das famílias.	O diagnóstico das situações de carência habitacional concluiu pela associação das mesmas à incapacidade financeira dos agregados para as resolver. As soluções habitacionais propostas procuram precisamente permitir o acesso das famílias a uma habitação condigna e consonante com os seus rendimentos. Neste sentido, a ELH definiu algumas medidas que integram explicitamente este princípio (Medidas I.1, I.2 e I.3 e I.4)
<b>b) Planeamento estratégico local</b>	Soluções habitacionais alinhadas com a estratégia de desenvolvimento local,	A ELH teve sempre presente a necessidade do alinhamento e articulação com todos os instrumentos concelhios e legais que interagem com esta temática, desde logo, a sua articulação com o PDM de Nisa, tanto ao nível do ordenamento do território como

Princípios	Descrição-síntese	Demonstração da ELH de Nisa nos Princípios do 1º Direito
	com o ordenamento territorial e a coesão social.	da estratégia de desenvolvimento local, com o PP do Núcleo Histórico, com as ARU, bem como com a componente social de intervenção da CMN.
<b>c) Integração social</b>	Soluções habitacionais que favoreçam a ocupação dispersa e integrada em zonas habitacionais existentes, evitando fenómenos de segregação social e territorial.	Este princípio foi prioritariamente assumido quando se definiu que as soluções habitacionais a promover em Nisa iriam assentar exclusivamente na reabilitação do edificado e não em construções novas. Também as soluções para as situações mais graves, bem como as outras situações, apontam para a reabilitação das edificações onde os agregados habitacionais habitam, assim como no caso da beneficiação de habitações degradadas privadas, de incentivar a permanência das famílias no seu alojamento (medida I.4), exatamente no sentido de manter as famílias nos seus contextos sociais e urbanos, onde já possuem as suas redes de apoio e salvaguardando a proximidade aos equipamentos coletivos e aos serviços públicos.
<b>d) Estabilidade</b>	Atuação conjugada dos diferentes atores institucionais (condições habitacionais, financeiras e sociais).	Atendendo à dimensão e características deste município tanto a nível sociodemográfico como institucional, a ELH Nisa convoca para uma intervenção articulada naturalmente o IHRU e a CMN, mas também o 3º setor e os beneficiários diretos.
<b>e) Cooperação</b>	Cooperação convergente entre atores públicos e privados para assegurar soluções habitacionais do 1º Direito	Para garantir a estabilidade ambicionada socorrer-se-á da estrutura interna na CM que deverá ser criada para apoio à implementação da ELH (Medida I.6). Consequentemente, os princípios da Estabilidade e da Cooperação deverão ser assegurados durante o processo de implementação e monitorização da ELH, através daquela estrutura técnica da autarquia, a qual deverá privilegiar a cooperação e mobilização de todos os atores (institucionais e privados).
<b>f) Participação</b>	Os destinatários das habitações financiadas devem participar nas soluções (atender a interesses específicos, por exemplo de ciganos ou de sem-abrigo).	A participação dos destinatários das habitações está de alguma forma implícita, em dois momentos distintos: tanto através dos pedidos e referências feitos à CMN, donde é possível conhecer os contextos de cada agregado com carências, como nas soluções que vierem a ser concretizadas, as quais deverão garantir a melhor e mais ajustada adequação às especificidades de cada caso/agregado familiar. Para que isso aconteça deverá ser estabelecida uma comunicação consequente entre todas as partes.
<b>g) Equidade</b>	Repartição justa do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades	O esforço operacional e financeiro será distribuído entre o IHRU, a CMN, o 3º setor e os privado/beneficiários diretos, conforme previsto, tanto nas condições de acesso ao Programa 1º Direito como nas medidas I.1, I.2, I.3 e I.4.
<b>h) Perequação</b>	Justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas.	Face ao tipo de abordagem e intervenções previstas pela ELH de Nisa, que não considera construção nova para habitação social, não se recorre a este princípio no concelho de Nisa como resposta à resolução de carências habitacionais.
<b>i) Reabilitação do edificado</b>	Privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação contribuindo para a requalificação e revitalização dos centros urbanos,	A ELH tem no princípio da reabilitação do edificado o aspeto central da sua intervenção, sendo que este aspeto está, desde logo, destacado: i) na Visão (“...recorrendo privilegiadamente ao património edificado existente e à sua reabilitação como forma de promover a sustentabilidade ambiental e disponibilizando soluções de integração social e de acessibilidade facilitada às habitações.”); ii) num dos 3 objetivos estratégicos definidos (OE II – Reabilitação

Princípios	Descrição-síntese	Demonstração da ELH de Nisa nos Princípios do 1º Direito
	sustentabilidade e uso eficiente dos recursos.	do Edificado e valorização do habitat), bem com nas 4 medidas que lhe estão associadas (medidas II.1, II.2, II.3, II.4)
<b>J) Incentivo ao arrendamento</b>	Privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da compra para equilibrar regimes de ocupação e regular o mercado de arrendamento.	Este princípio está presente no objetivo estratégico III – Dinamização do mercado habitacional e promoção da atratividade residencial, no âmbito do qual se destaca a medida III.2 que se refere ao Incentivo ao arrendamento e à necessidade de criação de uma bolsa de arrendamento acessível. Desde logo, esta bolsa será impulsionada pela integração de 2 imóveis da CMN no Programa Arrendamento acessível, aos quais se espera que se venham a associar, nos próximos anos, outros imóveis privados. Também a medida III.3 cumpre este princípio quando propõe a criação de soluções habitacionais diferenciadoras e flexíveis que apostam sobretudo no arrendamento.
<b>k) Acessibilidades</b>	Integrar soluções que atendam às necessidades específicas de acesso e circulação no interior, às pessoas com dificuldade de mobilidade.	Este é um princípio crucial e está implícito em todas as soluções habitacionais a desenvolver na medida em que as respostas às situações de indignidade devem estar, naturalmente, ajustadas às especificidades das populações-alvo e no caso de Nisa estão identificadas as situações que implicam expressamente o cumprimento destes princípios: as soluções que se referem aos idosos e os casos de inadequação identificados (4 agregados).
<b>l) Sustentabilidade ambiental</b>	Soluções habitacionais que privilegiem a maximização da eficiência energética e hídrica.	Este princípio é transversal a todas as medidas propostas nesta ELH, cujas intervenções preconizadas deverão obrigar ao cumprimento legal das normas que orientam no sentido da priorização da sustentabilidade ambiental. Desde logo, a opção exclusiva pela reabilitação do edificado vs construção nova e posteriormente, em fase de projeto e obra, estas componentes deverão ser observadas.

Fonte: DL n.º 37/2018, de 4/6, Artigo 3º.

## ANEXO I - LEI DE BASES DA HABITAÇÃO E ELH

Tabela 1: Síntese dos principais aspetos da LBH com implicação e a articular com as ELH

Lei de Bases da Habitação	Implicações/orientações a integrar nas ELH
<b>Art.º 2º e 3º</b> <b>Âmbito e princípios gerais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.</li> <li>• O Estado é o garante do direito à habitação.</li> </ul>
<b>Art.º 4º</b> <b>Função social da habitação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O uso efetivo para fins habitacionais de imóveis ou frações com vocação habitacional.</li> <li>• Para garantir a função social da habitação, o Estado recorre prioritariamente ao património edificado público, mobilizável para programas habitacionais destinados ao arrendamento.</li> </ul>
<b>Art.º 5º</b> <b>Uso efetivo da habitação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A habitação que se encontre, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efetivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta.</li> <li>• Não são consideradas devolutas as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde.</li> </ul>
<b>Art.º 6º</b> <b>Acesso a serviços públicos essenciais, transportes e equipamento social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria e a uma rede adequada de transportes e equipamento social, no quadro das políticas de ordenamento do território e de urbanismo.</li> </ul>
<b>Art.º 7º</b> <b>Direito à habitação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.</li> <li>• Incumbe ao Estado estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar.</li> </ul>
<b>Art.º 9 –</b> <b>Condições da habitação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se a área, o número das divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade.</li> <li>• Existe risco de promiscuidade e inadequação da habitação para os seus residentes quando não for possível garantir quartos de dormir diferenciados e instalações sanitárias para preservar a intimidade das pessoas e a privacidade familiar.</li> </ul>
<b>Art.º 11º</b> <b>Direito à escolha do lugar de residência</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O Estado respeita e promove o direito dos cidadãos à escolha do lugar de residência, de acordo com as suas necessidades, possibilidades e preferências, sem prejuízo dos condicionamentos urbanísticos.</li> <li>• Em caso de realojamento por entidades públicas, é obrigatória a audição dos envolvidos e promovida, sempre que possível, a permanência das pessoas e famílias a realojar na proximidade do lugar onde anteriormente residiam e são tidos em conta os laços de vizinhança e comunidades preexistentes.</li> </ul>
<b>Art.º 14º</b> <b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A garantia do direito à habitação compreende a existência de um habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização</li> </ul>



Lei de Bases da Habitação	Implicações/orientações a integrar nas ELH
	<p>do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Entende -se por habitat o contexto territorial e social exterior à habitação em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações.</li><li>● O habitat pode ser urbano ou rural</li></ul>
<b>Art.º 21º Municípios</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.</li></ul> <p>Os municípios podem ainda:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis;</li><li>b) Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;</li><li>c) Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;</li><li>d) Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das AUGI;</li><li>e) Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e autorreabilitação, destinadas a habitação própria;</li><li>f) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;</li><li>g) Apoiar as cooperativas de habitação;</li><li>h) Incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento;</li><li>i) Apoiar processos de autoconstrução devidamente considerados em instrumentos de gestão do território e promover programas locais de autoacabamento;</li><li>j) Prevenir a gentrificação urbana;</li><li>k) Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica;</li><li>l) Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos;</li><li>m) Fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos proprietários habitacionais;</li><li>n) Incluir a participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.</li></ol>
<b>Art.º 22º Carta Municipal de Habitação</b>	(conteúdo referido em texto anterior)
<b>Art.º 23º Relatório municipal de habitação</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● A câmara municipal elabora anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.</li></ul>
<b>Art.º 28º Promoção do uso efetivo das habitações devolutas</b>	O Estado e as autarquias locais têm o dever de promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de maior pressão urbanística.
<b>Art.º 35º</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Os vários níveis de planeamento asseguram o planeamento das redes de abastecimento de serviços e bens essenciais, garantem a sua regulação em função do interesse geral e preveem o seu desenvolvimento com vista à satisfação das necessidades habitacionais</li></ul>

Lei de Bases da Habitação	Implicações/orientações a integrar nas ELH
<p><b>Ordenamento do território e direito à habitação</b></p>	<p>presentes e futuras, bem como a garantia do direito à habitação e à qualidade de vida, salvaguardando as necessárias reservas de solo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal incluem as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação e do habitat, vinculando, nos termos da lei, entidades públicas e privadas.</li> </ul>
<p><b>Art.º 36º Reabilitação urbana e política de habitação</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O Estado e as autarquias locais incentivam a reabilitação de edifícios e a reabilitação e regeneração urbanas.</li> <li>Nas áreas de reabilitação urbana devidamente delimitadas, os municípios podem adotar medidas preventivas ou cautelares para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes comprometa ou torne mais onerosa a execução da política municipal de habitação.</li> <li>A reabilitação do edificado deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade.</li> </ul>
<p><b>Art.º 39º - Bolsas de Habitação</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais garantem a existência de bolsas de habitação pública para apoio à política de habitação.</li> </ul> <p>As bolsas de habitação podem incorporar património imobiliário público, receitas resultantes de empréstimos e financiamentos europeus e nacionais e dotações orçamentais destinadas a financiar a política de habitação.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Os fogos das bolsas de habitação pública destinam-se a arrendamento público e são atribuídos por concurso, nos termos do respetivo regime de arrendamento, ou através de processos de realojamento.</li> </ul>
<p><b>Art.º 57º Setor social</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>As entidades dotadas de personalidade jurídica que respeitem os princípios orientadores da economia social, nomeadamente as associações de habitação colaborativa, mutualistas, as misericórdias, as fundações, as instituições particulares de solidariedade social, as associações com fins altruísticos e as entidades abrangidas pelos subsectores comunitário e autogestionário, participam na satisfação do direito à habitação e na valorização do habitat, cooperando com o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais.</li> </ul>
<p><b>Art.º 62º Declaração fundamentada de carência Habitacional</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte da área do município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva CMH, assenta na incapacidade de resposta à carência de habitação existente.</li> <li>Os municípios com declaração fundamentada de carência habitacional assumem prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.</li> </ul>
<p><b>Art.º 66º Territórios em risco de declínio demográfico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>É protegida e incentivada a manutenção nas aldeias das habitações de agregados familiares com ligações afetivas ao lugar, ainda que não tenham nelas a sua habitação permanente. (“As aldeias são as pessoas que lá estão e as saudades”, Helena Roseta)</li> </ul>

Fonte: LBH

## **ANEXO II - CARÊNCIAS HABITACIONAIS DE NISA, 2021**

**Nº de casos referenciados na câmara municipal: 82 agregados**  
[nenhuma das situações é sobreponível com outra (s)]

### **I - Situações de maior gravidade (Total: 19)**

- . 7 agregados no CHN (situações diversas)
- . 1 agregado no CHN (habitação municipal cedida)
- . 6 agregados em outras habitações de cariz social: Nisa (1) e Alpalhão (5)
- . 5 agregados compostos por 1 idoso vivendo sozinho

### **II - Outras Situações (Total: 63)**

- . **Beneficiários do RSI (Total: 48)**
  - 24 agregados em casa própria
  - 24 agregados em casa arrendada
- . **Pedidos de habitação à Câmara Municipal<sup>35</sup> (Total:15)**
  - 15 agregados em atual situação de insalubridade e insegurança

#### **I) Situações de maior gravidade**

**Tabela 2: Casos de maior gravidade habitacional no Centro Histórico de Nisa (Critérios: Insalubridade e Insegurança e Precaridade)**

<b>Morada</b>	<b>Nº de pessoas</b>	<b>Composição dos agregados</b>	<b>Critério(s) de Indignidade</b>	<b>Regime de Propriedade</b>
Rua de Angola, 42	6	3 adultos e 3 crianças	Insalubridade e insegurança/Precaridade	Outra situação/cedência
Rua de Angola, 21	1	1 adulto	Insalubridade e insegurança	Casa arrendada
Rua de Moçambique, 3	3	2 adultos e 1 criança	Insalubridade e insegurança/Precaridade	Outra situação/cedência
Rua do Engenho, 26	1	1 adulto	Insalubridade e insegurança	Casa arrendada
Rua Mourato, 33	3	3 adultos	Insalubridade e insegurança	Casa própria
Rua Cadeia Velha, 3	2	2 adultos	Insalubridade e insegurança	Casa arrendada
Rua de São Tiago, 11	5	4 adultos e 1 criança	Insalubridade e insegurança	Casa própria

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa*

<sup>35</sup> A CMN tem registados 28 pedidos de habitação à autarquia, contudo, para efeitos do apuramento do volume de carências efetivas, apenas se consideram os 15 agregados a residirem em situação de insalubridade/insegurança. As outras situações (6 agregados do exterior do município e 5 agregados que pretendem mudar de freguesia de residência) deverão encontrar resposta nas medidas dos Eixos 2 e 3 da ELH. Adicionalmente, 2 agregados que solicitam habitação social estão incluídos no volume dos Beneficiários de RSI.

**Tabela 3: Habitação de cariz social em mau estado de conservação (Critério: Insalubridade e Insegurança)**

	Proprietário	Composição dos agregados	Situação de Indignidade	Observações
1 Habitação no CHN cedida	CM	1H adulto	Insalubridade e insegurança	
1 Habitação no CHN	SCM Nisa	1M (adulto)	Insalubridade e insegurança	
1 habitação	Paróquia de Alpalhão	1 adulto (H)	Insalubridade e insegurança	Sem eletricidade
1 habitação		1 adulto (H)	Insalubridade e insegurança	Sem eletricidade
1 habitação		1 adulto (H)	Insalubridade e insegurança	
1 habitação		1 adulto (H)	Insalubridade e insegurança	
1 habitação		2 adultos	Insalubridade e insegurança	

Fonte: Câmara Municipal de Nisa

**Tabela 4: Idosos com deficientes condições de habitabilidade e sem capacidade financeira para obras (Critérios: Insalubridade e Insegurança e Precaridade)**

Freguesia	Composição (n.º de pessoas)	Critério(s) de Indignidade	Regime de Propriedade
Montalvão	1	Insalubridade e insegurança	Casa própria
Montalvão	1	Insalubridade e insegurança	Casa própria
Nisa	1	Insalubridade e insegurança/Precaridade	Casa Arrendada
São Matias	1	Insalubridade e insegurança	Casa própria
Alpalhão	1	Insalubridade e insegurança	Casa própria

Fonte: Câmara Municipal de Nisa

## II) Outras situações: Beneficiários de RSI

**Tabela 5: Beneficiários de RSI com deficientes condições de habitabilidade (Critérios: Insalubridade e Insegurança e Inadequação)**

Freguesia	Regime	N.º de agregados	Composição dos agregados	Nº de pessoas	Critério (s) de indignidade
Nisa	Casa arrendada	13	1 pessoa	32	Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança/ Inadequação
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança/ Inadequação
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			3 pessoas		Insalubridade e insegurança
			3 pessoas		Insalubridade e insegurança
			3 pessoas		Insalubridade e insegurança
			4 pessoas		Insalubridade e insegurança

Freguesia	Regime	N.º de agregados	Composição dos agregados	Nº de pessoas	Critério (s) de indignidade
	Casa própria	12	4 pessoas	29	Insalubridade e insegurança
			5 pessoas		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança/ Inadequação
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			3 pessoas		Insalubridade e insegurança
			4 pessoas		Insalubridade e insegurança
			6 pessoas		Insalubridade e insegurança
			6 pessoas		Insalubridade e insegurança
Alpalhão	Casa arrendada	4	1 pessoa*	13	Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			4 pessoas		Insalubridade e insegurança
			6 pessoas		Insalubridade e insegurança
	Casa própria	3	1 pessoa	4	Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
Tolosa	Casa arrendada	7	1 pessoa	19	Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			3 pessoas		Insalubridade e insegurança
			3 pessoas		Insalubridade e insegurança
			4 pessoas		Insalubridade e insegurança
			5 pessoas		Insalubridade e insegurança
	Casa própria	6	1 pessoa	13	Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
			2 pessoas		Insalubridade e insegurança
			4 pessoas		Insalubridade e insegurança
			4 pessoas		Insalubridade e insegurança
Santana	Casa própria	2	1 pessoa	2	Insalubridade e insegurança
			1 pessoa		Insalubridade e insegurança
UF Arez e A. do Tejo	Casa Própria	1	1 pessoa	1	Insalubridade e insegurança
	Casa arrendada	1	1 pessoa	1	Insalubridade e insegurança
<b>Total</b>		<b>49*</b>		<b>114*</b>	

\*Dos 49 agregados, 1 agregado/indivíduo reside numa casa de habitação social da Paróquia de Alpalhão. Portanto, é excluído desta contabilização para não haver sobreposição.

Nota: Não se conhece o n.º de agregados que não possuem título de propriedade, usufruto ou arrendamento.

Fonte: Câmara Municipal de Nisa

## Outras situações: Pedidos de Habitação à Camara Municipal, por motivo do pedido

**Tabela 6: Pedidos (n.º) de habitação à Câmara Municipal por atual situação de Insalubridade e Insegurança**

Freguesia/ N.º de pedidos	Composição dos agregados	Critério(s) de indignidade	Regime de Propriedade
Nisa (12)	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	3 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	3 pessoas	Insalubridade e insegurança	Própria
	3 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	4 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	5 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	4 pessoas	Insalubridade e insegurança/Inadequação	Própria
	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Própria
	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
	3 pessoas	Insalubridade e insegurança	Própria
Alpalhão (2)	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Própria
	2 pessoas	Insalubridade e insegurança	Arrendada
Amieira do Tejo (1)	1 pessoa	Insalubridade e insegurança	Arrendada
<b>Total (15)</b>	<b>40 pessoas</b>		

*Nota: Muitos destes agregados vivem em casas arrendadas ou cedidas com poucas condições de habitabilidade (não se conhece o n.º dos que não possuem título de arrendamento)*

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa*

**Tabela 7: Pedido de habitação à câmara municipal por motivo de ambição de mudança de residência para a sede concelhia ou de pessoas do exterior**

Freguesia/ N.º de pedidos	Composição dos agregados	Motivo
Nisa (11)	1 pessoa	Não encontra casa por mudança de outra freguesia para a sede concelhia
	1 pessoa	Não encontra casa por mudança de outra freguesia para a sede concelhia
	2 pessoas	Não encontra casa por mudança de outra freguesia para a sede concelhia
	2 pessoas	Não encontra casa por mudança de outra freguesia para a sede concelhia
	2 pessoas	Não encontra casa por mudança de outra freguesia para a sede concelhia
	3 pessoas	Procura do exterior/mudança de residência para concelho de Nisa
	2 pessoas	Procura do exterior/mudança de residência para concelho de Nisa
	4 pessoas	Procura do exterior/mudança de residência para concelho de Nisa
	2 pessoas	Procura do exterior/mudança de residência para concelho de Nisa
	3 pessoas	Procura do exterior/mudança de residência para concelho de Nisa
	1 pessoa	Procura do exterior/mudança de residência para concelho de Nisa
<b>Total (11)</b>	<b>23 pessoas</b>	

*Fonte: Câmara Municipal de Nisa*

**Tabela 8: Pedido de habitação à câmara municipal por motivo de dívidas (rendas)/mudança**

Freguesia/N.º de pedidos	Composição dos agregados	Motivo
Nisa (2)	3 pessoas	Dívidas/ mudança (contabilizado nos casos RSI)
	3 pessoas	Dívidas/ mudança (contabilizado nos casos RSI)
<b>Total (2)</b>	<b>6 pessoas</b>	

*Nota: Os dois agregados já estão contemplados nos agregados beneficiários de RSI*

## ANEXO III – RECURSOS HABITACIONAIS DA AUTARQUIA DISPONÍVEIS

**Tabela 9: Características dos fogos doados, janeiro 2021**

Prédio	Tipologia	Áreas (m <sup>2</sup> )	Função/Uso	Estado	Centro Histórico
Rua de Angola, nº 17	- Prédio em propriedade total sem andares nem Divisões suscetíveis de utilização independente. - Casa de rés do chão e 1º andar	Área total do terreno = 69 Área de implantação = 47 Área bruta de construção = 94	Habitação	Razoável	Sim
Rua de Angola, nº 18	- Prédio em propriedade total sem andares nem Divisões suscetíveis de utilização independente. - Casa de rés do chão e 1º andar	Área total do terreno = 32 Área de implantação = 32 Área bruta de construção = 64	Habitação (atualmente funciona com o Bar da CMN)	Recuperada recentemente	Sim
Rua Dr. António Lobo da Silveira Alvito, nº 29	- Prédio em propriedade total sem andares nem Divisões suscetíveis de utilização independente. - Casa de rés do chão	Área total do terreno = 20 Área de implantação = 20 Área bruta de construção = 20	Habitação	<b>Degradada</b>	Sim
Rua Dr. António Lobo da Silveira Alvito, nº 31	- Prédio em propriedade total sem andares nem Divisões suscetíveis de utilização independente. - Casa de rés do chão	Área total do terreno = 20,44 Área de implantação = 20,44 Área bruta de construção = 40,88	Habitação	<b>Degradada</b>	Sim
Rua dos Postigos, (ou Rua de Santiago) nº 37	- Prédio em propriedade total sem andares nem Divisões suscetíveis de utilização independente. - Palheiro de rés do chão	Área total do terreno = 42 Área de implantação = 42 Área bruta de construção = 42	Arrecadação e arrumos	<b>Degradada</b>	Dentro do PP do CH, mas fora das muralhas
Rua do Engenho, nº 13 e 13A	- Prédio em propriedade total sem andares nem Divisões suscetíveis de utilização independente. - Casa e quintal de rés do chão e 1º andar	Área total do terreno = 58 Área de implantação = 28 Área bruta de construção = 38	Habitação	<b>Degradada</b>	Sim



**ANEXO IV – SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES A PROMOVER PELA CÂMARA MUNICIPAL  
AO NÍVEL DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DA AUTARQUIA E OUTRAS AÇÕES  
COMPLEMENTARES**

OE	Intervenções/ações a promover	Intervenções operacionais complementares	Observações
OE I	Reabilitar 1 habitação social existente	Criar regulamento municipal de acesso a habitação social	-
	Reabilitar 4 habitações (doadas) para destinar a habitação social		
	Adquirir e reabilitar 6 habitações		
	Manter as 2 habitações na Av. D. Dinis e a da antiga Loja do Município para fins diversos	Criar regulamento para utilização	Situações de emergência social ou outras, para utilização temporária
	Manter a Casa de Emergência	-	-
OEII	Reformular Regulamento Nisa Social (Oficina Móvel e Fundo Municipal de Apoio Social)	Tornar o acesso mais abrangente	-
	Alargar Operação “Vamos, juntos, dar novo brilho à Vila”, a mais aglomerados	Alpalhão e Tolosa	-
	Delimitar mais Áreas de Reabilitação Urbana	Arez, Amieira do Tejo, Santana e Montalvão	-
OEIII	Integrar 2 imóveis ao abrigo do Programa Arrendamento Acessível	Casas doadas em bom estado de conservação no CHN	Destinado à classe média

**ANEXO V – SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DAS SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL, SEGUNDO O N.º DE AGREGADOS E SUA DESAGREGAÇÃO SEGUNDO A SITUAÇÃO, N.º DE PESSOAS, PROPRIEDADE DOS ALOJAMENTOS E SOLUÇÕES PRECONIZADAS POR PROMOTOR**

Origem/Descrição	N.º de pessoas	N.º de agregados	Desagregação dos agregados, segundo situação	Propriedade	Soluções por Promotor
Casa Própria	4	35	4 idosos vivendo sozinhos	Beneficiário direto	35 reabilitações pelo <b>proprietário ocupante</b>
	49		24 casos RSI		
	8		2 casos de > gravidade no CHN		
	14		5 pedidos de habitação à CMN		
Casa Arrendada	1	38	1 idoso vivendo sozinho	Senhorio	30 reabilitações pelo <b>senhorio</b> (não elegíveis ao 1º Direito)
	64		24 casos RSI		4 casas doadas a reabilitar pela <b>CMNisa*</b>
	4		3 casos de > gravidade no CHN		4 aquisições e reabilitações pela <b>CMNisa*</b>
	26		10 pedidos de habitação		
Habitação Social	1	7	1 CMN	CMN	1 reabilitação pela <b>CMNisa</b>
	1		1 SCMN	SCMN	1 reabilitação pela <b>SCMN</b>
	6		5 Paróquia de Alpalhão	Paróquia de Alpalhão	5 reabilitações pela <b>Paróquia de Alpalhão</b>
Habitação cedida	3	2	1 (2 adultos + 1 criança)	Particular	2 aquisições e reabilitações pela <b>CMNisa</b>
	6		1 (3 adultos + 3 crianças)		
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>82</b>	<b>82</b>		<b>82</b>

\* Para resolver situações de Precariedade

Nota: Incluíram-se os 15 pedidos de habitação nas situações de "Casa Própria" (5 agregados) e de "Casa arrendada" (10 agregados).