



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À PROPOSTA N.º 583/2023

Assunto: Aprovar e sujeitar a consulta pública o projeto da Carta Municipal de Habitação, nos termos da proposta.

Considerando que:

ENQUADRAMENTO:

- 1- 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.
- 2- A CMH deve definir as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais, as situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado, a identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação, as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação, a identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver, 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, bem como o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação.
- 3- Ainda nos termos da Lei de Bases de Habitação, a Carta Municipal de Habitação deve incluir o diagnóstico das carências de habitação na área do município, 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, o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

4- Por iniciativa do Partido Socialista, em 2019, o Município aprovou a sua declaração fundamentada de carência habitacional, reafirmando o acesso à habitação como um dos problemas principais do concelho de Lisboa, que afasta as famílias do Direito à Habitação adequada e a preços acessíveis, e identifica falhas significativas no mercado residencial, em especial no que diz respeito ao arrendamento.

5- A declaração fundamentada de carência habitacional sumaria 3 aspetos essenciais:
1- disparidade entre preços da habitação e a capacidade financeira das famílias de rendimentos baixos e intermédios; 2- oferta insuficiente de fogos para arrendamento; 3- inadequação das habitações disponíveis em razão das necessidades das famílias.

6- Ao contrário do que vem sendo afirmado, **é a declaração fundamentada de carência habitacional que, nos termos da lei, confere prioridade aos municípios no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.**

7- **A declaração fundamentada de carência habitacional habilita, também, os municípios a mobilizar 3 importantes instrumentos de ataque à falta de habitação: 1) reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais; 2) condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados; 3) exercer de modo mais abrangente o direito de preferência.**

Percorrendo brevemente um a um:

1) o reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais: Parece-nos que o ponto de partida deve ser o de executar um estudo de carga turística na cidade – conforme proposta do PCP, aprovada pela Câmara -, que dote o Município da informação necessária para que, através da revisão dos instrumentos de gestão territorial, entre outros fatores de ponderação, proteja e promova a habitação, em detrimento de outros usos, com o objetivo de se dar passos firmes para que Lisboa saia da situação de carência habitacional em que se encontra, e que melhore aquilo que são as condições das famílias no acesso à habitação.

2) o condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados: É fundamental a que esta política se afirme e concretize na CMH.

3) exercer de modo mais abrangente o direito de preferência: O direito de preferência deve ser encarado como um instrumento que o Município tem ao seu dispor para



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

identificar e adquirir património privado cujas características correspondam a necessidades previamente identificadas, com o objetivo de reforçar a bolsa pública de habitação. Acresce que a aquisição de imóveis para habitação – seja por via direta ou através do exercício do direito de preferência é o único mecanismo que garante habitação a disponibilizar no curto prazo. Assim, a afirmação da aplicação deste instrumento na CMH é fundamental, orientado para as necessidades previamente identificadas, e sem fazer precludir a sua utilização noutras situações, que respondam a outras necessidades identificadas.

8- Também por iniciativa do Partido Socialista, já no presente mandato, **o Município elevou a função social da propriedade, em particular dos imóveis classificados como de uso habitacional, a princípio estruturante de toda a ação municipal em matéria de habitação.**

9- A Lei de Bases da Habitação define a função social da habitação como o uso efetivo para fins habitacionais de imóveis ou frações com vocação habitacional.

10- **É fundamental que um documento estratégico para a década, como é a CMH, olhe para a cidade, no todo, mas, também, por freguesia, identificando aquilo que é vocação habitacional do edificado – o potencial habitacional instalado - e que dessa vocação habitacional edificada identifique um rácio ideal entre aquilo que é a carência habitacional na cidade, e naquele território concreto, e o número de fogos com uso habitacional efetivo, que permita identificar quantos fogos com uso habitacional efetivo são necessários para ultrapassar a situação de carência habitacional em que Lisboa se encontra – e, no limite, se todos os fogos com vocação habitacional tivessem um uso habitacional efetivo, e mesmo assim ficasse aquém do necessário, identificar quanto mais seriam necessários, de modo a ponderar, naquele território, o reequilíbrio do uso habitacional com outros usos, em favor do uso habitacional.**

11- A proposição política tem de ser: Se existe vocação habitacional em fogos sem uso habitacional efetivo – vazios, sem condição de habitabilidade, ou afetos a outros usos não habitacionais, incluindo o Alojamento Local -, então o Município tem de promover políticas públicas que dirijam o comportamento dos privados para os fins que a Carta Municipal de Habitação priorize, ligando à carência habitacional o acesso à habitação.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

12- **A Carta Municipal de Habitação não é uma carta municipal de habitação municipal, ou pública. Sem prejuízo da importância do “braço” municipal, e do “braço” público, é imperativo convocar, também, o privado para aquilo que são as metas e objetivos definidos, através da inclusão de medidas que dirijam a sua ação para construir mais habitação, para alocar vocação habitacional disponível, afeta a outros usos ou a uso nenhum, a um uso habitacional efetivo, fazendo uso de todos os instrumentos ao dispor do Município, bem como exigir do Governo e da Assembleia da República os instrumentos que se entendam indispensáveis para a prossecução destes fins.**

13- Sem prejuízo da essencialidade da ação direta do Município, e da Administração Central, seja através da construção de habitação pública, seja através da requalificação de habitação pública, seja através da aquisição de mais habitação reforçando o *stock* de habitação pública, tudo, canalizado para programas de arrendamento, todo este esforço – que se tem de fazer – ficará sempre aquém daquilo que são as necessidades presentes.

14- Também a construção e requalificação de habitação privada por privados - que deve ser incentivada – ficará aquém das necessidades efetivas.

15- Assim, é, **justamente, através da afirmação da função social da habitação enquanto princípio estruturante que nos aproximaremos de um melhor resultado no combate aos problemas de carência habitacional no concelho, e no acesso à habitação, desenvolvendo políticas públicas para que a vocação habitacional dos imóveis sirva um uso habitacional efetivo, incentivando-o.**

16- Estes incentivos passam necessariamente por incentivos fiscais, através de redução e isenção de taxas e impostos municipais, os quais devem ser tanto mais intensos quanto a finalidade do privado contribua para combater a carência habitacional e as dificuldades de acesso à habitação na cidade, com especial intensidade e incidência no arrendamento a custos acessíveis.

17- Ainda no domínio da função social da habitação, é fundamental que a CMH defina um rácio ideal no Alojamento Local para a cidade. Mas, também, é imperativo que se olhe para territórios como Santa Maria Maior e Misericórdia, onde a contenção chegou tarde, e que atualmente atingem rácios, respetivamente de 71% e 47%, assumindo o compromisso de fazer uso dos instrumentos que a lei confira aos municípios que permitam aproximar aqueles territórios do rácio de contenção definido em regulamento municipal.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

18- Um município que se declare em carência habitacional, que lhe confere prioridade no acesso a financiamento do PRR, que mobiliza esses recursos para reforçar a habitação, através do reforço da sua bolsa habitacional pública, não pode ver esse esforço ser dissipado, pelo lado, com vocação habitacional a ser canalizada para outros usos, e, em movimento contrário, sem utilizar os instrumentos de que disponha, para fazer migrar outros usos em fogos com vocação habitacional para uma função habitacional efetiva.

19- A Carta Municipal de Habitação primitivamente apresentada colocava o Município numa espécie de Montanha de Sísifo, em que cada pedra rolada até ao cume é a casa que - por via da construção, requalificação ou aquisição pública - soma à função habitacional efetiva, e cada pedra que rola morro abaixo é a casa que sai da função habitacional efetiva para servir outro uso, ou uso nenhum, pedra acima e pedra abaixo sem garantia de ganho habitacional líquido, que é, justamente, o que contribui para que se saia da situação de carência habitacional.

DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

20- Afinal, conforme reivindicado, era possível que o projeto de Carta Municipal de Habitação, a submeter a consulta pública, fosse melhorado através de um processo de diálogo, ao invés de imposto.

21- É de destacar o abandono da concentração dos projetos de renda acessível para rendimentos intermédios exclusivamente na parceria com privados, abrindo a sua execução à promoção pública, bem como a previsibilidade para que, por exemplo, os programas de renda acessível no Alto do Restelo, em Benfica, nos Parques da Nações e no Alto da Ajuda possam avançar ainda este ano.

22- Também fundamental, em respeito com o deliberado anteriormente pela Câmara Municipal, é a afirmação – sem tibieza – da função social da habitação enquanto princípio orientador de toda a política municipal de habitação.

23- Também se destaca como positivo a autonomização de um programa específico de apoio ao arrendamento jovem, que estabeleça uma meta que acresça ao objetivo fixado em número de agregados apoiados no âmbito do subsídio municipal de arrendamento.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

- 24- Também a aposta no exercício do direito legal de preferência para o reforço do parque municipal de habitação, e assim introduzir celeridade na capacidade de disponibilizar casas de acordo com as necessidades e os requisitos identificados, representa uma melhoria significativa no projeto de Carta Municipal de Habitação a submeter a consulta pública.**
- 25- A ligação do condicionamento das operações urbanísticas privadas e do Alojamento Local à declaração de carência habitacional.**
- 26- Destacar o compromisso de desenvolver projetos-piloto para estudantes universitários e trabalhadores deslocados (médicos, enfermeiros, professores, polícias, etc) em construção modular e/ou de coabitação.
- 27- Por fim, registar como positivo - embora curto - o reforço de mais quase 200 fogos de construção municipal.
- 28- O diagnóstico de carência habitacional, não obstante ter sido introduzido, propõe a sua quantificação por recondução à procura manifesta de habitação acessível – ou seja, que a carência habitacional corresponde ao número de famílias que se candidataram aos programas municipais de habitação sem que tenham encontrado resposta, estimando-as em 10 mil famílias.
- 29- O diagnóstico proposto assenta numa ideia errada – de que toda a carência se reconduz à procura ativa de solução habitacional através do Município. Sabemos que não é assim, e que esta corruptela cria uma sensação falsa de que o Município sozinho consegue resolver a carência habitacional na cidade se disponibilizar ou apoiar na habitação de 10 mil famílias.**
- 30- No que diz respeito ao Alojamento Local a Carta Municipal de Habitação não pode deixar de ter rácios ideais de referência, respetivamente, para o AL na cidade, assumindo o compromisso de fazer uso dos instrumentos que a lei confira aos municípios, permitindo, por exemplo, que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, que atualmente atingem rácios, respetivamente de 71% e 47%, possam recuar para o limiar dos rácios de contenção que venham a ser estabelecidos em regulamento municipal, e para o condicionamento de operações urbanísticas privadas a custos controlados o estabelecimento de um rácio de referência de edificabilidade destinada à oferta de habitação acessível nas operações urbanísticas nas quais o instrumento venha a ser utilizado.**



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

Assim,

Os Vereadores do Partido Socialista, têm a honra de propor que a Câmara Municipal delibere as seguintes alterações ao projeto da Carta Municipal de Habitação a submeter a consulta pública:

1- Na página 71 – Recursos Financeiros – Na barra do investimento para 2023, onde se lê:

“122,3M”

Deve passar a ler-se

“122,3M orçamentados, dos quais apenas 34M se encontram executados, por referência a 1 de setembro de 2023”

2- Na página 102 – Regulação do Alojamento Local, onde se lê:

“A Medida 2.10 prevê a regulação da atividade de Alojamento Local através da delimitação de áreas de contenção dependendo de um rácio de controlo, que representa a relação entre o número de AL e o número de Alojamentos Familiares Clássicos apurados de acordo com a metodologia apresentada no Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local (RCMAL), concluído em dezembro de 2022. Este documento mostra a relevância da escala do bairro ou da zona da cidade no impacto do AL na vivência, sustentabilidade do bairro e na qualidade de vida dos residentes. A medida proposta na CMHL prevê a revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL), prevendo neste instrumento a definição de rácios-limite e instrumentos de contenção em cada zona, em articulação com a Declaração fundamentada de carência habitacional e com o diagnóstico, que caracteriza as freguesias da cidade de Lisboa como realidades específicas, distintas e muitas vezes complementares, demonstrando a necessidade de definir políticas de intervenção com critérios locais, ao bairro e à freguesia, reconhecendo e respeitando a diversidade territorial da cidade.”

Deve passar a ler-se:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

“A Medida 2.08 prevê a regulação da atividade de Alojamento Local através da delimitação de áreas de contenção dependendo de um rácio de controlo, que representa a relação entre o número de AL e o número de Alojamentos Familiares Clássicos apurados de acordo com a metodologia apresentada no Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local (RCMAL), concluído em dezembro de 2022. Este documento mostra a relevância da escala do bairro ou da zona da cidade no impacto do AL na vivência, sustentabilidade do bairro e na qualidade de vida dos residentes. Sem prejuízo do processo de revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL), e dos rácios-limite que ali venham ser a definidos, afirma-se na CMH, à escala do concelho, um rácio ideal de 5%, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos, incluindo a oposição à renovação dos registos, que a lei confere aos municípios, de modo a permitir, por exemplo, que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, que atualmente atingem rácios, respetivamente de 71% e 47%, possam recuar para o limiar dos rácios de contenção que venham a ser estabelecidos no RMAL.”

3- Na página 128 – Medida 1.16 – Zonamento inclusivo, através da criação de incentivos à criação de habitação acessível, na descrição, onde se lê:

“Estabelecimento de uma parte da edificabilidade destinada à oferta de habitação acessível em operações urbanísticas com componente habitacional, na proporção correspondente à majoração de edificabilidade ou densificação urbana. A declaração fundamentada de carência habitacional permite, entre outros, nos termos da Lei de Bases da Habitação, proceder ao condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento de metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente a custos controlados.”

Deve passar a ler-se:

“A declaração fundamentada de carência habitacional permite, entre outros, nos termos da Lei de Bases da Habitação, proceder ao condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento de metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente a custos controlados. Sempre que tal se mostre urbanisticamente possível e adequado, propõe-se a adoção de mecanismos de Zonamento Inclusivo, em operações de loteamento urbano ou de impacte relevante, quer por majoração de índice de edificabilidade (através da obrigação de utilização do sistema de incentivos previstos no PDM - créditos de construção - para a produção de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

habitação acessível), quer por compensação em espécie (através da cedência urbanística que passará a incluir a finalidade de habitação acessível). A título de meta, representam um objetivo de quota de 25% do total de fogos produzidos nessas operações urbanísticas. Conjugando-se o princípio da neutralidade económica para o promotor e a entrega das habitações acessíveis ao município, prevê-se a adoção dos seguintes mecanismos: • A geração de fogos acessíveis a entregar ao município, sem ónus ou encargos, e a geração de fogos destinados ao promotor na exata proporção dos custos de construção dos primeiros; • O pagamento por parte do município dos fogos acessíveis pelo valor de custo de produção.”

E,

4- Na página 138 – Medida 2.08 – Regulação da Atividade de Alojamento Local, na descrição, onde se lê:

“Regulação da atividade do alojamento local através da delimitação de áreas de contenção absoluta (freguesias com rácio entre Alojamento Local e Alojamentos familiares clássicos superiores a 15%) e contenção relativa (freguesias com rácio entre Alojamento Local e Alojamentos familiares clássicos superiores a 5% e bairros fora destas freguesias com rácios superiores a 15%), e definição de medidas de regulação, monitorização e fiscalização, no âmbito da Revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL). Articulação destas zonas de contenção com a Declaração de Zonas de Carência Habitacional.”

Deve passar a ler-se:

“Sem prejuízo do processo de Revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL) que definirá a delimitação de áreas de contenção absoluta e contenção relativa, bem como as medidas de regulação, monitorização e fiscalização, a CMH estabelece um rácio ideal entre Alojamento Local e Alojamentos familiares clássicos de 5%, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos, incluindo a oposição à renovação dos registos, que a lei confere aos municípios, de modo a permitir, por exemplo, que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, que atualmente atingem rácios, respetivamente de 71% e 47%, possam recuar para o limiar dos rácios de contenção que venham a ser estabelecidos no RMAL. Articulação destas zonas de contenção com a Declaração de Zonas de Carência Habitacional.”



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

Lisboa, Paços do Concelho, 11 de outubro de 2023.

Os Vereadores do Partido Socialista

Inês Drummond

Pedro Anastácio

Cátia Rosas