

Carta Municipal de Habitação

MUNÍCIPIO
DE BORBA

fevereiro de 2024



ÍNDICE

1.	NOTA INTRODUTÓRIA	6
2.	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	8
2.1.	ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO	8
2.2.	ANÁLISE DEMOGRÁFICA	10
2.3.	ANÁLISE ECONÓMICA	12
2.4.	ATIVIDADES ECONÓMICAS.....	15
2.5.	ENQUADRAMENTO HABITACIONAL.....	17
3.	ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BORBA	32
3.1.	ANÁLISE DOS RECURSOS HABITACIONAIS	32
3.2.	ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	35
3.3.	SÍNTESE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS	42
4.	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BORBA E OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	48
4.1.	PLANO DIRETOR MUNICIPAL	48
4.2.	OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	51
5.	PRESSUPOSTOS PARA A ELABORAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	62
6.	DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	70
6.1.	OBJETIVOS.....	72
6.2.	PRIORIDADES ESTRATÉGICAS E METAS A ALCANÇAR	74
7.	MODELO DE GOVERNANÇA, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO.....	90
7.1.	ENTIDADES ENVOLVIDAS E RESPONSABILIDADES	90
7.2.	MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	92

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa representativo de Portugal continental, com destaque para a NUT III do Alentejo Central e para o concelho de Borba.....	8
Figura 2 - Principais Acessibilidades do concelho de Borba	9
Figura 3 - Evolução da População Residente no concelho de Borba	10
Figura 4 - Faixa etária da população residente do concelho de Borba.....	10
Figura 5 - Comparativo do nível de escolaridade do concelho de Borba (2011/2021).....	11
Figura 6 - Evolução da Taxa de Desemprego do concelho de Borba	12
Figura 7 - Dados económico-demográficos do concelho de Borba	12
Figura 8 - Evolução do Poder de Compra no concelho de Borba, na Região do Alentejo e Sub-Região do Alentejo Central...	13
Figura 9 - Evolução do N.º de estabelecimentos e pessoal ao serviço no concelho de Borba	13
Figura 10 - Evolução de Volume de Negócios no concelho de Borba.....	14
Figura 11 - Localização das atividades económicas propostas, na 2ª revisão do PDM de Borba	16
Figura 12 - Evolução do n.º de Edifícios de Habitação Familiar Clássica, no concelho de Borba.....	17
Figura 13 - Evolução do número de Edifícios Licenciados	17
Figura 14 - Evolução do número de Edifícios Licenciados, por Destino da obra, no concelho de Borba.....	18
Figura 15 - Alojamentos Familiares Clássicos (n.º) no concelho de Borba	19
Figura 16 - Evolução do n.º de Fogos Licenciados em construções novas para habitação, por tipologia de fogo, no concelho de Borba.....	20
Figura 17 - Densidade de Edifícios e Alojamentos e Número médio de Alojamentos por Edifício.....	21
Figura 18 - Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal, por localização geográfica	23
Figura 19 - Relação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, com e sem encargos associados, no concelho de Borba	23
Figura 20 - Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, com e sem encargos associados, nas diferentes freguesias de Borba	24
Figura 21 - Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais.....	24
Figura 22 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor mensal da renda, por freguesia	25
Figura 23 - Edifícios (n.º), por época de construção, no concelho de Borba	27
Figura 24 - Edifícios (n.º) por época de construção, por freguesia	27
Figura 25 - Índice de Envelhecimento dos Edifícios, por localização geográfica	28
Figura 26 - Necessidades de reparação dos edifícios, por época de construção, no concelho de Borba.....	28
Figura 27 - Resumo de indicadores sobre Habitação Social, no concelho de Borba	29
Figura 28 - Motivos de Pedido de Apoio Habitacional	35
Figura 29 - População Inquirida, por sexo e faixa etária	36
Figura 30 - Condições da Habitação	36
Figura 31 - Necessidades de Habitação	37
Figura 32 - População Residente no Sítio Temporário, por faixa etária	38
Figura 33 - Problemas identificados na habitação.....	39
Figura 34 - Motivos da necessidade de Nova Habitação	39

Figura 35 - Planta de Classificação do Solo, na proposta da 2ª Revisão do PDM de Borba	49
Figura 36 - Distribuição de Solo Rústico e Urbano, nas diferentes freguesias	49
Figura 37 - Limite da ARU I, ARU II e ARU III	51
Figura 38 - Delimitação da ARU Conjunta de Borba	51
Figura 39 - Extratos dos mapas com o limite da ORU/PERU e espacialização do levantamento dos usos dos imóveis.	56
Figura 40 - Edifícios (nº) com uso habitacional e vazios, por tipologia de fogos, na área da ARU	57
Figura 41 - Estado de conservação dos edifícios com uso habitacional ou vazios.....	57
Figura 42 - Espacialização dos edifícios em ARU, que se encontram devolutos e em mau e péssimo estado de conservação	58
Figura 43 - Imóveis do Município de Borba	67
Figura 44 - Prioridades Estratégicas da CMH de Borba	74
Figura 45 - Agentes envolvidos na CMH de Borba	91

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Edifícios Concluídos, por tipo de obra e por destino de obra, por localização geográfica.....	18
Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos (Parque Habitacional), por localização geográfica	19
Tabela 3 - Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€), por localização geográfica	22
Tabela 4 - Valor Mediano das Rendas (€/m ²) de novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos, por localização	22
Tabela 5 - Habitação Social do concelho de Borba	32
Tabela 6 - Síntese dos Benefícios Fiscais e isenção de Taxas aplicáveis na ARU conjunta de Borba	53
Tabela 7 - Prioridades Estratégicas e Medidas de Intervenção	75
Tabela 8 - Indicadores territoriais a monitorizar	93
Tabela 9 - Indicadores de monitorização e avaliação da CMH de Borba.....	93

1.

Nota Introdutória



1. NOTA INTRODUTÓRIA

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, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal (conforme Artigo 22.º da Lei n.º 83/2019 - Lei de Bases da Habitação).

A Carta Municipal de Habitação define:

- a) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- b) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- c) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- e) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- f) 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;
- g) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A Carta Municipal de Habitação de Borba surge no âmbito do previsto na Estratégia Local de Habitação de Borba, designadamente no que respeita à Medida 3.4. Promover a elaboração da Carta Municipal de Habitação.

O presente documento corresponde à Carta Municipal de Habitação do Município de Borba.

2.

Diagnóstico Territorial e Habitacional

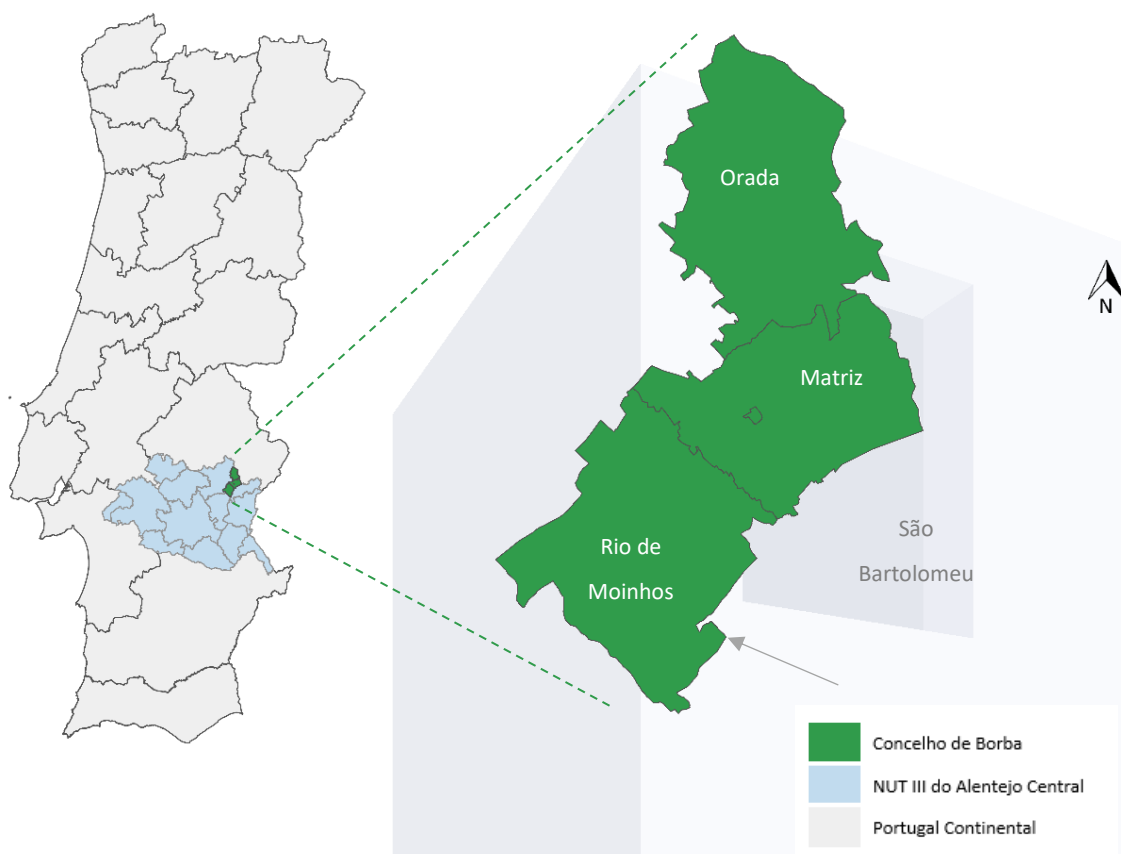
2. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

2.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

O concelho de Borba localiza-se na NUT II da Região do Alentejo e na NUT III do Alentejo Central, e integra o Distrito de Évora, sendo limitado a Nordeste, pelo concelho de Monforte, a Oeste, pelo concelho de Estremoz, a Sudoeste, pelo concelho do Redondo, a Sudeste, pelo concelho de Vila Viçosa e, a Este, pelo concelho de Elvas.

Com uma extensão total de 145,19 Km², abrange quatro Freguesias, designadamente, a Freguesia de Matriz, a Freguesia de Orada, a Freguesia de Rio de Moinhos e a Freguesia de São Bartolomeu.

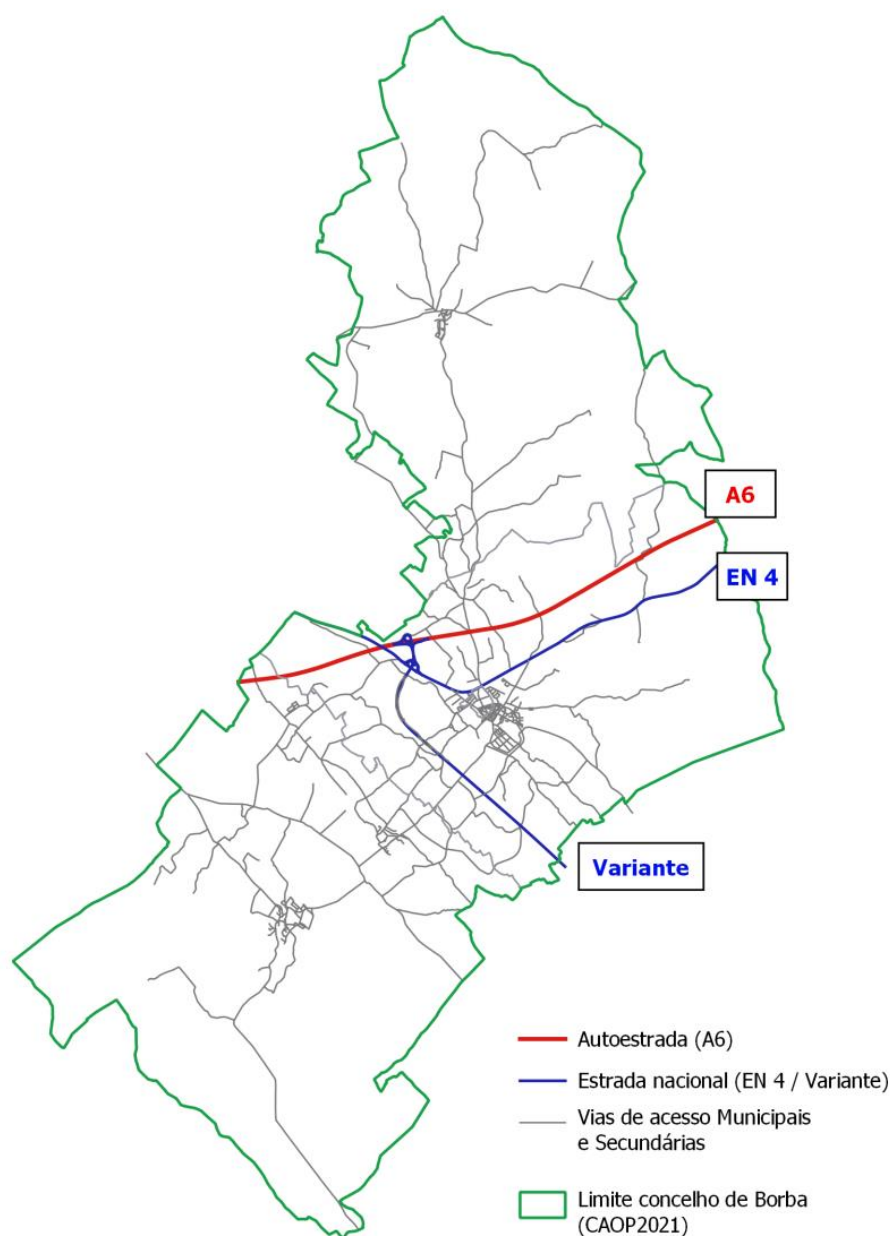
Figura 1 - Mapa representativo de Portugal continental, com destaque para a NUT III do Alentejo Central e para o concelho de Borba



Em termos de localização geográfica, Borba está numa posição equidistante entre dois centros urbanos de âmbito regional, que são Évora e Portalegre, e ainda Badajoz (cerca de 50 Km de distância a cada um dos centros).

O concelho de Borba é atravessado pela Autoestrada A6 que liga Lisboa e Madrid, com passagem pela capital de distrito, Évora e pela Estrada Nacional EN 4 que, também, efetua a ligação da região de Lisboa e o concelho de Borba, seguindo até Elvas.

Figura 2 - Principais Acessibilidades do concelho de Borba

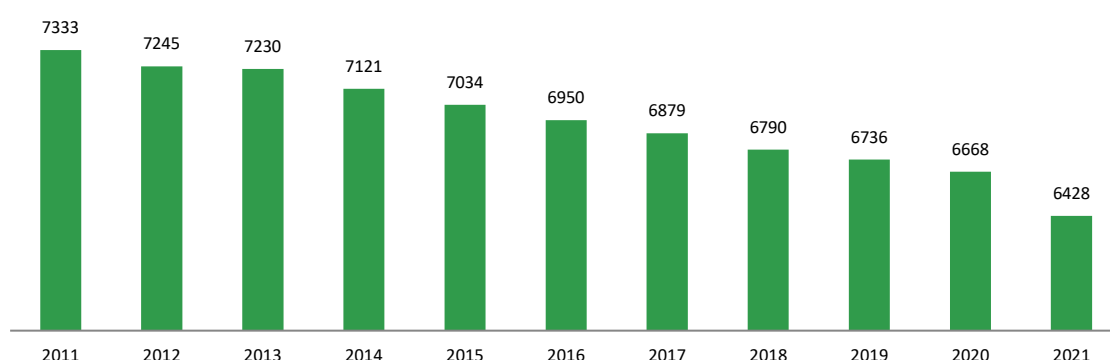


Fonte: Cartografia base do Município de Borba, disponibilizada em 2023.

2.2. ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A população do concelho de Borba em 2021 era de 6.428 habitantes, dos quais 51% eram Mulheres e 49% eram Homens, e apresentava uma densidade populacional de 44,27 habitantes/km², sendo o segundo concelho com maior densidade populacional da sub-região do Alentejo Central. Neste contexto, e à semelhança do registado ao nível da Região, a redução da população residente entre 2011 e 2021 também se verifica no concelho de Borba, apresentando uma variação negativa de 12%.

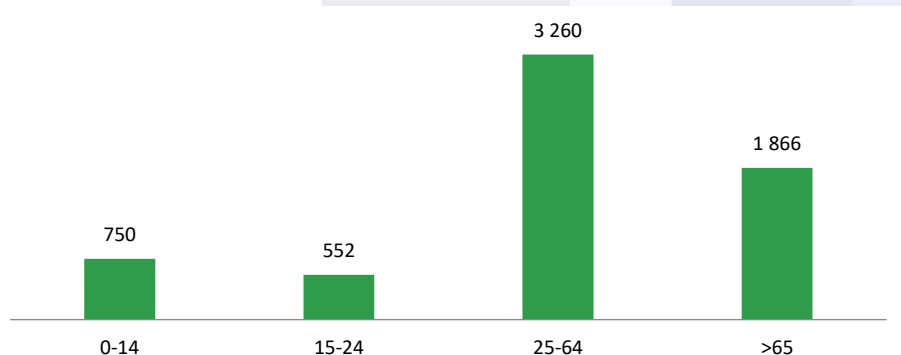
Figura 3 - Evolução da População Residente no concelho de Borba



Fonte: INE, Censos 2011/2021.

Quanto à faixa etária, a população residente integrava, maioritariamente, o intervalo dos 25 aos 64 anos (50,61%), seguindo-se as pessoas com 65 e mais anos (29,03%), as pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (11,67%) e, por fim, as pessoas com idades compreendidas entre 15 e 24 anos (8,70%).

Figura 4 - Faixa etária da população residente do concelho de Borba

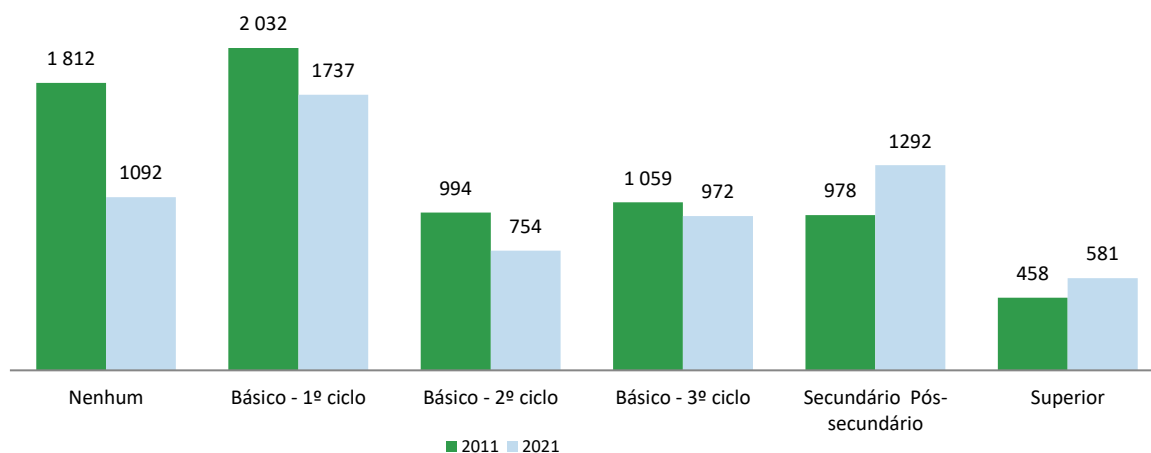


Fonte: INE, Censos 2021.

De referir que, o concelho de Borba apresentou uma taxa de atração de 1,3%, um valor superior à média da região do Alentejo, que apresenta uma taxa de atração negativa de 0,6%, assim como a sub-região do Alentejo central (-0,1%).

Relativamente ao nível de escolaridade da população residente no concelho de Borba, os dados dos Censos de 2021 revelam o seguinte panorama:

Figura 5 - Comparativo do nível de escolaridade do concelho de Borba (2011/2021)



Fonte INE, Censos 2011-2021.

Em 2021, verificou-se que 44 % da população de Borba, apenas tinha concluído o Ensino Básico – 1º ciclo ou não possuía qualquer tipo de escolaridade, o que representa um nível de escolaridade bastante deficitário, refletindo-se numa taxa de analfabetismo de 7,56%, um valor superior à média nacional de 3,08% e à média da Região do Alentejo de 5,41%. Contudo verificou-se uma evolução positiva, uma vez que face aos dados de 2011, taxa de analfabetismo do município de Borba desceu quase 5 pontos percentuais.

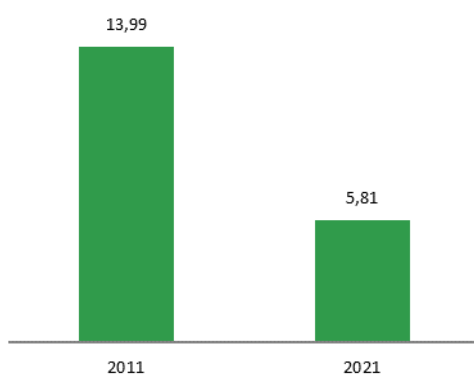
Seguindo esta tendência positiva, em 2021 verificou-se um aumento significativo de população a concluir o Secundário e pós-Secundário, assim como o ensino superior, o que se traduziu num aumento de 7% e 3 %, respetivamente, face aos valores de 2011. No que concerne à conclusão do ensino superior, apenas 9% dos residentes concluíram este nível de ensino, enquanto a média nacional se situa nos 17% e a Região do Alentejo, nos 13%.

2.3. ANÁLISE ECONÓMICA

Analisando os indicadores económico-demográficos, verifica-se que em 2021 a taxa de atividade do concelho de Borba era de 40,99%, um valor pouco inferior à média nacional de 46,58%, à média da Região do Alentejo de 44,56% e à média da Sub-Região do Alentejo Central de 45,39%.

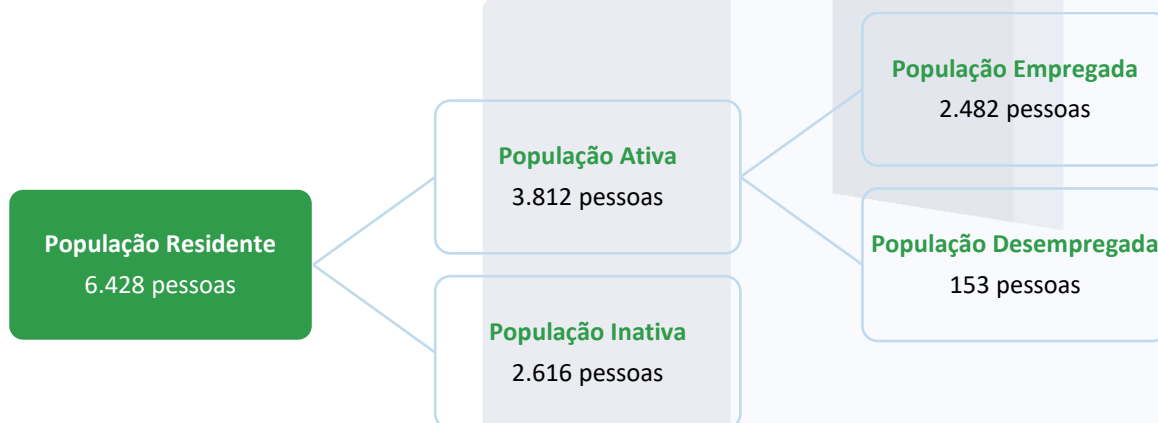
Relativamente à taxa de desemprego, em 2021, verificou-se uma taxa de 5,81% no concelho de Borba, inferior à registada ao nível nacional (8,13%), na Região do Alentejo (6,9%) e na Sub-Região do Alentejo Central (6,1%).

Figura 6 - Evolução da Taxa de Desemprego do concelho de Borba



Fonte: INE, Censos 2011-2021.

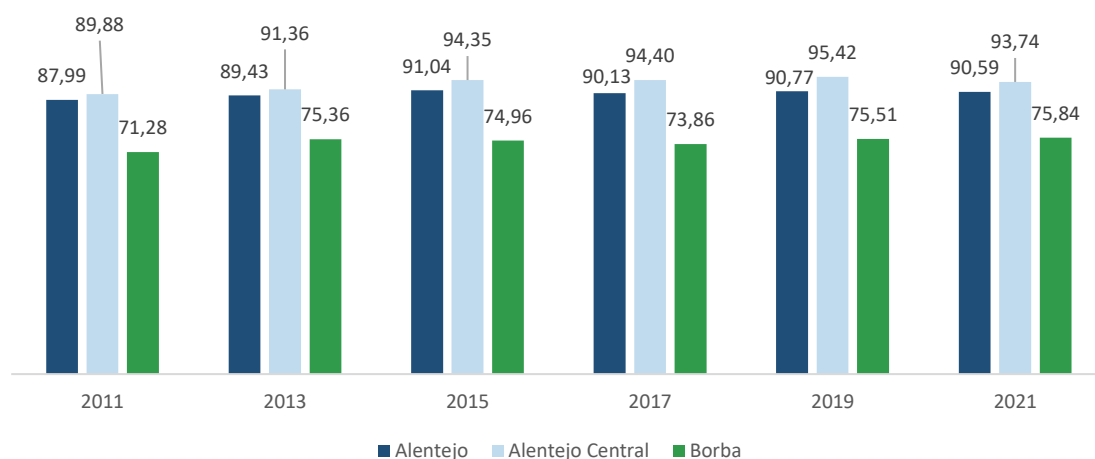
Figura 7 - Dados económico-demográficos do concelho de Borba



Fonte: INE, Censos 2021.

De acordo com os dados do INE, o poder de compra *per capita* no concelho de Borba, numa base bienal, atingiu o valor mais elevado no ano 2021, e quando analisados os anos de ponta 2011 e 2021, verifica-se que o poder de compra do concelho sofreu um aumento de cerca de 6,4%.

Figura 8 - Evolução do Poder de Compra no concelho de Borba, na Região do Alentejo e Sub-Região do Alentejo Central

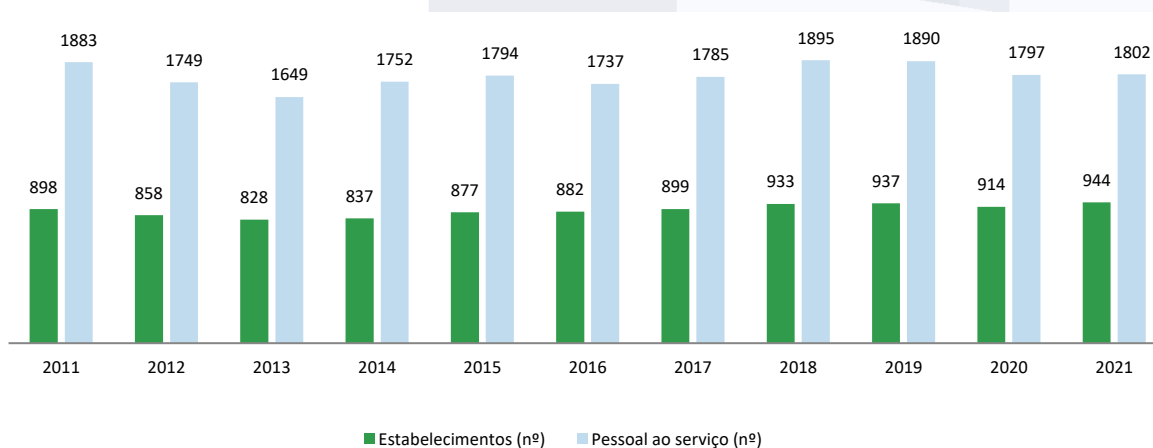


Fonte: INE, 2011-2021

À escala regional e sub-regional, verifica-se que o poder de compra na Sub-Região do Alentejo Central registou um aumento de 6,16%, entre 2011 e 2020, e a Região do Alentejo registou um aumento, embora não tendo sido contínuo, de 3,16% quando analisados anos de ponta.

Considerando outros indicadores económicos, é de salientar que, segundo os dados do INE, existiam no concelho de Borba, em 2021, 944 estabelecimentos que empregavam 1.802 pessoas e totalizavam um volume de negócios de 80.270.690,00 euros.

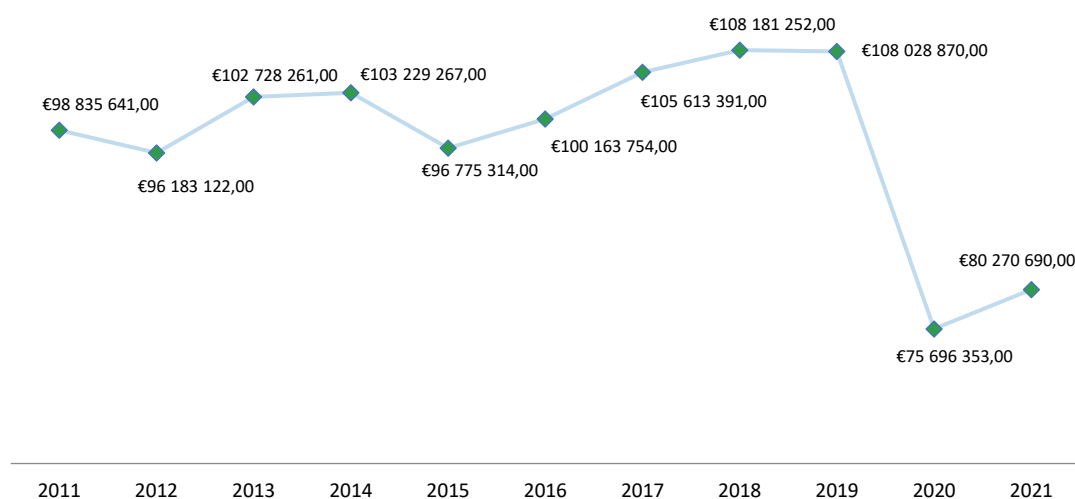
Figura 9 - Evolução do N.º de estabelecimentos e pessoal ao serviço no concelho de Borba



Fonte: INE, 2011-2021.

O número de pessoas ao serviço dos estabelecimentos registou um ligeiro decréscimo face aos valores de 2019, embora se tenha verificado um aumento de 7 estabelecimentos, entre 2019 e 2021. O volume de negócios dos estabelecimentos registou um incremento de 9,30%, considerando anos de 2011 a 2019, embora tenha sofrido um grande decréscimo em 2020, possivelmente justificado pelo impacto que pandemia de COVID-19 teve na economia.

Figura 10 - Evolução de Volume de Negócios no concelho de Borba



Fonte: INE, 2011-2021.

Quanto às atividades económicas, em 2021, o setor mais representativo em termos de volume de negócios é a categoria G – Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos, com 56%, seguido da categoria de Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, com 27% do volume de negócios.

Considerando as atividades económicas por estabelecimentos, verifica-se que a dominância surge nas mesmas atividades representando o “Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos” (34 %) e a “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” (29%).

Analisando o pessoal ao serviço por atividade económica, verifica-se que em 2021, o setor da “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” (31%) foi o principal responsável por estes postos de trabalho, seguindo-se o “Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos” (26%) e em seguida, as “Indústrias Transformadoras” (21%). Os restantes sectores não são tão representativos.

2.4. ATIVIDADES ECONÓMICAS

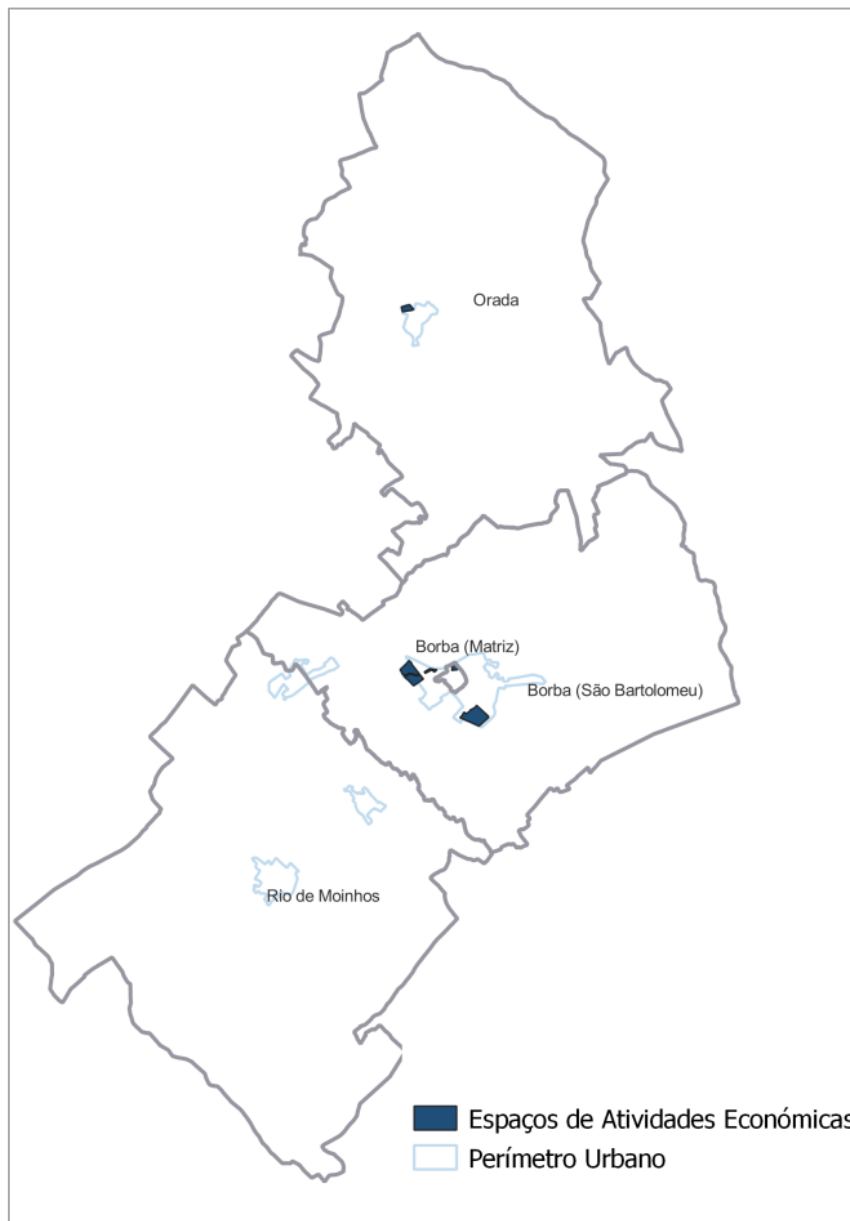
De acordo com a proposta de plano, da 2ª revisão do PDM de Borba, as áreas destinadas a funções industriais, de logística e armazenamento ficam divididas pelas categorias de solo rústico e solo urbano. Em solo rústico ficam os Espaços de Exploração de Recursos Naturais e Energéticos e Geológicos e os Espaços de Atividades Industriais. Em solo urbano localizam-se os Espaços de Atividades Económicas.

Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos visam o conhecimento e a salvaguarda do potencial de exploração de recursos naturais geológicos. Estas áreas abrangem todas as áreas de extração e transformação, quer as já existentes, quer as novas explorações, assim como as áreas complementares funcionalmente destinadas ao conhecimento, salvaguarda e valorização dos recursos geológicos. Integram a área afeta ao contrato de prospeção e pesquisa de depósitos minerais “Borba 2”, assim como abrangem uma subcategoria de espaço designada de Pedreiras, que correspondem ao conjunto de pedreiras licenciadas.

Em solo rústico, as áreas industriais, existentes e de expansão, destinam-se à instalação de atividades industriais diretamente ligadas às atividades do solo rústico, como sendo o aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais ou à exploração de recursos geológicos e energéticos. Como salvaguarda do solo rústico, o regulamento do plano define que a localização dos estabelecimentos industriais, em solo rústico, só é permitida *“nas situações em que é imprescindível a sua localização na proximidade da produção ou porque tecnicamente não poderão estar localizados nas zonas industriais, devendo estas situações ser comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento”*.

No concerne às atividades económicas em solo urbano, os Espaços de Atividades Económicas destinam-se preferencialmente às atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços, cuja atividade se prende com necessidades de afetação e organização do espaço urbano. Os espaços de Atividades Económicas zonados na 2ª revisão do PDM de Borba cingem-se aos perímetros urbanos de Borba e Orada.

Figura 11 - Localização das atividades económicas propostas, na 2ª revisão do PDM de Borba



Fonte: Cartografia base da PDM de Borba, em revisão.

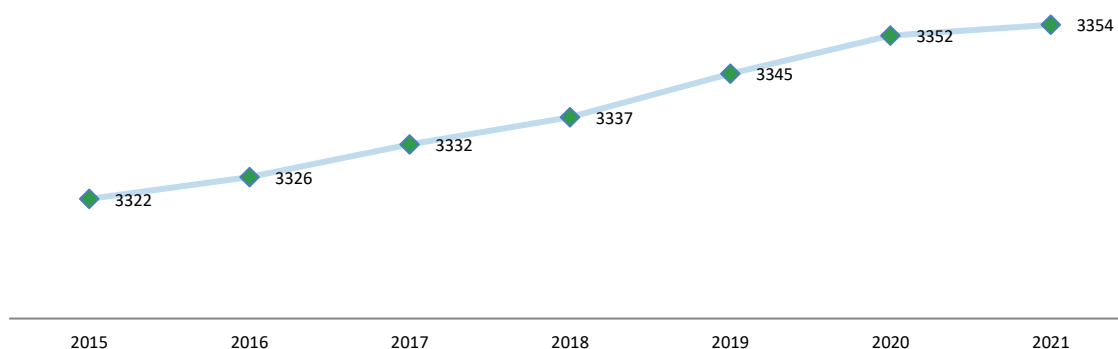
Verifica-se que, com a 2ª revisão do PDM, há uma clara divisão entre as atividades económicas que estão adstritas aos recursos naturais e funções do solo rústico, permitindo um tratamento mais adequado e uma melhor integração na paisagem. Quanto às atividades económicas com funções urbanas, estas ficam circunscritas a esse perímetro, garantindo uma maior concentração e eficiência na organização das dinâmicas urbanas.

2.5. ENQUADRAMENTO HABITACIONAL

▪ Evolução do Parque Habitacional

O concelho de Borba apresenta um crescimento significativo, entre os anos de 2015 e 2021, comparando com a Região do Alentejo e a Sub-Região do Alentejo Central na qual se insere, com 0,96% de crescimento, apresentando 3.354 Edifícios de Habitação Familiar Clássica em 2021.

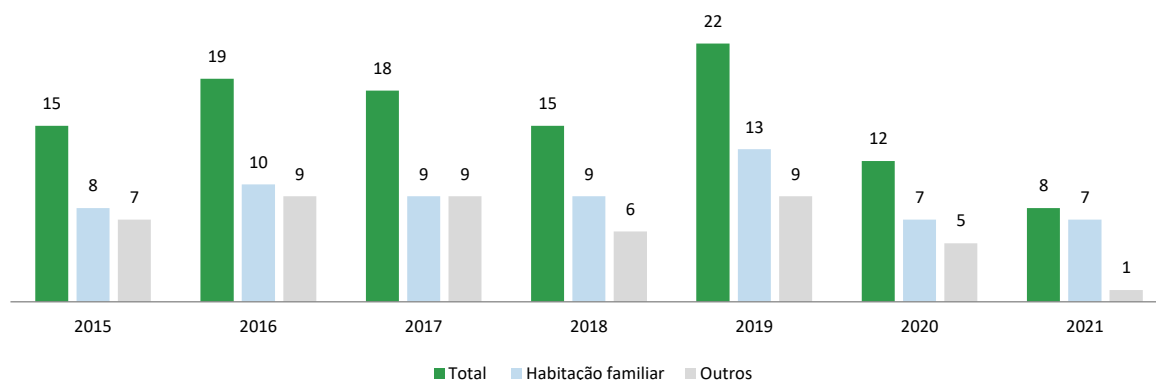
Figura 12 - Evolução do n.º de Edifícios de Habitação Familiar Clássica, no concelho de Borba



Fonte: INE, 2015-2021.

Ao nível do Licenciamento de Edifícios para Habitação no concelho de Borba, obtém-se os seguintes resultados:

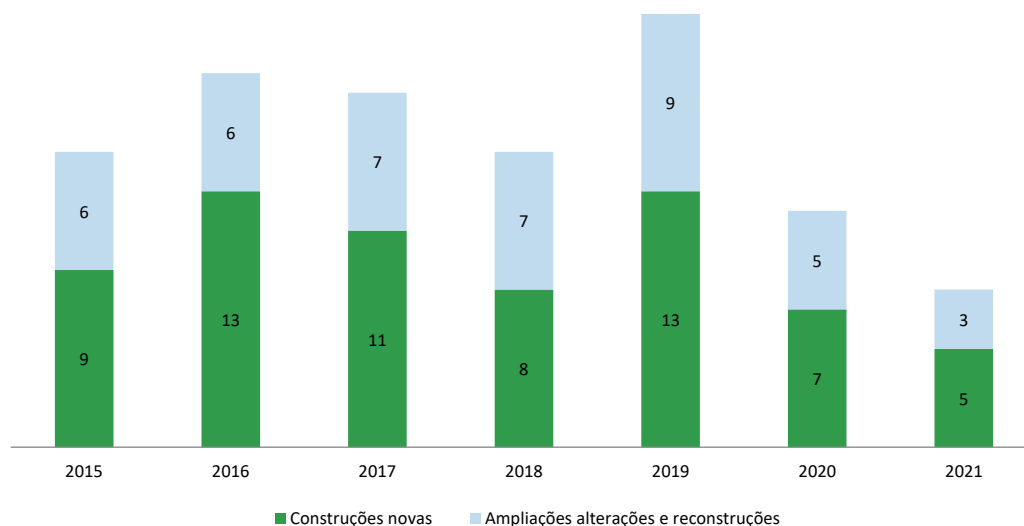
Figura 13 - Evolução do número de Edifícios Licenciados



Fonte: INE, 2015-2021.

Apesar de não se verificar uma tendência de crescimento constante pode concluir-se, pela análise da figura, que os edifícios licenciados têm como destino, maioritariamente, a habitação familiar.

Figura 14 - Evolução do número de Edifícios Licenciados, por Destino da obra, no concelho de Borba



Fonte: INE, 2015-2021.

De salientar, também, que a maioria dos licenciamentos concedidos a edifícios têm como finalidade a construção nova, sendo que em 2021, o nº de licenças para “Ampliações, alterações e reconstruções” foi o mais reduzido da série temporal considerada.

Quanto aos Edifícios Concluídos no concelho de Borba, os mesmos podem ser caracterizados por Tipo de Obra – “Construções Novas” e “Ampliações, alterações e reconstruções” e Destino de Obra – “Habitação Familiar” ou “Outros”.

Tabela 1 - Edifícios Concluídos, por tipo de obra e por destino de obra, por localização geográfica

Localização Geográfica	Total de Obras de Edificação	Construções Novas		Ampliações, alterações e reconstruções	
		Habitação Familiar	Outros	Habitação Familiar	Outros
Portugal	15.262	9.138	3.112	1.851	1.161
Alentejo	1244	629	325	171	119
Alentejo Central	305	148	148	47	35
Borba	10	3	3	4	1

Fonte: INE, 2021.

Em relação aos edifícios concluídos verifica-se que foram realizadas, no ano de 2021, 10 obras de edificação no concelho de Borba das quais 6 correspondem a Construções Novas e 5 correspondem a “Ampliações, Alterações e Reconstruções” realizadas.

Analisando os mesmos dados nas restantes unidades territoriais apresentadas verifica-se que em Portugal as obras de edificação foram, maioritariamente, Construções Novas (Habitação Familiar), situação que se verifica, também, na Região do Alentejo e na Sub-Região do Alentejo Central.

Complementarmente, importa referir que as obras isentas de controle prévio, não se encontram integradas nos dados do Instituto Nacional de Estatística, uma vez que nos termos do RJUE (artigo 6º e 6º-A), as mesmas se encontram dispensadas de qualquer procedimento, ou aprovação municipal.

No entanto, em 2020, foram comunicadas 21 obras desta tipologia (obras de edificação).

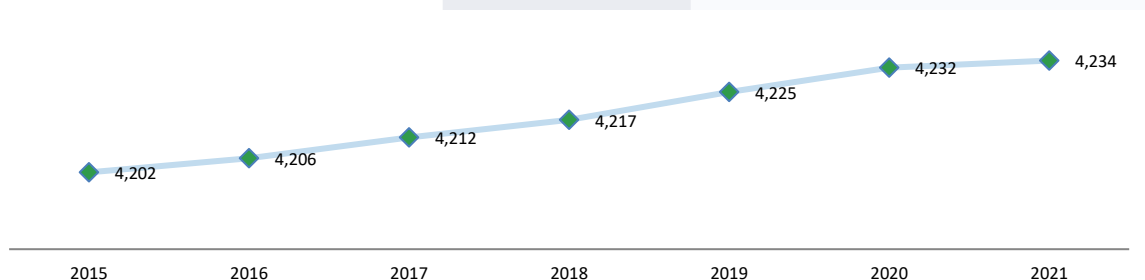
Quanto aos Alojamentos Familiares ou Alojamentos Familiares Clássicos (Parque Habitacional), e analisando o concelho de Borba, verifica-se um crescimento, entre os anos de 2015 e 2020, superior à Região do Alentejo e à Sub-Região do Alentejo Central na qual se insere, com 0,71% de crescimento, com um valor de 4.232 Alojamentos Familiares Clássicos em 2020.

Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos (Parque Habitacional), por localização geográfica

Localização Geográfica	Alojamentos familiares clássicos							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Δ
Portugal	5.926.847	5.934.488	5.942.417	5.953.926	5.968.354	5.983.402	6.002.874	1.28%
Alentejo	473.487	473.965	474.457	475.073	475.792	476.499	477.313	0.81%
Alentejo Central	98.807	98.961	99.024	99.137	99.292	99.584	99.770	0.97%
Borba	4.202	4.206	4.212	4.217	4.225	4.232	4.234	0.76%

Fonte: INE, 2015-2021.

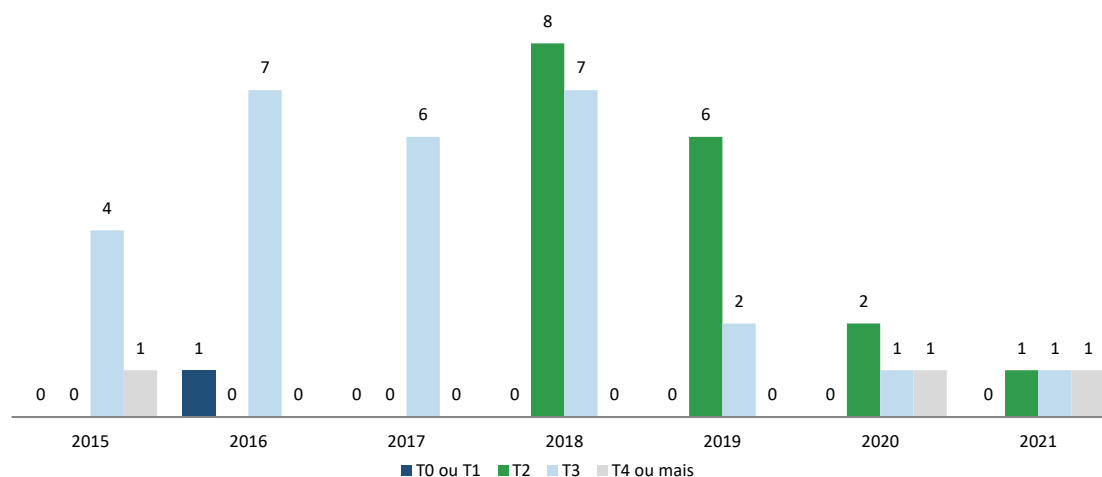
Figura 15 - Alojamentos Familiares Clássicos (n.º) no concelho de Borba



Fonte: INE, 2015-2021.

Ao nível do Licenciamento de Fogos para Habitação no concelho de Borba, desde 2015, a maioria dos licenciamentos concedidos a fogos em construções novas para habitação familiar foi à Tipologia T3 (28 fogos) e à tipologia T2 (17 fogos).

Figura 16 - Evolução do n.º de Fogos Licenciados em construções novas para habitação, por tipologia de fogo, no concelho de Borba



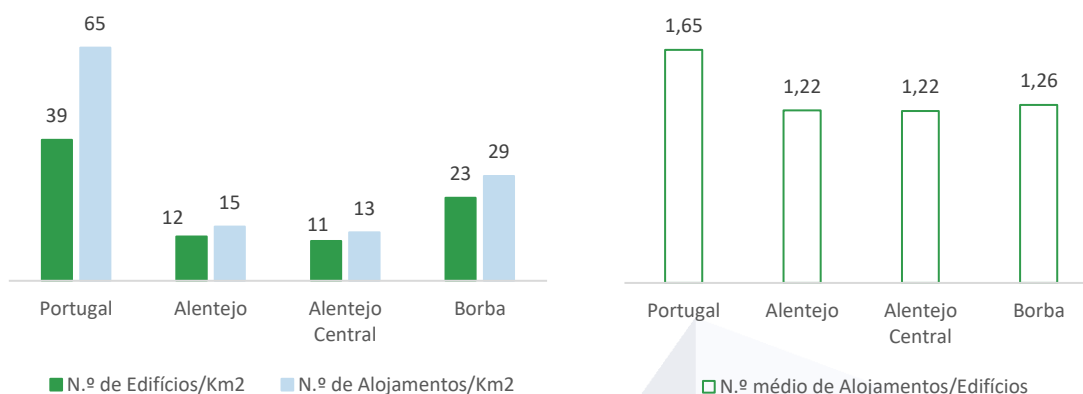
Fonte: INE, 2015-2021.

De acordo com os dados do Município de Borba, verifica-se que nos últimos 3 anos cerca de 40% (média) dos pedidos de licenciamento efetuados correspondiam ao setor da habitação distribuídos da seguinte forma:

- Em 2021 deram entrada 34 processos de pedido de licenciamento dos quais 10 processos correspondem a pedidos relativos com habitação. De destacar 3 processos relativos à construção de moradia e 7 processos relativos a obras de alteração e/ou ampliação em moradia.
- Em 2022 deram entrada 34 processos de pedido de licenciamento dos quais 19 processos correspondem a pedidos relativos com habitação. Destes destacam-se 9 processos relativos à construção de moradia e 10 processos relativos a obras de alteração, reconstrução e/ou ampliação em moradia.
- Em 2023 deram entrada 23 processos de pedido de licenciamento dos quais 11 processos correspondem a pedidos relativos com habitação. Destes destacam-se 3 processos relativos à construção de moradia e 8 processos relativos a obras de alteração e/ou ampliação em moradia.

Considerando os indicadores Densidade de Alojamentos e Número médio de Alojamentos, que tem em conta o número de alojamentos por km² e número médio de alojamentos por edifício, verifica-se que o concelho de Borba apresentava, em 2021, uma densidade de edifícios de 23 edifícios/km² e uma densidade de alojamentos de 29 alojamentos/km², valores inferiores à média nacional (39 edifícios/km² e 65 alojamentos/km²), mas superior à média da Região do Alentejo e Sub-Região do Alentejo Central.

Figura 17 - Densidade de Edifícios e Alojamentos e Número médio de Alojamentos por Edifício



Fonte: INE, 2021.

▪ Mercado de Habitação

A crise na Habitação foi-se tornando mais evidente com a subida das taxas de juro Euribor, que se tornaram muito pesadas nos orçamentos familiares, principalmente no período pós pandemia. O impacto do aumento das taxas de juros, também se refletiu nos valores das rendas praticadas.

Ao nível do mercado de habitação considera-se fundamental efetuar a análise do valor mediano das vendas de alojamentos familiares, o valor médio da avaliação bancária e das rendas dos alojamentos, tendo em consideração os dados disponíveis no Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente ao valor mediano dos alojamentos vendidos, e de acordo com a tabela seguinte, verifica-se que no 4.º Trimestre de 2022 no concelho de Borba estava fixado em 615 €/m², registando um aumento de 38% relativamente ao 4.º Trimestre de 2019, cujo valor médio era de 378 €/m². Apesar do aumento significativo, o concelho de Borba apresentou valores medianos de vendas por m² de alojamentos familiares bastante abaixo da média nacional, regional e sub-regional no período em análise.

Tabela 3 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€), por localização geográfica

Localização	4º Trimestre de 2019	4º Trimestre de 2020	4º Trimestre de 2021	4º Trimestre de 2022
Portugal	1.094	1.190	1.297	1.484
Alentejo	688	747	778	848
Alentejo Central	732	778	784	917
Borba	378	441	543	615

Fonte: INE, 2019-2022.

Importa analisar, também, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos, segundo o tipo de construção. Neste sentido, é de referir que em dezembro de 2022:

- Portugal apresentava um valor médio de avaliação bancária para alojamento de 1.400€/m² (1.558€/m² para apartamentos e 1.116€/m² para moradias);
- A Região do Alentejo apresentava um valor médio de avaliação bancária para alojamento de 1000€/m² (1.057/m² para apartamentos e 951€/m² para moradias), valor inferior ao valor registado para a Sub-Região do Alentejo Central que regista 1.106€/m² (1293€/m² para apartamentos e 975€/m² para moradias);
- Borba apresentava uma média global de avaliação bancária para alojamento de 764€/m², em agosto de 2021, não havendo registo por parte do INE de valores posteriores a essa data.

Considerando os valores por tipo de construção, constata-se que os apartamentos são mais valorizados quando comparados com as moradias. A valorização económica é medida por valor €/m², sendo que existe uma valorização mais subjetiva e difícil de medir que respeita à procura.

Adicionalmente, importa apresentar o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados. Analisando o concelho de Borba, foi registado, em 2022, um valor mediano de 2,62€/m², verificando-se um aumento de 16% face a 2019.

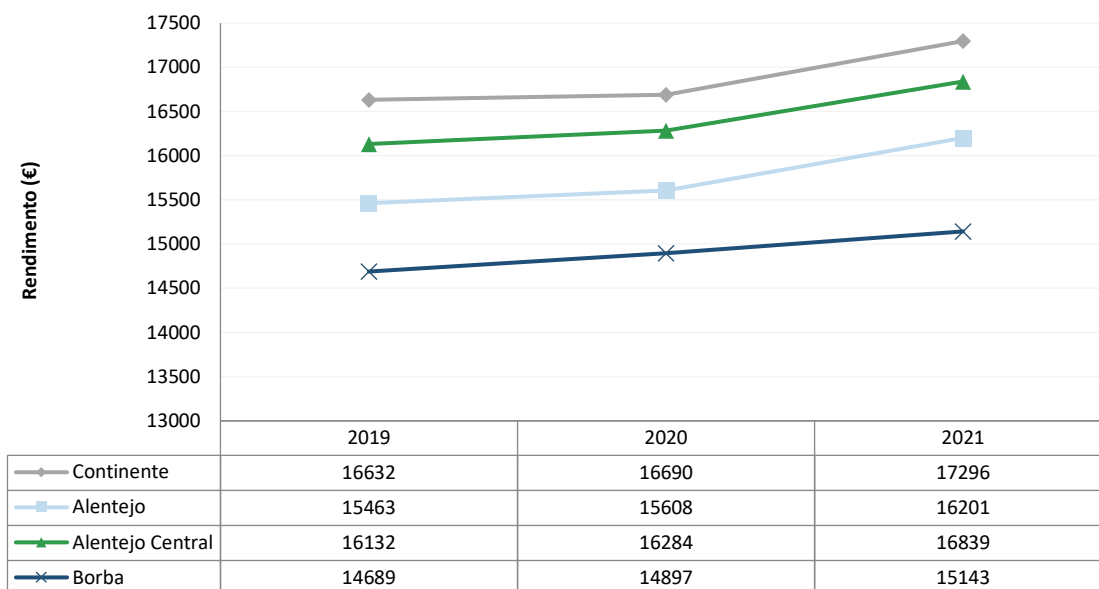
Tabela 4 - Valor Mediano das Rendas (€/m²) de novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos, por localização

Localização	2019	2020	2021	2022
Portugal	5,32	5,61	6,04	6,52
Alentejo	3,63	3,86	3,97	4,41
Alentejo Central	3,67	3,79	3,95	4,36
Borba	2,24	3,03	-	2,62

Fonte: INE, 2019-2022 (- sem dados disponíveis).

Para avaliar a qualidade de vida no concelho e o acesso à habitação, importa perceber a relação entre o rendimento auferido e o custo com a habitação, quer ele seja por arrendamento ou encargos com prestações para aquisição de habitação própria e permanente.

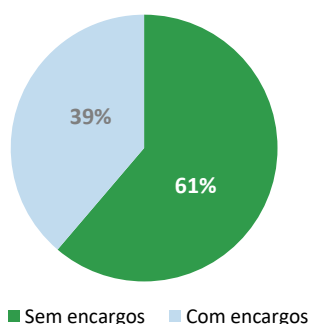
Figura 18 - Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal, por localização geográfica



Fonte: INE, 2021.

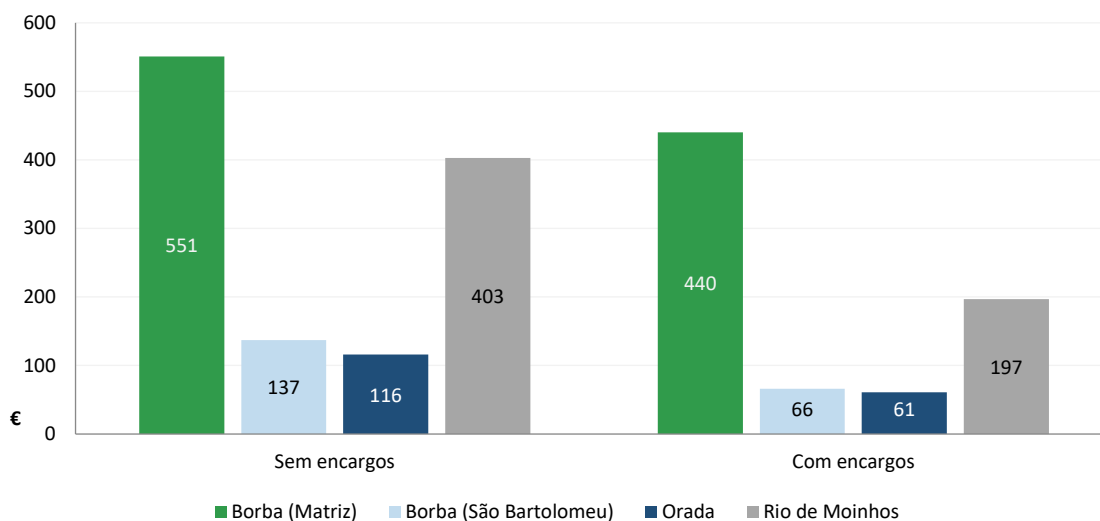
Quando se relaciona a descida de valor mediano das rendas por m², com o rendimento bruto declarado por agregado fiscal, depois de deduzido o IRS liquidado, pode-se assumir que, embora não exista um aumento significativo dos rendimentos brutos declarados, a ligeira descida do valor das rendas favorece a melhoria das condições de vida no concelho de Borba, tornando-o atrativo à fixação de novos habitantes. No que concerne aos custos com a habitação, verifica-se que 61% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, não constituem um encargo.

Figura 19 - Relação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, com e sem encargos associados, no concelho de Borba



Fonte: INE, 2021.

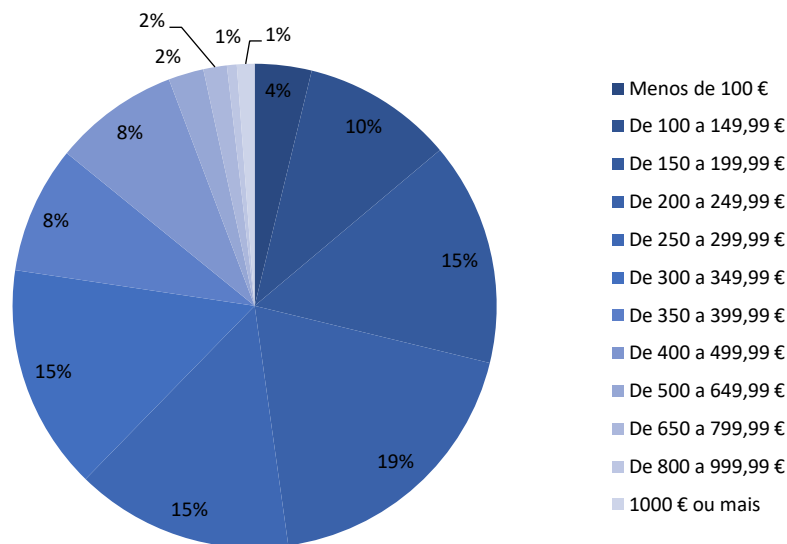
Figura 20 - Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, com e sem encargos associados, nas diferentes freguesias de Borba



Fonte: INE, 2021.

Dos alojamentos familiares clássicos referidos, os encargos assumidos pela aquisição da residência habitual têm um espectro enorme, sendo que os valores mais comuns vão desde 150€ a 349,99€, havendo uma menor incidência nos restantes intervalos, conforme representado na figura seguinte.

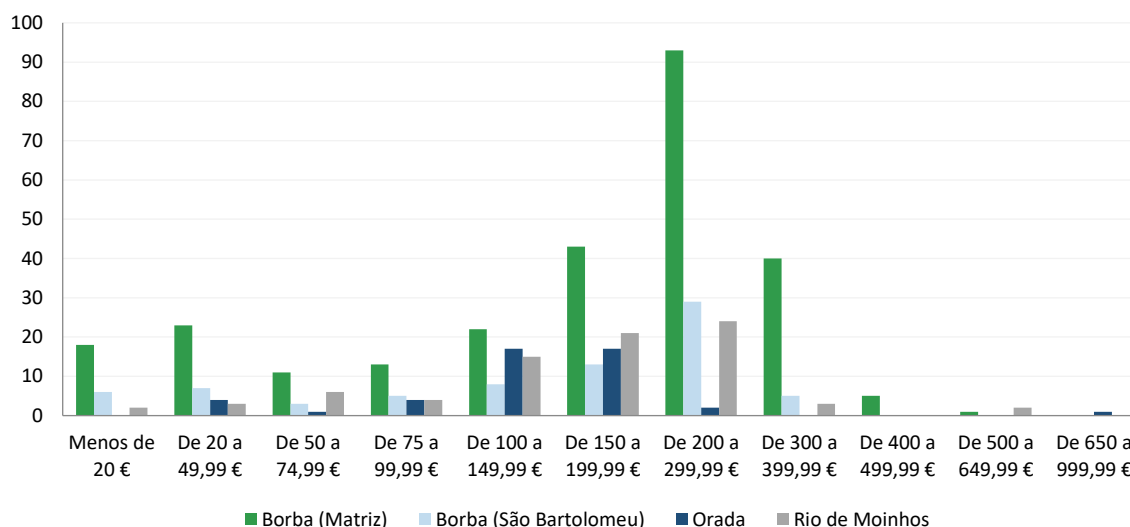
Figura 21 - Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais



Fonte: INE, 2021.

Quando analisados os encargos com arrendamentos de residência habitual, em alojamentos familiares clássicos, verifica-se que 50% das rendas cobradas, em Borba, situam-se entre 150 € e 299,99 €.

Figura 22 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor mensal da renda, por freguesia



Fonte: INE, 2021.

▪ Estado de Conservação dos Recursos Habitacionais

Sendo a habitação um fator determinante no desenvolvimento do tecido urbano, com elevada importância para o ordenamento do território, para a qualidade de vida dos/as cidadãos/ãs e para a definição e implementação de políticas sociais, é de extrema importância, perceber-se a evolução e caracterização do parque habitacional.

O conforto das habitações é fortemente afetado pelo estado de conservação das mesmas e dos edifícios onde se inserem e o natural envelhecimento do edificado ou a fraca qualidade dos materiais de construção conduzem à sua degradação. Assim, considera-se importante realizar avaliações do estado de conservação dos recursos habitacionais, de forma a ser possível caracterizar as necessidades de reabilitação urbana.

O estado de conservação do parque habitacional foi dividido por classes, de acordo com a necessidade de reparação: 'Sem necessidade de reparação', 'Com necessidade de reparação (Pequenas reparações, Reparções médias e Reparções profundas)', 'Muito degradado'.

Após análise dos dados recolhidos na Base de Dados do INE (2021), conclui-se o seguinte:

- A nível nacional, dos 3.573.416 edifícios existentes:

- 64% não apresentavam necessidade de reparações;
 - 36% necessitavam de reparações (22% precisavam de pequenas reparações, 9% necessitavam de reparações médias e 5% precisavam de reparações profundas).
- Ao nível da NUT II da Região do Alentejo, dos 383.527 edifícios existentes:
 - 70% não apresentavam necessidade de reparações;
 - 30% necessitavam de reparação (18% precisavam de pequenas reparações, 8% necessitavam de reparações médias e 4% precisavam de reparações profundas).

De referir que a Região do Alentejo, a par com a região do Algarve, regista uma percentagem mais baixa de edifícios degradados quando comparada com as regiões do Norte e Centro.

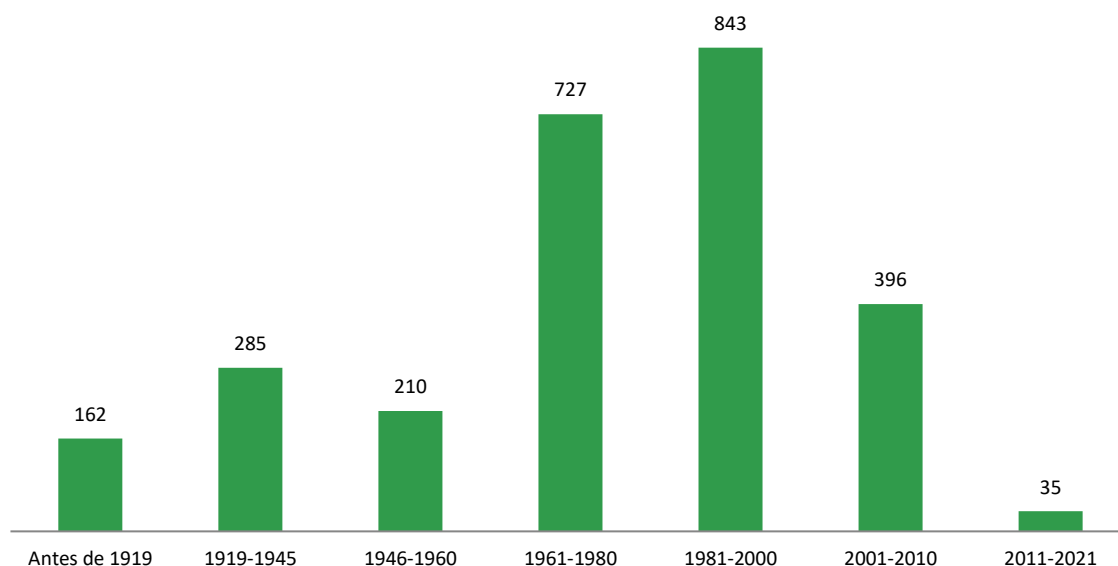
- Ao nível da NUT III da Sub-Região do Alentejo Central, dos 80.507 edifícios existentes:
 - 76% não apresentavam necessidade de reparações;
 - 24% necessitavam de reparação (15% precisavam de pequenas reparações, 6% necessitavam de reparações médias e 3% precisavam de reparações profundas).

Quando comparada com as restantes sub-regiões do Alentejo, a Sub-Região do Alentejo Central é a que apresenta menor percentagem de edifícios com necessidade de reparação.

- Ao nível do concelho de Borba, dos 3.318 edifícios existentes:
 - 80% não apresentavam necessidade de reparações;
 - 20% necessitavam de reparação (11% precisavam de pequenas reparações, 6% necessitavam de reparações médias e 3% precisavam de reparações profundas).

Analisando a época de construção dos edifícios existentes em Borba, e segundo as estatísticas fornecidas pelos Censos 2021, verifica-se que a grande maioria possui cerca de 30 anos ou mais, sendo a época com maior percentagem de construção de edifícios entre 1981 e 2000 (32%), seguindo-se 1961 e 1980 (27%).

Figura 23 - Edifícios (n.º), por época de construção, no concelho de Borba

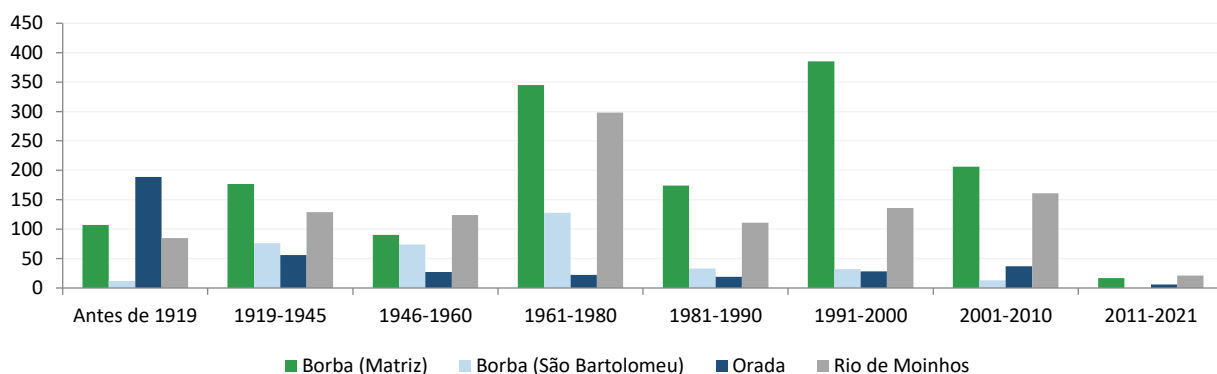


Fonte: INE, 2021.

A maior parte dos edifícios foram construídos entre 1981-2000, sendo no período de 2011-2021 verifica-se um forte abrandamento na construção, no concelho de Borba.

De acordo com os dados do INE, o maior número de edifícios construídos no concelho de Borba remonta aos períodos entre 1961-1980, com maior incidência nas freguesias de Borba (Matriz) e Rio de Moinhos. A construção de novos edifícios, apenas superou esses valores, na década de 1991 a 2000 e, apenas, na freguesia de Borba (Matriz).

Figura 24 - Edifícios (n.º) por época de construção, por freguesia



Fonte: INE, 2021.

Contudo, apesar da forte diminuição do número de edifícios construídos, na última década, a freguesia de Rio Moinhos ultrapassou, pela primeira vez, a freguesia de Borba (Matriz), em n.º de edifícios construídos.

A evolução urbanística, demonstrada pela figura acima, justifica o alto índice de envelhecimento dos edifícios do concelho de Borba, quando comparado com os Índices verificados nas diferentes unidades territoriais.

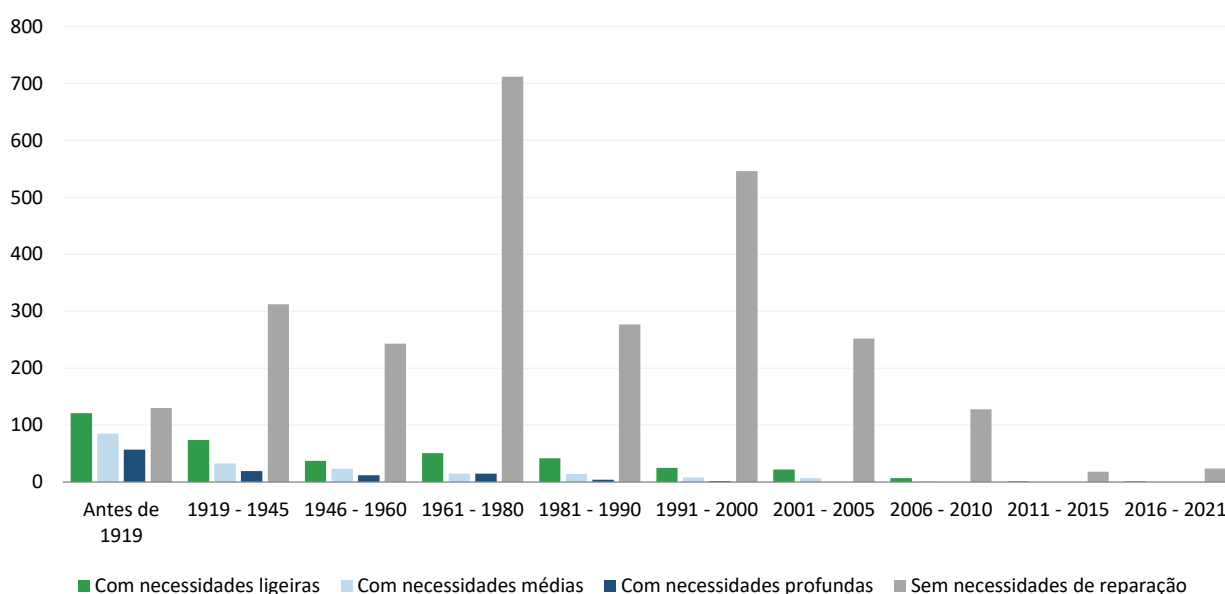
Figura 25 - Índice de Envelhecimento dos Edifícios, por localização geográfica

Localização Geográfica	Índice de Envelhecimento dos edifícios
Portugal (NUT I)	754,3
Alentejo (NUT II)	1625,5
Alentejo Central (NUT III)	2199,5
Borba	2604,5

Fonte: INE, 2021.

Apesar do elevado índice de envelhecimento, o levantamento das necessidades de reparação dos edifícios até 2021 revela que os edifícios estão bem conservados, apenas havendo um maior registo de necessidades profundas de reparação nos edifícios construídos até à década de 1990.

Figura 26 - Necessidades de reparação dos edifícios, por época de construção, no concelho de Borba



Fonte: INE, 2021.

▪ Infraestruturas Básicas

A análise das infraestruturas básicas disponíveis é fundamental para perceber as condições de habitabilidade em que as pessoas vivem no concelho de Borba, sendo apresentada uma análise ao nível de cobertura das redes públicas de serviços básicos, tais como, alojamentos servidos por abastecimento de água e drenagem de águas residuais. De referir que a informação mais recente disponibilizada corresponde aos dados do INE de 2020.

Analisando a Proporção de Alojamentos servidos por abastecimento de água verifica-se que, o concelho de Borba apresentava 98% dos alojamentos servidos, tendo maior proporção de alojamentos servidos do que a Região do Alentejo (92%) e a Sub-Região do Alentejo Central (90%).

Quanto aos alojamentos servidos por sistema de drenagem de águas residuais, verifica-se que o concelho de Borba apresentava 85% dos alojamentos servidos, tendo maior proporção de alojamentos servidos do que a Região do Alentejo (82%), mas menor do que a Sub-Região do Alentejo Central (86%).

▪ Habitação Social

A Habitação Social, de acordo com o INE, refere-se à habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel. Na componente social da Habitação, os dados do INE mais recentes reportam a 2015:

Figura 27 - Resumo de indicadores sobre Habitação Social, no concelho de Borba

HABITAÇÃO SOCIAL EM BORBA			
	62 edifícios		62 fogos
	36€ de renda média (anual)		10.990 de receita da cobrança de rendas (anual)
	14.383€/ano de encargos fixos com o parque de habitação social		1.230€ de despesa orçamentada em obras de conservação do parque habitacional
			5 Edifícios de habitação social objeto de obras de conservação

Fonte: INE, 2015.

Relativamente ao valor médio das rendas da habitação social no concelho de Borba, segundo os dados no INE para 2015, verificando-se que as Rendas Totais têm uma média de 36€, estas rendas, em Borba, estão divididas em Renda Apoiada, com média de 81€ e, outros, com média de 21€. Considerando a renda média de 36€, obtém-se uma taxa de esforço de 8,59% face a um Indexante dos Apoios Sociais (IAS) de 419,22€, no ano de 2015. Estes valores encontravam-se dentro dos limites recomendados, que referem que a taxa de esforço não deverá ultrapassar os 30% do rendimento do agregado familiar.

Em 2015 a despesa orçamentada para obras de conservação do parque habitacional no concelho de Borba foi de 1.230€. Desta despesa, a despesa efetuada em obras de conservação do parque de habitação social foi de 1.007€, mais de 80% da verba prevista, num total de 5 edifícios intervencionados.

Pelos dados apresentados, verifica-se, também, que as habitações sociais se encontravam ocupadas, podendo indicar um défice de alojamentos, as rendas praticadas eram elevadas, conduzindo à dificuldade de pagamento da renda por parte das famílias apoiadas e o investimento em habitações sociais era reduzido, o que poderá comprometer as condições infraestruturais e de habitabilidade das mesmas.

3.

Estratégia Local de Habitação do Município de Borba

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BORBA

A Estratégia Local de Habitação do Município de Borba, aprovada em reunião em Assembleia Municipal a 19 de fevereiro de 2022, e contratualizada com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana a 14 de novembro de 2022, insere-se no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e constitui um instrumento de intervenção municipal, para a concretização de soluções habitacionais, com uma abordagem integrada e estratégica, que visa a integração socio territorial das comunidades, melhorando a qualidade de vida da população. S

A Estratégia Local de Habitação de Borba definiu a seguinte Visão:

“Criar condições de acesso a todos/as a uma habitação condigna, promovendo o aumento da oferta de alojamento habitacional, a melhoria da sua qualidade de vida e inclusão social”

3.1. ANÁLISE DOS RECURSOS HABITACIONAIS

- Parque Habitacional Municipal

O Parque Habitacional Municipal do concelho de Borba é constituído por alojamento sociais, que se encontram distribuídos por 1 Bairro Social, 18 Habitações Municipais a custos reduzidos e 1 Sítio Temporário de Apoio Ecopista, constituídos por 20 edifícios e 57 fogos (1 da tipologia T0, 4 da tipologia T1, 18 da tipologia T2, 24 da tipologia T3, 6 da Tipologia T4, 2 da tipologia T7 e 1 da tipologia T9).

Tabela 5 - Habitação Social do concelho de Borba

Habitações Sociais/ Municipais	Localização	Ano de Construção	Estado de Conservação	Tipologia
Bairro Social do Chale		1999	Razoável	6 T2 6 T3 4 T4

Habitações Sociais/ Municipais	Localização	Ano de Construção	Estado de Conservação	Tipologia
Aldeia Lacerda		1984	Razoável	2 T1 9 T3
Rio Moinhos	-	1993	Mau	1 T9
Rio Moinhos	-	2002	Mau	1 T7
Rio Moinhos	-	1986	Mau	1 T7
Terreiro das Servas		1968	Mau	2 T4
Rua Fernão Penteado		1937	Razoável	1 T2

Habitações Sociais/ Municipais	Localização	Ano de Construção	Estado de Conservação	Tipologia
Rua José Sousa Carvalho		2001	Razoável	1 T2
Sítio Temporário Apoio Ecopista		2008	Mau/Péssimo	1 T0 2 T1 10 T2 9 T3 1 n.a.
Edifício Habitacional da SCM de Borba		1978	Mau	4 T2 8 T1

Pela caracterização apresentada, num universo de 68 fogos, verifica-se que 57% da habitação social do concelho de Borba encontra-se em mau estado de conservação, estando os restantes 43% em estado razoável. Destaca-se que apenas 3 fogos encontram-se desocupados (1 no Bairro Social do Chale e 2 no Sítio Temporário de Apoio Ecopista).

3.2. ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O Diagnóstico das Carências Habitacionais do Município de Borba retratou as necessidades habitacionais existentes, permitindo qualificar e quantificar as carências e contribuir para a definição de estratégias de intervenção.

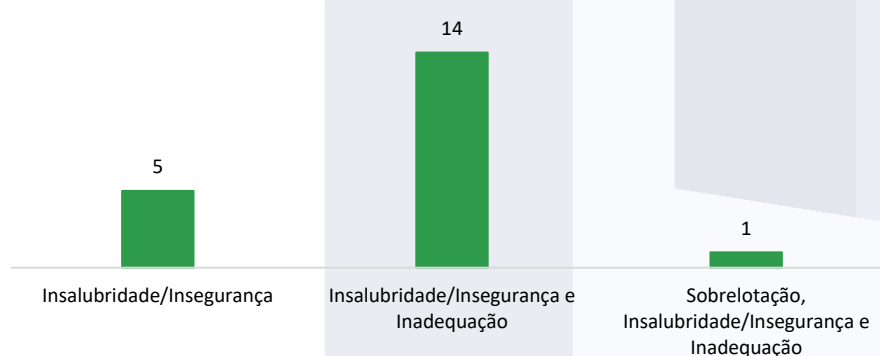
De acordo com a informação da ELH, para o diagnóstico das carências habitacionais, foram considerados os pedidos de apoio habitacional efetivados, complementando com um inquérito à população, com o objetivo de recolher informação e identificar as necessidades/carências habitacionais atuais.

Desta forma destaca-se a seguinte informação:

Em 2021, o município recebeu 20 pedidos de apoio habitacional por parte de agregados familiares que manifestaram ter carência habitacional e que materializaram a sua inscrição. Trata-se de 51 pessoas em situação de vulnerabilidade social, com poucos rendimentos e alguns com problemas de saúde associados, cujas casas são arrendadas e com rendas altas face às suas condições socioeconómicas.

Adicionalmente, as habitações onde residem apresentam problemas estruturais associados, apresentado os seguintes motivos do pedido de apoio:

Figura 28 - Motivos de Pedido de Apoio Habitacional

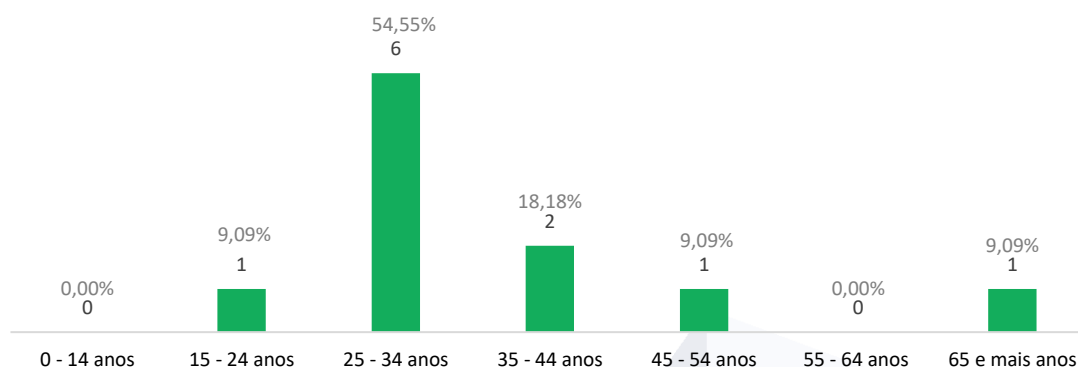


Conforme, descrito na ELH do município de Borba o inquérito foi divulgado pelos diversos canais digitais, redes sociais e comunicação social e foi disponibilizado à população, por acesso online e presencial, por forma a chegar ao maior número de cidadãos possível. Considerando as especificidades e peso da comunidade cigana existente no concelho, os Serviços do Município deslocaram-se ao Sítio Temporário de Apoio à Ecopista, para recolher informação e desenvolver um retrato real das

necessidades dessa comunidade. Considerando a sua grande representatividade e as condições indignas em que se encontram, a análise do inquérito foi efetuada de forma separada.

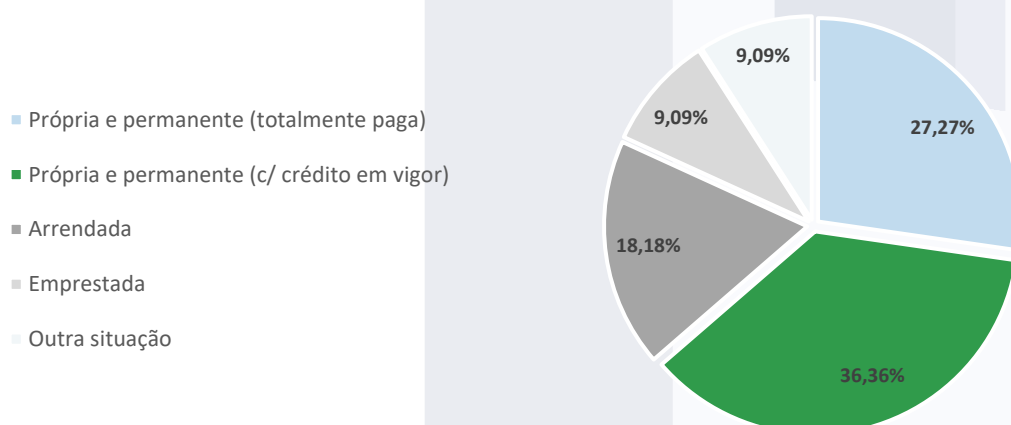
As respostas ao inquérito não originaram uma amostra muito significativa, sendo que num universo de 11 respostas, 54,55% dos inquiridos pertencem ao sexo masculino e a amostra mais significativa encontra-se na faixa etária dos 25 aos 34 anos, todos eles residentes na freguesia de Matriz.

Figura 29 - População Inquirida, por sexo e faixa etária



Das 11 respostas obtidas destacam-se as 4 pessoas (36%) que não têm habitação própria: 1 reside numa habitação emprestada, 2 residem numa habitação arrendada e 1 reside num quarto numa habitação de família, em situação de sobrelotação. Os restantes 7 inquiridos residem em habitação própria e permanente, sendo que 42,86% tem a habitação totalmente paga e 57,14% encontram-se com crédito à habitação em vigor.

Figura 30 - Condições da Habitação

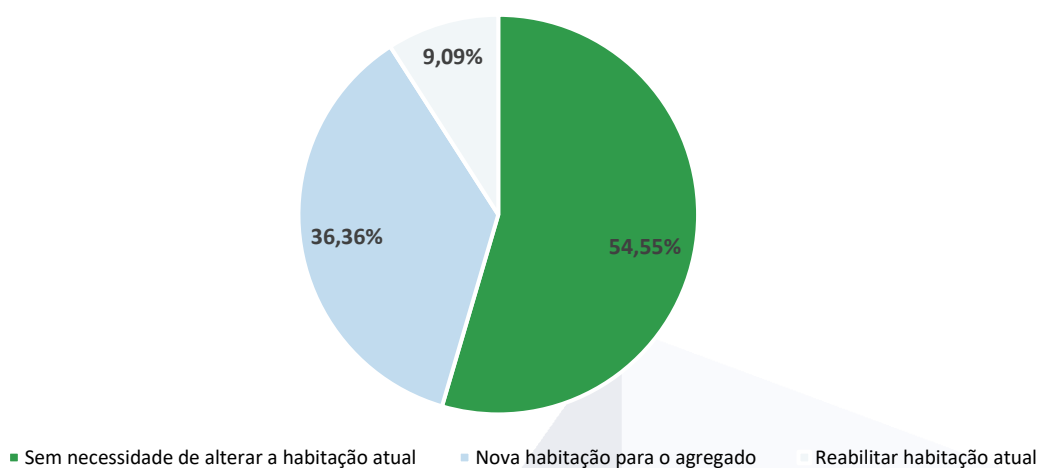


Face à situação descrita, foi analisada a procura habitacional, que revela as necessidades habitacionais que existem no momento, de acordo com a tipologia e condições da habitação que procuram e pelas

maiores dificuldades encontradas na Aquisição, Reabilitação ou Arrendamento, bem como dos benefícios a que gostariam de ter acesso.

Considerando a amostra, verificou-se que 6 inquiridos referiram que não tem necessidade de alterar a habitação atual (54,55%), 4 tem atualmente necessidade de nova habitação para o agregado (36,36%) e 1 apresenta necessidade de reabilitar a habitação atual (9,09%).

Figura 31 - Necessidades de Habitação



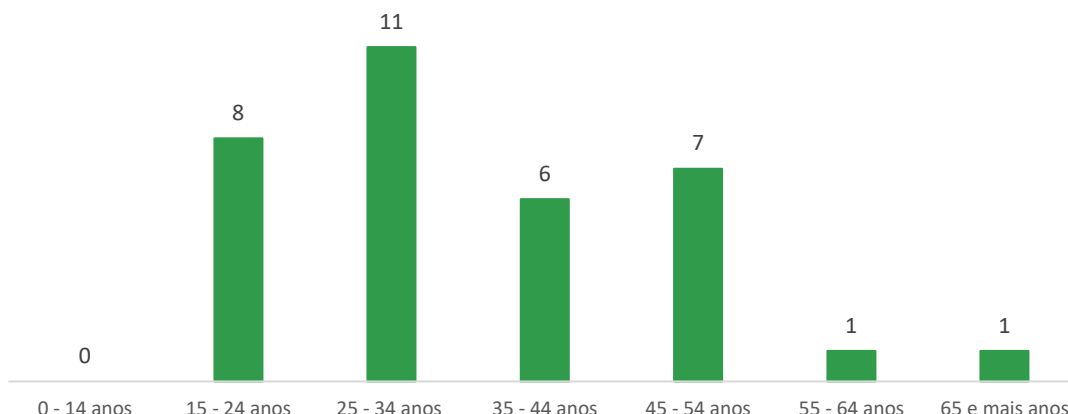
Os principais motivos para a procura de nova habitação prendem-se com a necessidade de ter uma rendas/encargos financeiros mais baixos e a sobrelotação, identificando, preferencialmente, uma localização mais próxima da sede do concelho e uma habitação usada e pronta a habitar.

- Inquérito à comunidade Cigana

O inquérito realizado à comunidade cigana residente no Sítio Temporário de Apoio à Ecopista (habitação social), resultou em 47 respostas válidas. Das pessoas que responderam ao inquérito, verifica-se que são de nacionalidade portuguesa e residem na Freguesia de Matriz, no concelho de Borba.

Considerando a amostra obtida, verificou-se que a maioria dos inquiridos pertencem ao sexo masculino (63,83%) e cerca de 23,40% integram a faixa etária dos 25 aos 34 anos.

Figura 32 - População Residente no Sítio Temporário, por faixa etária



Ao nível da dimensão do agregado familiar, evidencia-se a existência de famílias compostas de 1 a 7 elementos. Os agregados familiares em análise totalizam 158 elementos. A constituição do agregado familiar é composta por 3,36 indivíduos em média, com idades compreendidas entre os 3 meses e os 77 anos de idade.

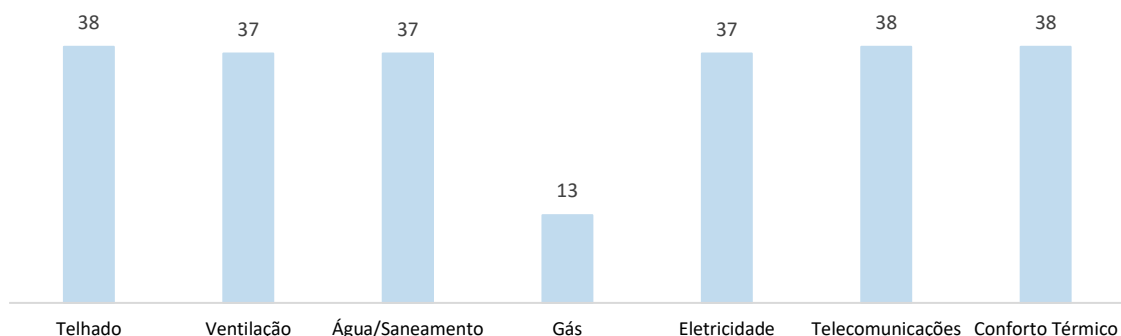
No que respeita à informação habitacional recolhida percebeu-se as condições habitacionais e de salubridade em que residem as pessoas/famílias no Sítio Temporário de Apoio à Ecopista, tendo por base os seguintes indicadores: situação em que vive, características da habitação e problemas que a habitação apresenta.

Das respostas obtidas (47), verifica-se que a totalidade dos inquiridos residem num Alojamento precário ou improvisado, designadamente, em Contentores. Estes alojamentos são temporários e disponibilizados pela Câmara Municipal de Borba, pelo que os residentes consideram que se trata de habitações emprestadas.

Segundo os resultados obtidos no inquérito, 50,00% dos alojamentos apresentam uma área da habitação entre 25 e os 50 m² e 36,11% apresentam uma área inferior a 25 m². Apenas 13,89% referiu ter um alojamento com área superior a 50 m². Estes alojamentos familiares contam com uma média de 1 casa de banho por habitação.

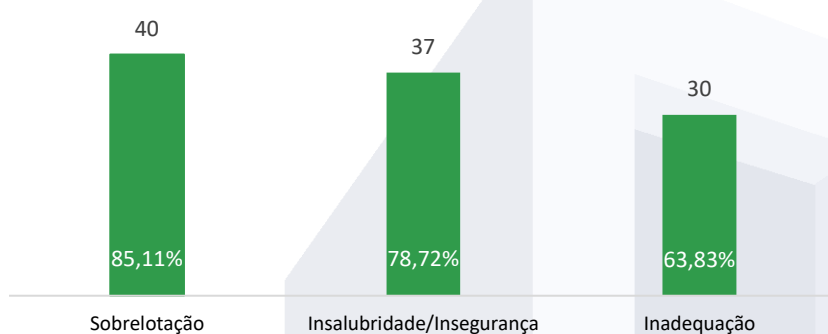
Ao nível dos problemas que a habitação apresenta, e conforme referido anteriormente, o Sítio Temporário apresenta um péssimo estado de conservação, tendo a totalidade das respostas obtidas (38 respostas/80,85%) corroborado essa informação.

Figura 33 - Problemas identificados na habitação



No que respeita à necessidade de procura de nova habitação, por parte dos elementos desta comunidade, verifica-se que a totalidade dos inquiridos referiu ter necessidade de uma nova habitação para o agregado, sendo os principais motivos: sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação.

Figura 34 - Motivos da necessidade de Nova Habitação



A título de exemplo, existem agregados familiares compostos por 5, 6 ou 7 elementos a viver numa habitação temporária de tipologia T2, não reunindo as mínimas condições de habitabilidade, pelo que é urgente e fundamental promover soluções para que estas famílias vivam em condições dignas.

Quanto ao estado e localização da habitação, os inquiridos identificaram uma habitação nova ou usada pronta a habitar, sendo que 55,32% dos inquiridos identificaram, preferencialmente, uma localização mais próxima da sede do concelho e 27,66% numa zona mais rural.

Em síntese, o Diagnóstico das Carências Habitacionais refletiu uma análise quantitativa das necessidades habitacionais das pessoas/famílias residentes em Borba e permitiu verificar que:

- os alojamentos sociais do concelho de Borba encontram-se distribuídos por Bairros Sociais, Habitações Municipais a custos reduzidos e Habitações Temporárias.
- existe uma sobrelotação das unidades habitacionais sendo indicadores de que a oferta existente não se encontra ajustada às necessidades.
- registaram-se 20 pedidos de apoio habitacional, procurando melhores condições de habitabilidade.
- aferiram-se 101 vistorias realizadas desde 1950, para efeitos de verificação do estado de conservação de imóveis.
- identificaram-se 101 imóveis classificados como degradados, sendo que deste total, só 7 coincidem com imóveis vistoriados nos termos referidos no ponto anterior.
- verificou-se a existência de 9,54% de prédios com pequenas necessidades de reparação, 6,17% com médias necessidades de reparação, 12,66% com grandes necessidades de reparação e 10,84% dos prédios muito degradados.
- realizaram-se inquéritos à população em geral, e específicos à população residente no Sítio Temporário de Apoio à Ecopista. Assim, obtiveram-se 11 respostas ao inquérito e 47 respostas válidas aos residentes no Sítio Temporário.

Das 11 respostas obtidas, que abrangem 38 pessoas, é de referir:

- ✓ cerca de 81,82% dos agregados familiares são compostos por 2, 3 ou 4 elementos.
- ✓ 63,64% afirmavam possuir o Ensino Secundário ou Pós-Secundário, 18,18% tinha o Ensino Superior, 9,09% o Ensino Básico (2º e 3º ciclos) e 9,09% o Ensino Básico (1º ciclo).
- ✓ a maioria dos elementos que compõe os agregados familiares encontram-se Empregados por Conta de Outrem (72,73%), sendo os restantes Estudantes (9,09%), Reformados (9,09%) ou Beneficiários de Rendimento Social de Inserção (9,09%).
- ✓ 7 agregados familiares residem em casa própria e 1 agregado reside num quarto de uma habitação de um familiar, sendo que apresentam condições de insalubridade e insegurança e/ou sobrelotação, o que revela a necessidade de continuar a investir em medidas de apoio à recuperação habitacional.
- ✓ 2 agregados familiares vivem numa habitação arrendada e 1 numa habitação emprestada.

- ✓ não houve registos de pessoas a viver em alojamento provisório ou alojamento improvisado.
- ✓ destacam-se a Tipologia T3 no que respeita a apartamentos e a Tipologia V3 no que respeita a moradias.
- ✓ identificam-se problemas na habitação, maioritariamente, ao nível do telhado, ventilação e conforto térmico.
- ✓ a maioria dos inquiridos referiu não ter necessidades de alteração da habitação atual, sendo que 4 referiram ter necessidade de nova habitação para o agregado e 1 referiu a necessidade de reabilitar a habitação atual.
- ✓ a maior dificuldade prende-se com a capacidade financeira insuficiente e sobrelotação.
- ✓ Os benefícios mais importantes que gostariam de ter acesso seria o apoio nos procedimentos administrativos e regulamentares necessários à instrução do processo de construção, o apoio financeiro na construção/aquisição de habitação e o apoio na elaboração de projeto.

Dos 47 inquéritos, que abrangem 158 pessoas, é de referir:

- ✓ a totalidade dos inquiridos residem num alojamento precário ou improvisado (Contentores).
 - ✓ o Sítio Temporário apresenta um péssimo estado de conservação, tendo a totalidade das respostas obtidas (38 respostas/80,85%) identificado problemas a todos os níveis (telhado, ventilação, água/saneamento, eletricidade, telecomunicações, conforto térmico e gás).
 - ✓ os inquiridos referiram ter necessidade de uma nova habitação para o agregado, sendo os principais motivos: sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação.
 - ✓ a maior dificuldade prende-se com a capacidade financeira insuficiente.
- Foram sinalizados mais 3 agregados familiares pertencentes à comunidade cigana com carências habitacionais e financeiras, que residem também no Alojamento precário ou improvisado (Contentores).

3.3. SÍNTESE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS

A Estratégia Local de Habitação do Município de Borba definiu como objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação:

- Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional.
- Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado.
- Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.
- Objetivo 4 - Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.
- Objetivo 5 - Melhorar os Sistemas de Gestão e Serviços do Município, de forma a promover o desenvolvimento de instrumentos/ ferramentas de apoio Habitacional e Regeneração Urbana e dar uma melhor resposta aos agentes locais.

Para alcançar estes objetivos a ELH Borba identificou três domínios de intervenção - habitação social municipal, habitação própria e arrendamento e sistema de gestão de serviços - para os quais definiu medidas de atuação, para a sua concretização bem como, o mecanismo de avaliação. O quadro seguinte apresenta a síntese das medidas propostas, por domínio de intervenção, no referido documento:

Domínio/ Prioridade	Medida	Objetivo	Metas	Indicadores
1 Habitação Social Municipal	1.1. Conservar e reabilitar as Habitações Sociais existentes.	Melhorar a imagem urbana, o conforto térmico e o desempenho energético das habitações e a acessibilidade, sempre que necessário.	Promover a conservação/ reabilitação de 34 fogos habitacionais.	N.º de fogos alvo de medidas de conservação N.º de fogos alvo de medidas de reabilitação

Domínio/ Prioridade	Medida	Objetivo	Metas	Indicadores
	1.2. Promover a reabilitação de espaço público na envolvente de edifícios de habitação social.	Requalificar o espaço público na envolvente dos edifícios habitacionais, ao nível de acessibilidades e imagem urbana.	Reabilitar/requalificar 4.538 m2 de espaço público.	Espaço público reabilitado/requalificado (m2)
	1.3. Reforçar a oferta de Habitação Social, através da aquisição e construção de novos alojamentos.	Promover a construção de novas habitações para alojamento da Comunidade Cigana.	Realojar 50 agregados familiares.	N.º de habitações sociais construídas N.º de agregados familiares realojados
	1.4. Promover Habitações Partilhadas e/ou Habitações de Transição.	Garantir uma solução adequada às pessoas que vivem em situação de emergência social, quer sejam vítimas de violência doméstica, quer sejam pessoas sem-abrigo ou idosos que vivem sozinhos.	Criar espaços de acolhimento urgente e temporário (maior duração).	Concretizado/Não concretizado
2 Habitação Própria e Arrendamento	2.1. Promover apoio à Habitação Própria.	Garantir apoio habitacional e acesso a todos/as a uma habitação adequada, permitindo a	Apoiar, pelo menos, 3 pessoas/ agregados familiares.	N.º de pessoas/agregados familiares apoiados

Domínio/ Prioridade	Medida	Objetivo	Metas	Indicadores
		estabilização e fixação no concelho.		
	2.2. Construir um Parque de Habitação para arrendamento, através da aquisição e reabilitação de edifícios degradados.	Adquirir e reabilitar os edifícios degradados, atribuindo-lhes finalidade habitacional para arrendamento a custos acessíveis.	Adquirir e reabilitar 20 edifícios degradados.	N.º de edifícios degradados adquiridos N.º de edifícios degradados reabilitados
	2.3. Promover a reabilitação, readaptação e requalificação de edifícios habitacionais para arrendamento a custos reduzidos.	Promover a reabilitação de edifícios de natureza privada, melhorando as condições habitacionais atuais e a qualidade de vida dos residentes.	Reabilitar 12 fogos habitacionais.	N.º de fogos habitacionais reabilitados
	2.4. Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para arrendamento.	Colmatar a insuficiente disponibilidade de imóveis/fogos no mercado de arrendamento e a dificuldade de verificar a existência dos	Implementar a Bolsa de Alojamentos disponíveis para Arrendamento.	Concretizado/Não concretizado

Domínio/ Prioridade	Medida	Objetivo	Metas	Indicadores
		mesmos no concelho.		
	2.5. Arrendamento de edifícios destinados a habitação para atribuição, em subarrendamento.	Arrendamento de imóveis disponíveis no mercado para subarrendamento a pessoas/famílias em regime de renda social.	Arrendar edifícios habitacionais para subarrendamento a, pelo menos, 2 agregados familiares.	N.º de fogos/edifícios habitacionais arrendados N.º de fogos/imóveis habitacionais atribuídos para subarrendamento
3 Sistema de Gestão e Serviços	3.1. Melhorar as Políticas de Incentivo à Habitação.	Promover a continuidade e reforçar os apoios municipais disponíveis, bem como as medidas de redução da carga fiscal associada à habitação.	Reduzir a carga fiscal sobre a habitação e promover/dar continuidade apoios habitacionais.	Concretizado/Não concretizado
	3.2. Avaliar a possibilidade de delimitar Áreas de Reabilitação Urbana nas Freguesias.	Promover a aplicação de benefícios/ apoios às intervenções e investimentos a desenvolver nessas Freguesias.	Delimitar duas novas ARU nas Freguesias de Rio de Moinhos e Orada.	Concretizado/Não concretizado
	3.3. Criar a Plataforma da Habitação.	Criar uma plataforma que integre a	Implementar a Plataforma da Habitação.	Concretizado/Não concretizado

Domínio/ Prioridade	Medida	Objetivo	Metas	Indicadores
		informação habitacional do concelho, onde podem ser submetidos os pedidos de apoio habitacional criando uma base de dados e facilitando ao Município a gestão dos mesmos.		
	3.4. Promover a elaboração da Carta Municipal de Habitação.	Criar um Instrumento Municipal de futuro, articulado com o PDM.	Desenvolver a Carta Municipal de Habitação.	Concretizado/Não concretizado
	3.5. Constituir um Gabinete Municipal de Habitação e Reabilitação Urbana.	Criar um espaço de atendimento integrado com acesso a informação e acompanhamento de proximidade.	Abrir Gabinete Municipal de Habitação e Reabilitação Urbana.	Concretizado/Não concretizado
	3.6. Definir uma Equipa/Estrutura de Acompanhamento de Proximidade.	Promover uma intervenção eficaz e de proximidade na comunidade.	Constituir uma Equipa de Acompanhamento de Proximidade.	Concretizado/Não concretizado

4.

Plano Diretor Municipal e outros Instrumentos de Gestão Territorial

4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BORBA E OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

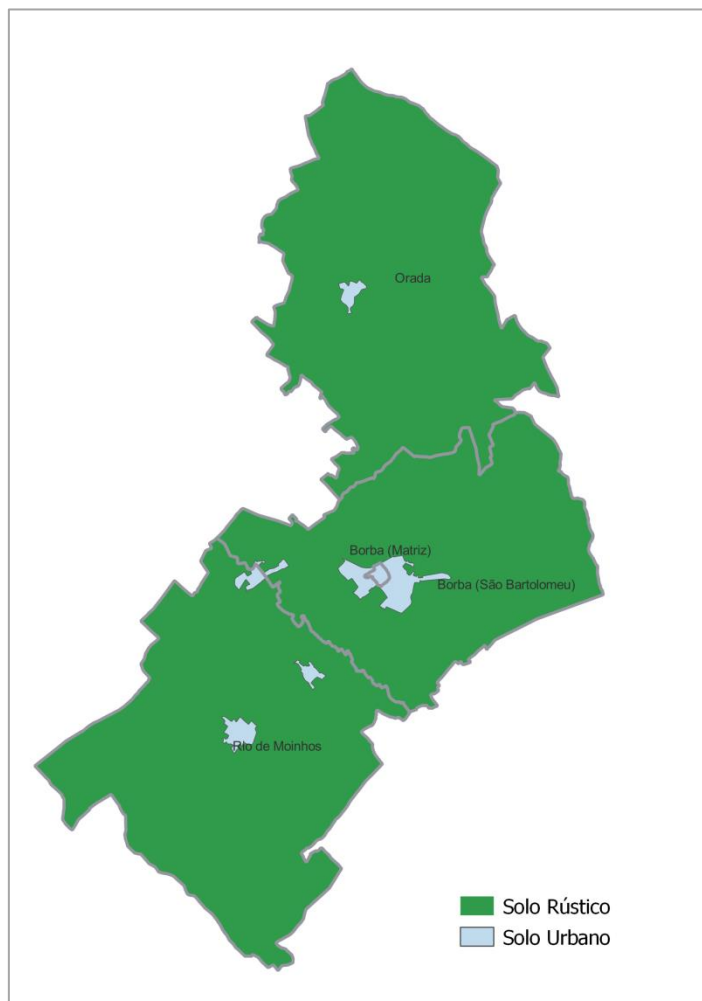
O Plano Diretor Municipal de Borba (PDM Borba) encontra-se na 3.ª fase do processo de revisão. A abertura deste procedimento foi deliberada, em reunião pública de Câmara ordinária, a 22 de janeiro de 2020, iniciando-se assim a 2ª Revisão do PDM de Borba.

A atual proposta do plano qualifica o solo como rústico, que representa 97,6% do município de Borba, enquanto o solo urbano totaliza 2,4% do concelho, circunscrito aos perímetros urbanos de: Santiago de Rio de Moinhos e Barro Branco, na freguesia de Rio de Moinhos; Nora, que abrange duas freguesias - Rio de Moinhos e Borba Matriz; Orada, na freguesia de Orada; e Borba, que integra a totalidade da freguesia Borba São Bartolomeu, crescendo para fora desses limites em Borba Matriz.

A qualificação do solo é feita pelas seguintes categorias:

Solo Rústico	Solo Urbano
Espaços Agrícolas Espaços Agrícolas de Produção Outros Espaços Agrícolas Espaços Florestais Espaços Florestais de Produção Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal Espaços Naturais e Paisagísticos Espaços de Exploração de Recursos Naturais e Energéticos e Geológicos Espaços de Atividades Industriais Áreas de Edificação Dispersa Áreas de Edificação Dispersa Áreas de Edificação Dispersa – Áreas Periurbanas Espaços Culturais Espaços Culturais Espaços Culturais – Enquadramento Natural e Paisagístico Aglomerados Rurais	Espaços Centrais Espaços Centrais Espaços Centrais de Regeneração Espaços Habitacionais Espaços Habitacionais Espaços Habitacionais e Mistos Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços de Atividades Económicas Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Espaços Verdes Espaços Verdes de Enquadramento Espaços Verdes de Proteção e Conservação Espaços Verdes de Recreio e Lazer

Figura 35 - Planta de Classificação do Solo, na proposta da 2ª Revisão do PDM de Borba



Fonte: Cartografia base da PDM de Borba, em revisão.

A freguesia de Borba São Bartolomeu não tem classificação de solo rústico, encontrando-se integralmente inserida em perímetro urbano. As restantes freguesias apresentam a seguinte distribuição:

Figura 36 - Distribuição de Solo Rústico e Urbano, nas diferentes freguesias

Solo Rústico	97.6%
Borba (Matriz)	27.2%
Orada	34.8%
Rio de Moinhos	35.7%
Solo Urbano	2.4%
Borba (Matriz)	1.3%
Borba (São Bartolomeu)	0.1%
Orada	0.2%
Rio de Moinhos	0.7%

De acordo com a proposta de RPDM de Borba em revisão, o solo rústico “*visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.*”

Quanto ao solo urbano, a proposta de RPDM de Borba em revisão define que esta classificação “*visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais, e compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação, assim como os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.*”

O uso habitacional está previsto em categorias de solo rústico e solo urbano. No solo rústico, o uso habitacional está previsto:

- Nos **Espaços Agrícolas, Espaços Florestais e Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal**, desde que para residência própria do proprietário- agricultor da exploração agrícola;
- Nas **Áreas de edificação dispersa e Aglomerados rurais**, que constituem espaços com funções predominantemente residenciais, mas com características de transição entre o urbano e rural, apresentando uma forte interdependência com as atividades do solo rústico, um grande fracionamento da propriedade e uma baixa dinâmica urbana.

Em solo urbano, o uso habitacional está previsto nas categorias Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade:

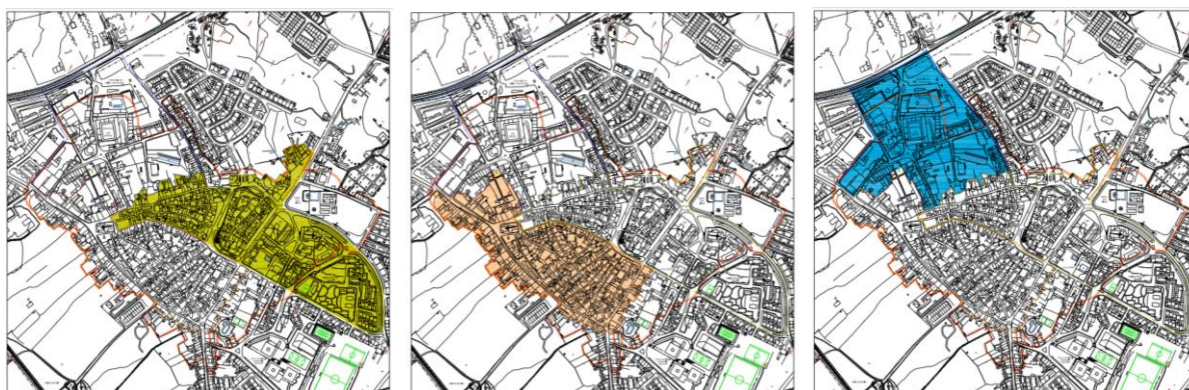
- Os **Espaços Centrais** “correspondem às áreas dos aglomerados urbanos de Borba, abrangendo parcialmente a zona inserida em área de Reabilitação Urbana (ARU) e S. Tiago Rio de Moinhos,” e conjugam as funções habitacionais com uma utilização mista, onde se verifica uma concentração diversificada de atividades, com funções de centralidade;
- Os **Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade** destinam-se a um uso, preferencialmente, habitacional onde são admissíveis outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

4.2. OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

■ Áreas de Reabilitação Urbana

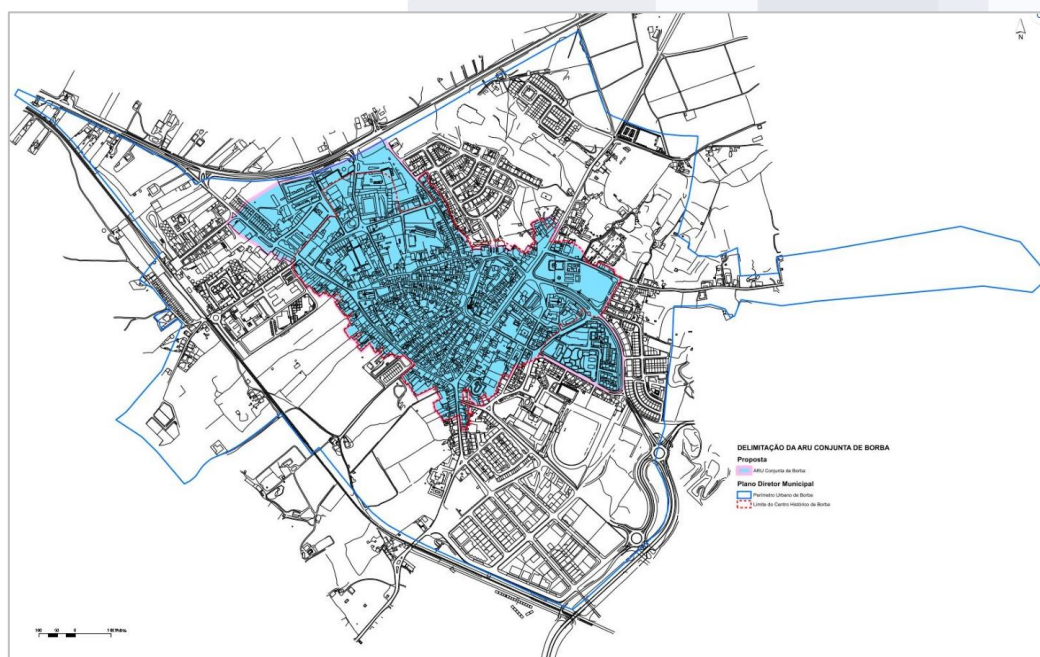
A Assembleia Municipal de Borba aprovou em 12 de fevereiro de 2016, a delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): ARU I – Castelo; ARU II – São Bartolomeu e; ARU III – Servas.

Figura 37 - Limite da ARU I, ARU II e ARU III



Com o intuito de uniformizar procedimentos, critérios e parâmetros a aplicar às ARUs, assim como proceder a pequenas retificações de limite, foi aprovada a alteração à delimitação das ARUs de Borba, em Assembleia Municipal de 18 de janeiro de 2019, visando a unificação das três ARUs, previamente existentes.

Figura 38 - Delimitação da ARU Conjunta de Borba



A nova ARU conjunta de Borba além de integrar a totalidade das três ARU's previamente delimitadas, integrou ainda:

“- Área total relativa ao Plano de Pormenor e Salvaguarda do Centro Histórico, isto é, o espaço remanescente pontual relativamente ao que já estava contemplado;

- Área a Nordeste na qual se referenciam a Fonte das Bicas classificada como Monumento Nacional 1, o lago e jardins contíguos e a frente urbana oitocentista junto ao cemitério;

- Área a Oeste com significativo interesse patrimonial e histórico, nomeadamente no conjunto de referências comerciais e industriais associadas às atividades da produção de vinho e azeite.”¹

A nova ARU conjunta de Borba manteve incorporou os objetivos definidos para as três áreas anteriores compreendendo:

- a) fomentar a reabilitação dos edifícios fisicamente deteriorados e funcionalmente desadequados com o intuito de melhorar a habitabilidade e funcionalidade da malha urbana degradada e descaracterizada, e dos espaços não ocupados;
- b) proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- c) garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas e do espaço público, promovendo a sua modernização e integração nos tecidos urbanos existentes através de projetos municipais que estabeleçam harmonia e coerência urbanas;
- d) esbater as assimetrias urbanísticas e sociais das áreas urbanas mais desfavorecidas;
- e) apoiar e promover a diversidade cultural e social, assim como a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos equipamentos públicos e espaços urbanos, através da sua requalificação;
- f) estimular a revitalização urbana, através de estratégias de desenvolvimento urbano, que englobam ações sociais, económicas, culturais e de promoção do concelho;

¹ Proposta de Alteração da Delimitação das ARU em: [Proposta-de-Alteração-da-Delimitação-das-ARU.pdf \(cm-borba.pt\)](http://cm-borba.pt/Proposta-de-Alteracao-da-Delimitacao-das-ARU.pdf)

- g) incentivar o aumento da eficiência energética dos edifícios a reabilitar;
- h) garantir a melhoria da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada
- i) destacar Borba, com a valorização das suas potencialidades, no território regional.

O investimento em imóveis em ARU fica abrangido por diversos benefícios e incentivos fiscais. Para uma melhor compreensão esses mesmos benefícios foram sintetizados no quadro seguinte:

Tabela 6 - Síntese dos Benefícios Fiscais e isenção de Taxas aplicáveis na ARU conjunta de Borba

Imposto	Benefício	Âmbito (quem?)	Enquadramento legal
IMI	Isento por 3 anos	prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.	n.º 1 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais - EBF
IMT	Isento caso inicie as obras no prazo de 3 anos, após aquisição	aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística	n.º 2 do artigo 45º do EBF
	Isento	prédios ou frações autónomas destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado	n.º 8 do artigo 71º do EBF
IVA	Redução para 6%	Empreitadas de reabilitação urbana, como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional	Verba 2.23 e 2.27 da Lista I anexa ao CIVA
IRC	Isenção	Para os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário	Art. 71º do EBF
IRS	Tributação à taxa de 5%	Sobre as mais-valias e rendimentos prediais obtidos por residentes decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados e em área de reabilitação urbana, sempre juízo da opção pelo seu englobamento	n.º 5 do artigo 71º do EBF

Tributação à taxa de 10%	Sobre o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação em Fundos que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se tenham constituído entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação em área de reabilitação urbana, obtidas por residentes fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou por não residentes	n.º 3 do artigo 71º do EBF
Dedução à coleta até ao limite de €500	De 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação	alínea a, do n.º 4 do artigo 71 do EBF
Taxas Municipais	Isento taxas as operações urbanísticas dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU da Cidade de Borba	-

▪ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana de Borda

Na sequência da caducidade da ARU Conjunta de Borba, publicada pelo Aviso nº 5743/2019, em 29 de março, o Município de Borba prosseguiu com a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbano (PERU) que, consequentemente resultaria na definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU). O limite do PERU e ORU integram a totalidade da ARU Conjunta de Borba, abrangendo 41 hectares do território de Borba.

O documento elaborado faz o enquadramento contextual da área da ARU e caracteriza a área de estudo do ponto de vista territorial, demográfico e urbanístico, dando destaque às Áreas territoriais prioritárias de intervenção.

Após o diagnóstico e a análise SWOT efetuados, foram definidos os objetivos estratégicos para a intervenção, com vista à requalificação e revitalização, do espaço urbano e circulação da área da ARU, tendo por base uma visão de inserção e integração num tecido urbano coeso, que vai ao encontro de uma política mais abrangente e alargada aos diferentes instrumentos de gestão municipal.

Para a prossecução dos objetivos definidos foram traçados 5 eixos de intervenção para:

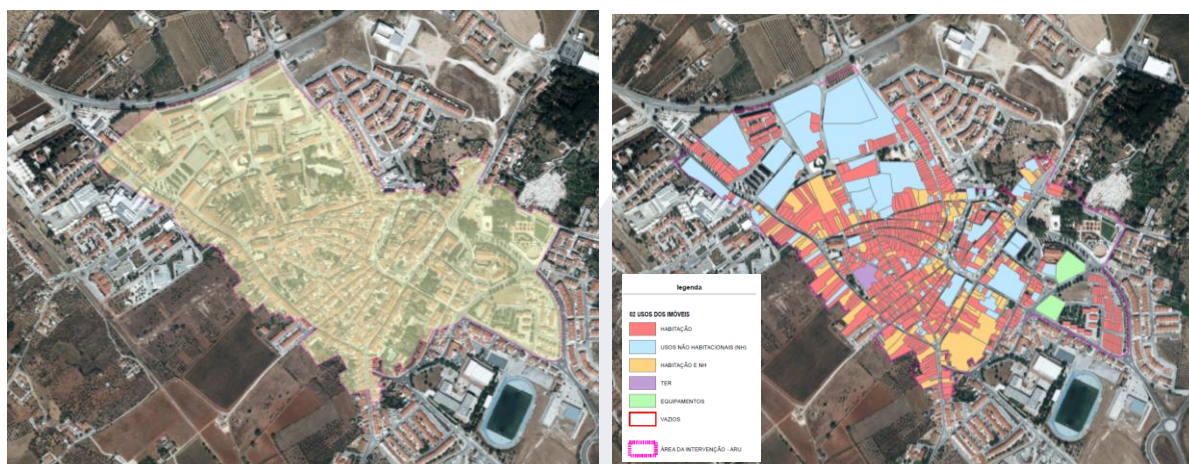
- 1) Promover as vivências urbanas:
 - a) Qualificação das Ruas e Praças e Largos;
 - b) Valorização de espaços de proximidade;
 - c) Estruturação e qualificação de espaços de referência;
 - d) Incentivos a ações de dinamização e apropriação do espaço público;
 - e) Promoção de mecanismos de participação e auscultação da comunidade;
 - f) Apoio ao desenvolvimento económico local.
- 2) Promover a qualidade do ambiente urbano:
 - a) Garantia das condições de habitabilidade, segurança, ventilação e iluminação;
 - b) Requalificação das redes de infraestruturas;
 - c) Criação de incentivos à Eficiência Energética e de utilização de recursos.
- 3) Garantir a coesão dos diferentes territórios:
 - a) Qualificação de vias, garantindo o fecho e clarificação da rede.
- 4) Reforçar e valorizar as características diferenciadoras de Borba:
 - b) Estudar e orientar intervenções para as áreas expectantes;
 - c) Clarificação e qualificação do centro de Borba, pela sua vertente pedonal e cultural;
 - d) Transformação dos eixos históricos em eixos partilhados.
- 5) Valorizar o edificado e o património histórico:
 - a) Promoção de novas funções ou a revitalização das existentes em edifícios que pelo seu valor e dimensão sejam emblemáticos;

- b) Criação de novos equipamentos culturais, identitários de Borba;
- c) Apoio a operações de reabilitação e recuperação de edifícios.

A execução da ORU/PERU representa uma oportunidade de intervenção integrada, direcionada para a regeneração da cidade e do seu centro histórico, assim como das suas periferias urbanas, através da revitalização do espaço público e edifícios que com ele confinam, reforçando a sua atratividade para novas formas de ocupação e funções.

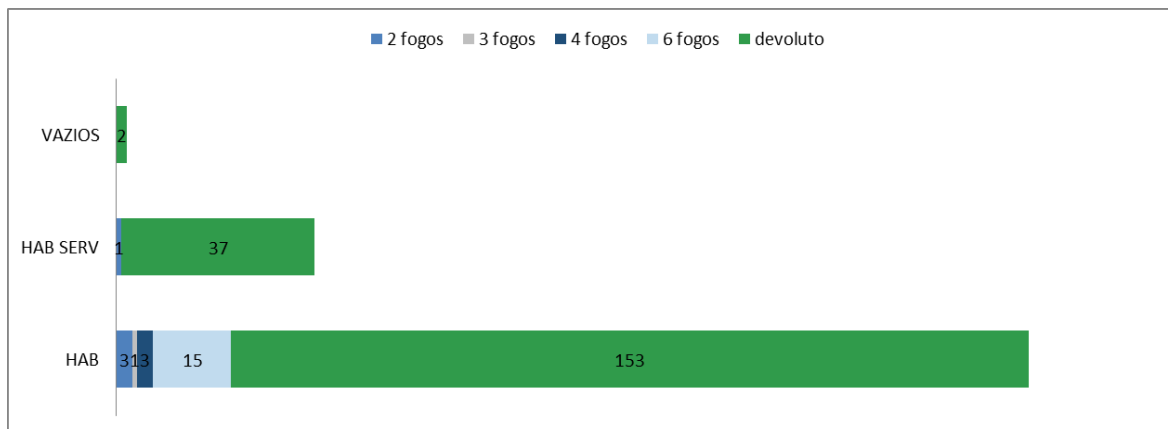
A dinamização e reabilitação destes espaços atraem novos residentes, mais comércio e serviços, assim como um incremento da atividade turística. É pela combinação destas sinergias que se pretende construir uma comunidade centrada na coesão social e territorial, oferecendo-lhes mais qualidade de vida.

Figura 39 - Extratos dos mapas com o limite da ORU/PERU e espacialização do levantamento dos usos dos imóveis.



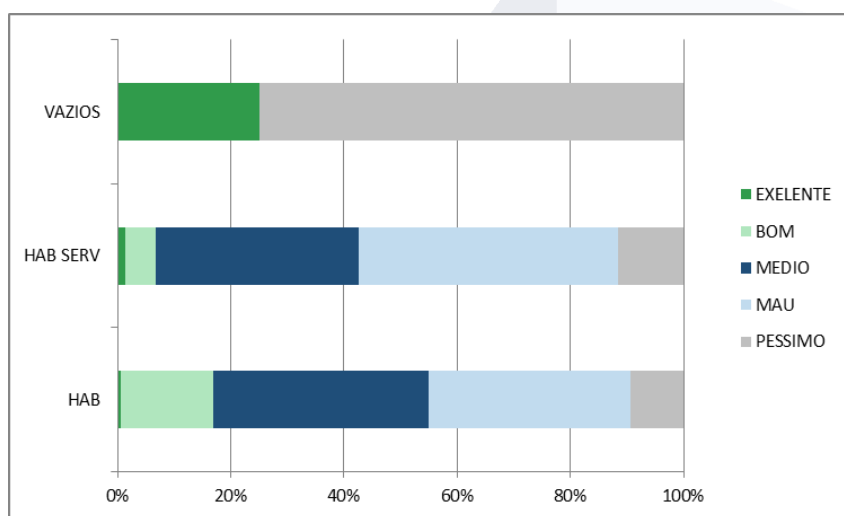
Considerando os edifícios que têm um uso destinado a habitação, a área da ARU possui 215 edifícios, sendo que 175 são exclusivos para o uso habitacional, 38 admitem o uso de serviços, para além do uso habitacional e 2 encontram-se vazios. No gráfico seguinte é representada a distribuição pelo uso e nº de fogos previstos, sendo que 89% dos edifícios estão devolutos.

Figura 40 - Edifícios (nº) com uso habitacional e vazios, por tipologia de fogos, na área da ARU



O estado de conservação dos edifícios analisados, com uso habitacional ou vazio, apresenta um estado de conservação degradado, sendo que apenas 16% dos edifícios estão em excelente ou bom estado de conservação. Cerca de 38% apresentam um estado de conservação médio e os restantes 47% estão em mau ou péssimo estado de conservação.

Figura 41 - Estado de conservação dos edifícios com uso habitacional ou vazios



De acordo com o referido levantamento, a espacialização dos edifícios compatíveis com uso habitacional, permite perceber quais os imóveis que se encontram devolutos e em péssimo e mau estado de conservação. Esta análise possibilita a identificação dos imóveis que poderão suprir as necessidades mais urgentes do município (ações no curto prazo), assim como identificar os imóveis que poderão ser disponibilizados para habitação, a médio e longo prazo, dentro dos objetivos definidos para a estratégia da habitação, em Borba.

Figura 42 - Espacialização dos edifícios em ARU, que se encontram devolutos e em mau e péssimo estado de conservação



Verifica-se que existe uma grande disponibilidade de edifícios para fins habitacionais, embora seja necessário proceder à sua reabilitação. Estes edifícios são de propriedade privada, pelo que a sua reabilitação cabe aos proprietários.

■ Plano de Desenvolvimento Social 2023-2025

O Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Borba 2023-2025, elaborado no âmbito do Programa Rede Social, visa promover uma melhoria da qualidade de vida das populações e o acesso generalizado a todos os bens e serviços.

Os eixos estratégicos que estruturam este Plano foram delineados, tendo como ponto de partida a sua possível articulação com as diretrizes definidas pelo Plano Nacional de Ação para a Inclusão (PNAI) e pelo Plano Nacional para a Igualdade (PNI).

Neste contexto, o Plano agrupou as problemáticas identificadas no território por 4 Eixos de Intervenção tendo definido um conjunto de objetivos gerais:

(1) Ação Social: apostar numa intervenção dinâmica na infância, na idade adulta e na terceira idade. Esta intervenção é imprescindível para a qualidade de vida e desenvolvimento do tecido social.

Objetivos:

- Promover a melhoria na qualidade de vida das famílias;
- Promover a melhoria das condições e qualidade de vida das populações, independentemente de pertenças ou origens étnicas, nacionalidade, convicção religiosa ou outras;
- Promover a melhoria na qualidade de vida dos idosos e o Envelhecimento Ativo.

(2) Educação: vertente à qual é conferido um papel verdadeiramente importante no desenvolvimento pessoal dos indivíduos.

Objetivos:

- Combater o insucesso e o abandono escolar;
- Promover a valorização da escola pelos alunos e encarregados de educação;
- Potenciar o conhecimento do Património da Região aumentando a interação social.

(3) Emprego: fomentar nos residentes do concelho comportamentos empreendedores sobretudo nos desempregados e beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) de forma a promover a sua autonomização e criação de projetos de vida.

Objetivos:

- Desenvolver o espírito empreendedor junto dos jovens desempregados;
- Promover os níveis de empregabilidade;
- Promover a qualificação e requalificação dos desempregados.

(4) Saúde: prestar cuidados de saúde nos lugares isolados do concelho, proporcionando cuidados de proximidade às populações que residem em áreas geográficas mais isoladas do concelho.

Objetivos:

- Promover cuidados de proximidade em todas as freguesias do concelho;
- Detecção precoce de patologias em todas as freguesias do concelho;
- Promover a prevenção de comportamentos de risco;
- Promover um melhor acesso aos cuidados por parte dos idosos, deficientes e dependentes.

5.

Pressupostos para a Elaboração da Carta Municipal de Habitação

5. PRESSUPOSTOS PARA A ELABORAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 22.º da Lei n.º 83/2019 - Lei de Bases da Habitação, e conforme já referido anteriormente, a Carta Municipal de Habitação deve definir as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem 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, entre outras situações.

Neste sentido, o Município de Borba promoveu o estudo dos recursos habitacionais e territoriais disponíveis, alguns dos quais já apresentados no Diagnóstico Territorial (desenvolvido no presente documento), bem como a auscultação de agentes do território, no sentido de aprofundar o conhecimento sobre as necessidades habitacionais e o património edificado do concelho.

Assim, promoveu-se o seguinte:

▪ Auscultação dos agentes do território

A participação dos agentes locais do concelho de Borba é fundamental no processo de planeamento e gestão, pois contribui para que a mesma seja mais ajustada à realidade local e de acordo com as necessidades.

Neste sentido, considerou-se importante promover a auscultação das Agências Imobiliárias potenciando uma melhor análise da realidade do concelho ao nível das necessidades habitacionais identificadas pela população, através da caracterização do perfil do/a comprador/a.

Foram obtidas 3 respostas, que representam uma baixa taxa de participação, contudo apresenta-se a seguinte caracterização:

- 100% da tipologia de comprador/a é maioritariamente nacional;
- Relativamente à residência atual dos/as compradores/as, cada uma das imobiliárias identificou resposta diferente, ou seja, uma resposta para a residência ser 'maioritariamente no concelho de Borba', outra resposta relativa a que a residência é 'maioritariamente nos concelhos limítrofes' e outra resposta define que a residência é em 'outras zonas do país'. Neste ponto não se consegue perceber a maior representatividade.

- A faixa etária dos/as compradores/as anda entre os 36 e os 55 anos;
- A maioria dos/as compradores/as partilha casa com o restante agregado familiar;
- Na finalidade da habitação, 100% das respostas identificaram ‘habitação para férias’, 66,6% responderam ‘Habitação própria permanente’ e 66,6% responderam ‘Habitação Própria Secundária’. Importante referir que nesta questão poderia ser escolhida mais do que uma opção.
- Na freguesia com maior procura verifica-se que todas as freguesias foram selecionadas sendo que as mais selecionadas foram a freguesia de Matriz e a freguesia de São Bartolomeu.

▪ **Análise e mapeamento das diferentes variáveis do território** (*população, edificado, tipologia de solo, mobilidade, equipamentos, património, entre outras*), desenvolvida no capítulo anterior.

- A evolução da população residente apresenta uma variação negativa de 12%, desde 2011;
- A população de Borba está envelhecida, sendo que mais de 50% da população residente situa-se na faixa etária entre os 25 e 64 anos, verificando-se ainda que as pessoas com mais de 65 anos representam mais 10% do que os jovens dos 0 aos 24 anos;
- Atendendo à idade da população, verifica-se que o nível de escolaridade é baixo, uma vez que 44% da população apenas concluiu o 1º ciclo do ensino básico. Contudo, ao longo da última década, há uma tendência positiva, com um aumento significativo de 7% da população a concluir o ensino secundário e um aumento de 3% da população a concluir o ensino superior. Em termos absolutos, o número de pessoas a atingir estes 2 níveis de escolaridade, em 2021, ultrapassa os números de 2011;
- A taxa de atividade do concelho de Borba é baixa, situando-se nos 41%, cinco pontos percentuais abaixo, da média nacional.
- A taxa de desemprego é baixa, cerca de 5,8%, encontrando-se 2,3 pontos percentuais abaixo da média nacional;
- Da população residente em Borba, 59,3% é considerada população ativa, sendo que 65% da população ativa encontra-se empregada.

- Quando comparado com a Região do Alentejo e com a sub-região do Alentejo Central, o poder de compra *per capita* do concelho de Borba é inferior. Contudo, teve uma evolução positiva desde 2011, sendo o aumento de 6,4%, em 2021;
- O nº de estabelecimentos em Borba, em 2021 era de 944 estabelecimentos que empregavam 1.802 pessoas e totalizavam um volume de negócios de 80.270.690,00 euros. Verificou-se que comparativamente a 2011, o nº de estabelecimentos aumentou cerca de 5%, embora o nº de pessoas ao serviço tenha verificado um decréscimo de 4,3%.
- O volume de negócios verificou um decréscimo de cerca de 19%, face a 2011. A evolução é irregular, sendo que desde 2015 estava com um crescimento positivo. Contudo, em 2020, registou uma queda abrupta, motivada pelo período de pandemia;
- No que se refere ao volume de negócios, as atividades económicas que mais contribuem são o comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos, que representam 56% do volume de negócio do concelho, seguindo-se a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, que representa 27%;
- Ao nível da Planta de Ordenamento do PDM em vigor verifica-se a definição de 5 áreas destinadas a Espaços Industriais e Logísticos, sendo que apenas 1 é existente, sendo as restantes 4 propostas. Das áreas propostas, uma destina-se às futuras instalações da Adega Cooperativa;
- O peso muito significativo que Indústria extrativa tem no concelho, encontrando-se definidos os núcleos de exploração e respetivas áreas afetas à atividade, assim como já se encontram definidas as Áreas de Potencial Aproveitamento (APA);
- A evolução do nº de edifícios de habitação familiar clássica registou um crescimento de quase 1%, em relação a 2015;
- O nº de licenciamentos para habitação familiar é relativamente constante, sendo que a maior parte dos licenciamentos atribuídos são para este uso;
- Todos os anos, o nº de licenciamentos para novas construções é sempre superior ao nº de licenças concedidas para ampliações, alterações e reconstruções;

- a maioria dos licenciamentos concedidos a fogos em construções novas para habitação familiar foi à Tipologia T3 (28 fogos) e à tipologia T2 (17 fogos);
- a densidade de edifícios do concelho é de 23 edifícios/km² e uma densidade de alojamentos de 29 alojamentos/km², valores que são inferiores à média nacional;
- valor mediano dos alojamentos vendidos no 4.º Trimestre de 2022 era de 615 €/m², registando um aumento de 38% relativamente ao 4.º Trimestre de 2019;
- o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados, em 2022, apresentava um valor de 2,62€/m², verificando-se um aumento de 16%, face a 2019;
- quanto aos custos com a habitação, verifica-se que 61% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual são propriedade dos ocupantes e não têm qualquer encargo associado;
- dos alojamentos familiares clássicos, com encargos assumidos pela aquisição da residência habitual, cerca de 50% das famílias paga valores que variam entre 150€ e 349,99€;
- dos encargos com arrendamentos de residência habitual, em alojamentos familiares clássicos, cerca de 50% das famílias paga rendas entre 150 € e 299,99 €;
- Dos 3.318 edifícios existentes, 80% não apresentavam necessidade de reparações e 20% necessitavam de reparação (11% precisavam de pequenas reparações, 6% necessitavam de reparações médias e 3% precisavam de reparações profundas);
- Quanto à época de construção dos existentes, a grande maioria possui cerca de 30 anos ou mais, sendo a época com maior percentagem de construção de edifícios entre 1981 e 2000 (32%), seguindo-se 1961 e 1980 (27%);
- 85% dos alojamentos de Borba encontram-se servidos por sistema de drenagem de águas residuais;
- Na habitação social identificam-se 62 edifícios e 62 fogos, com 36€ de renda média anual.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Borba foi aprovada em 19 de fevereiro de 2022, com vista à integração socio territorial das comunidades, melhorando a qualidade de vida da população. Este instrumento de intervenção municipal identificou:

- 68 fogos que constituem o parque habitacional municipal destinado a alojamentos sociais;
- 20 pedidos de apoio habitacional registados;
- 15 medidas de atuação, que dão resposta aos 3 domínios de intervenção, no âmbito da habitação social municipal, habitação própria e arrendamento e sistema de gestão de serviços.

Relativamente aos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) existentes em Borba destacam-se o Plano Diretor Municipal (PDM) e 2 planos de urbanização (PU):

- O PDM encontra-se em vigor desde 9 de janeiro de 2008, tendo sido retificado em 2009 e sujeito a uma alteração por adaptação do PROTA em 2010;
- O PDM encontra-se em revisão, tendo o procedimento de início desta 2ª revisão do PDM de Borba, sido deliberado a 22 de janeiro de 2020;
- O PU de Orada foi publicado a 11 de novembro de 2008 e o seu âmbito territorial cinge-se a uma área de perímetro urbano, na freguesia de Orada;
- O PU de Santiago de Rio de Moinhos publicado em 19 de novembro de 2008 e retificado a 14 de maio de 2009, cinge-se à área de perímetro urbano da freguesia de Rio de Moinhos.

Quanto aos outros instrumentos com impacto na gestão territorial foram analisadas as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana de Borba (PERU e ORU):

- Inicialmente foram definidas 3 ARU para o concelho, aprovadas em 12 de fevereiro de 2016: ARU I – Castelo; ARU II – São Bartolomeu e; ARU III – Servas.
- A 18 de janeiro de 2019, foi aprovada uma alteração à delimitação das ARU, unificando as 3 áreas anteriormente definidas, em apenas uma área de ARU Conjunta de Borba, com o intuito de uniformizar procedimentos, critérios e parâmetros a aplicar aqueles territórios;

- Com a caducidade da ARU Conjunta de Borba, em 29 de março de 2019, o município prosseguiu com a elaboração do PERU que, consequentemente resultaria na definição da ORU, abrangendo 41 hectares do território de Borba;

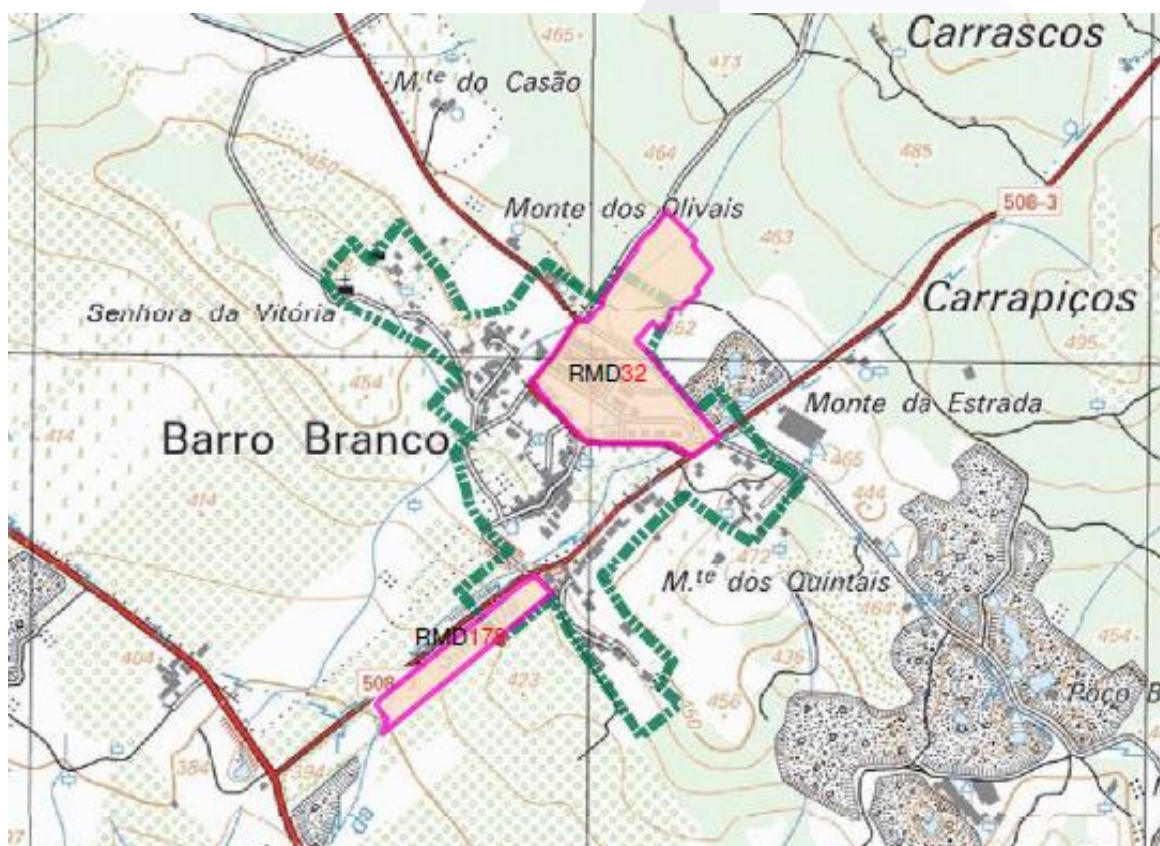
Foi, ainda, analisado o Plano de Desenvolvimento Social 2023-2025:

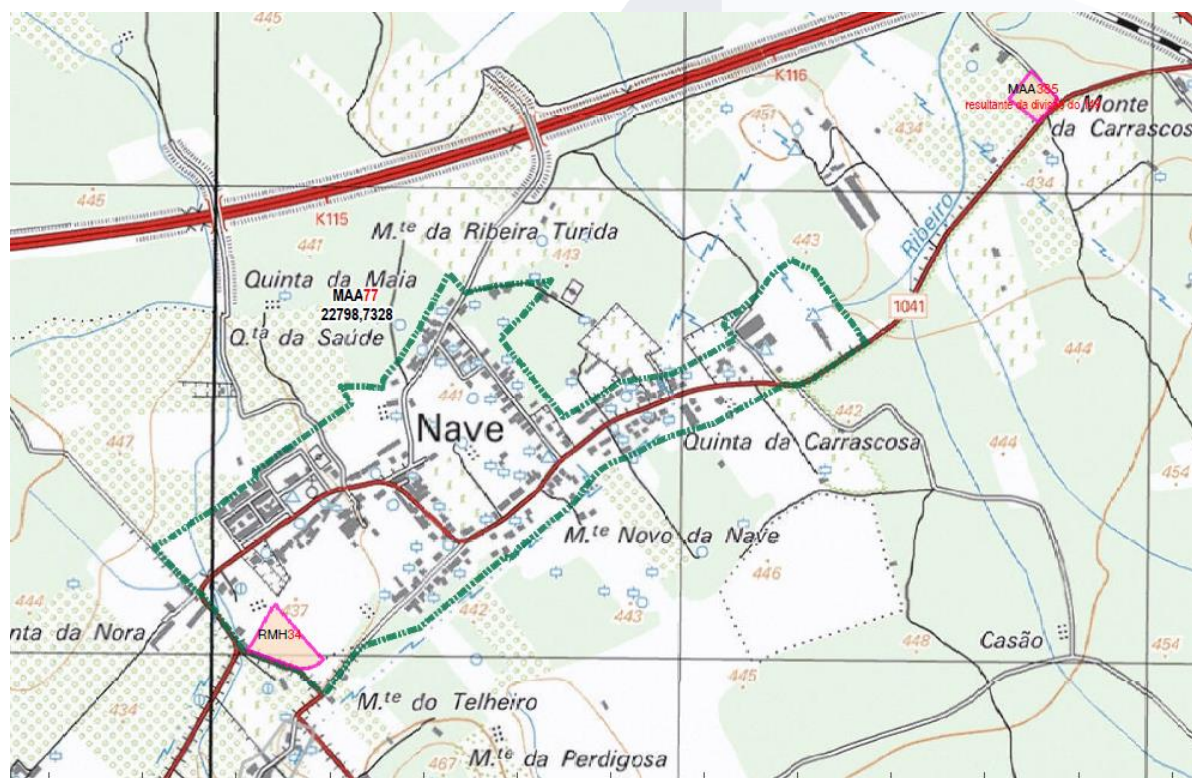
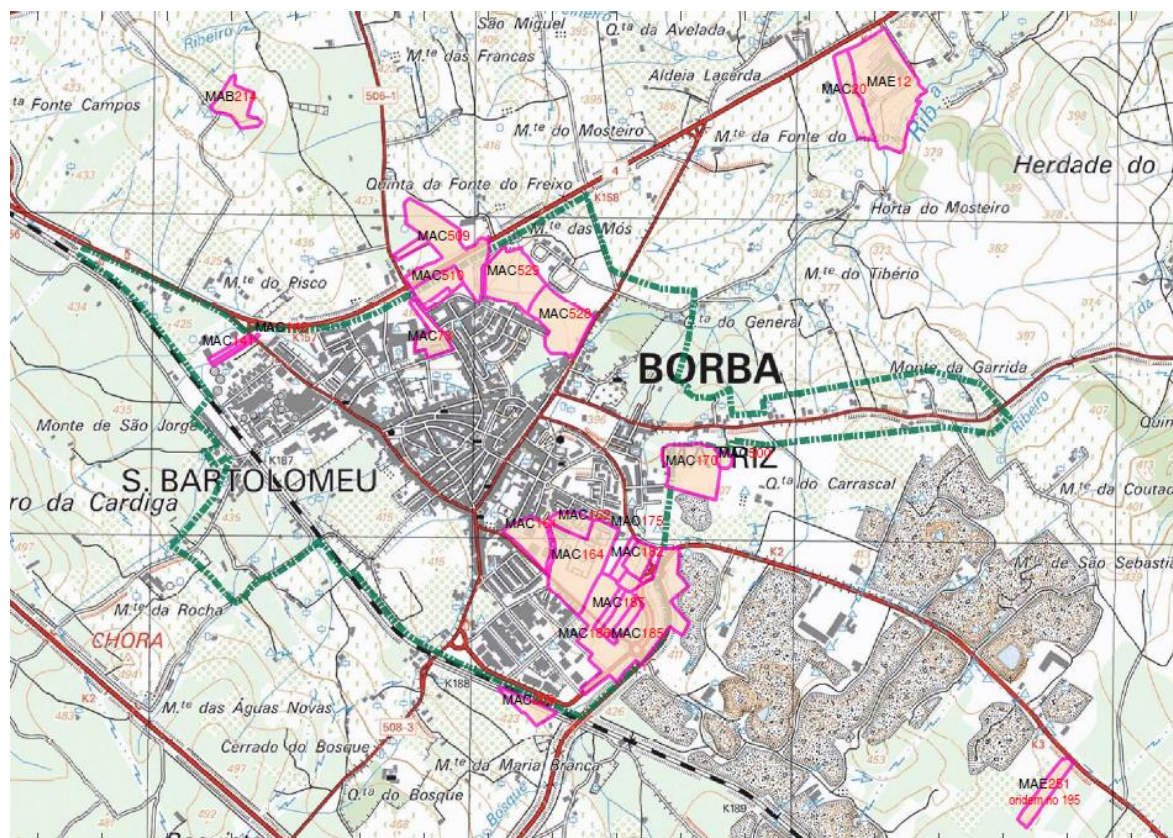
- elaborado no âmbito do Programa Rede Social, visa promover uma melhoria da qualidade de vida das populações e o acesso generalizado a todos os bens e serviços;
- Este plano define 4 Eixos de intervenção direcionados para os pilares da Ação Social, Educação, Emprego e Saúde.

▪ Levantamento dos Imóveis do Município

O Município de Borba possui alguns imóveis distribuídos nas diferentes freguesias do concelho, conforme imagens infra.

Figura 43 - Imóveis do Município de Borba





Fonte: Município de Borba, dados disponibilizados em janeiro de 2024.

6.

Definição Estratégica da Carta Municipal de Habitação

6. DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A problemática da habitação é uma forte preocupação das políticas nacionais e europeias, considerando o seu elevado impacte na vida da população, estando referenciada já na Constituição portuguesa, no artigo 65º, desde 1976, o direito à habitação, segundo o qual “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.”

A Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, é estruturada na agregação de um conjunto de medidas setoriais, onde elenca também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implementação, nos pilares da Reabilitação Urbana, Arrendamento Habitacional e a Qualificação de Alojamentos.

O Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis considera “tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis”, e para tal é urgente promover iniciativas públicas ou privadas que: garantam acesso universal a uma habitação segura, adequada e a um preço acessível; potenciem espaços públicos seguros, condignos e verdes; promovam relações económicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planeamento nacional e regional de desenvolvimento; assegurem uma urbanização inclusiva e sustentável.

A Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, visa garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público e criar condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas.

De referir, que foi estabelecida, em 2019, a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), com âmbito de 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”*.

No n.º 2 do art.º 6.º pode-se ler que “A reabilitação urbana integra a Política Nacional de Habitação”, e neste âmbito, os municípios podem “construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis” e “promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados”, n.º 2 do art.º 21.º da LBH. A Lei de Bases da Habitação define uma política nacional de habitação que implica (de acordo com o Artigo 16.º):

- a) O levantamento periódico e a divulgação da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências quantitativas e qualitativas, desagregadas, se for o caso, em função do género e da idade, e eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional;*
- b) A mobilização do património público para arrendamento;*
- c) A manutenção e ocupação da habitação pública;*
- d) A promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública;*
- e) A melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;*
- f) A regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;*
- g) A inovação tecnológica e social no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população;*
- h) A articulação com a política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo e com a política de ambiente, no quadro das respetivas leis de bases;*
- i) A integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis.*

6.1. OBJETIVOS

A Estratégia Nacional para a Habitação e os princípios orientadores da Nova Geração de Políticas de Habitação espelham-se e concretizam-se ao nível dos municípios através de Estratégias Locais de Habitação, instrumentos de planeamento que definem a estratégia de intervenção em matéria de Política de Habitação.

A Carta Municipal de Habitação de Borba tem em consideração os princípios da política nacional de habitação e articula-se com os instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais, destacando-se o Plano Diretor Municipal de Borba, as Áreas de Reabilitação Urbana e a Estratégia Local de Habitação.

Conforme referido anteriormente, o Plano Diretor Municipal de Borba encontra-se em fase de revisão, contudo é possível identificar na mesma um conjunto de “Vetores Estratégicos”, nomeadamente:

VETOR ESTRATÉGICO 1 - Promover e proteger a Cultura: Etnologia Rural; Arte Popular e Arquitetura Vernacular – com foco no território físico e imaterial da Orada;

VETOR ESTRATÉGICO 2 - Preservar a Paisagem, o seu ordenamento e a sua valorização – ancorado no vale da Ribeira do Luceférit e no vale da Ribeira de Borba;

VETOR ESTRATÉGICO 3 - Promover a Cidade de Borba, como valor intrínseco e mobilizador único – de alavanca e agenda para a Sustentabilidade Social, da Cultura, do Conhecimento e da Economia, à promoção do Vinho e a Vinha e da relação entre o Campo e a Cidade.

VETOR ESTRATÉGICO 4 - Nova visão e conceito para os Parques Industriais, Logísticos, Empresariais, da Ciência e da Tecnologia, procurando integrar as infraestruturas existentes – produzindo uma nova orientação estética para a promoção da economia local.

VETOR ESTRATÉGICO 5 - Contribuir para um novo modelo de ordenamento com enfoque a UNOR 2: Exploração, Gestão e Transformação do Mármore – epicentro de atividade dos mármore e com forte impacto nas infraestruturas, particularmente na rede viária e dimensão socioeconómica do concelho.

VETOR ESTRATÉGICO 6 - Implementar um Modelo Geral de Ordenamento assente na salvaguarda e valorização dos Recursos e na Cultura de Planeamento e Urbanismo, evidenciando a sua importância determinante para a sustentabilidade e para o progresso social.

Por sua vez, a Estratégia Local de Habitação de Borba definiu a seguinte Visão:

“Criar condições de acesso a todos/as a uma habitação condigna, promovendo o aumento da oferta de alojamento habitacional, a melhoria da sua qualidade de vida e inclusão social”

Neste sentido, a Carta Municipal de Habitação de Borba, enquanto instrumento estratégico e territorial, deverá:

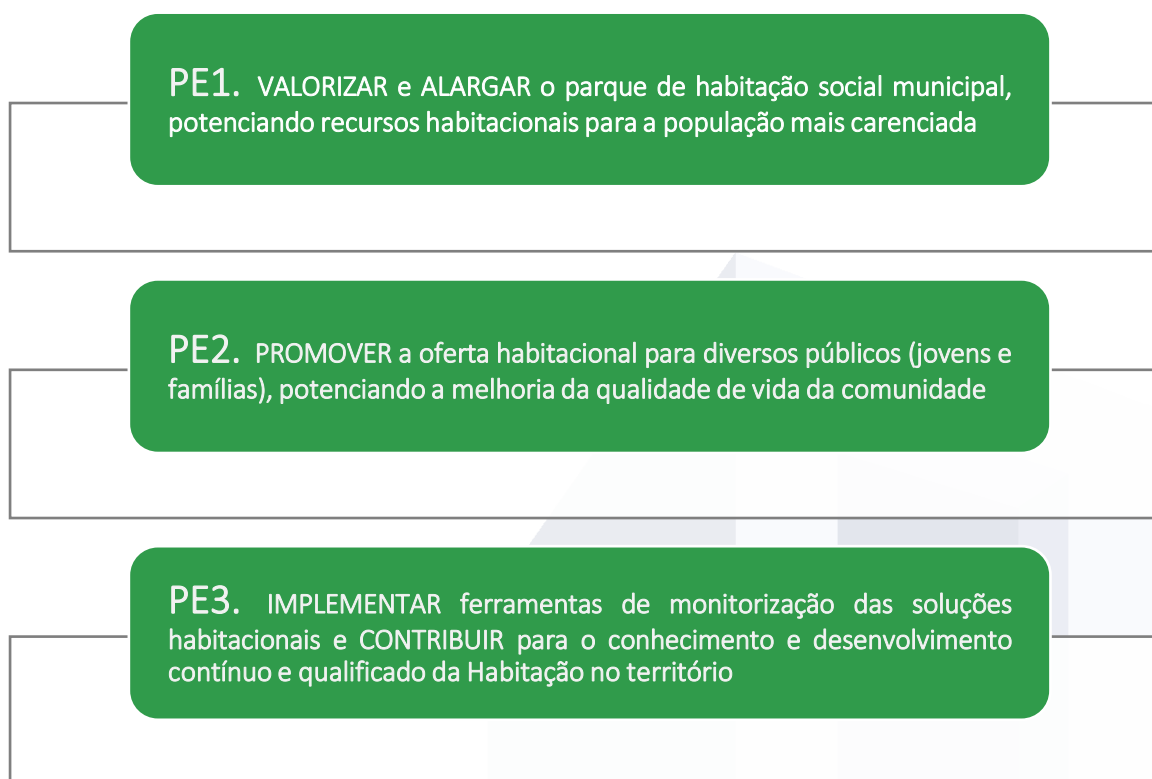
- ✓ incluir a população mais carenciada e que vive em condições indignas (identificadas na ELH);
- ✓ incluir a população com dificuldade de acesso à habitação por via do mercado livre, nomeadamente jovens e famílias;
- ✓ alargar o apoio a outros segmentos de população (núcleos rurais e com maior diversidade);
- ✓ antecipar necessidades e tendências habitacionais e de conservação do edificado;
- ✓ promover a participação dos *stakeholders* do território;
- ✓ constituir um instrumento programático que estabeleça linhas de intervenção, metas e o modelo de acompanhamento e monitorização e que evidencie orientação para o Plano Diretor Municipal.

6.2. PRIORIDADES ESTRATÉGICAS E METAS A ALCANÇAR

Os objetivos definidos para a Carta Municipal de Habitação de Borba encontram-se alinhados com a missão estabelecida pela Lei de Bases da Habitação e pela Nova Geração de Políticas de Habitação, que defendem que deve ser garantido a todos o acesso a uma habitação adequada, alargando o âmbito de beneficiários e a dimensão do parque habitacional com apoio público.

Neste sentido, definem-se as seguintes Prioridades Estratégicas:

Figura 44 - Prioridades Estratégicas da CMH de Borba



A cada Prioridade está associado um conjunto de Medidas de intervenção que permitirão a operacionalização da CMH no território, conforme tabela seguinte.

Pretende-se que as Prioridades identificadas sejam alcançadas através da concretização das respetivas medidas, que se apresentam de seguida de forma sintetizada em forma de ficha, com a seguinte informação: a Identificação da Prioridade e da Medida, a Descrição da Medida, a Meta, a Calendarização, o Promotor e potenciais Parceiros/Entidades Envolvidas e a representação gráfica.

A CMH de Borba terá um horizonte temporal de 7 anos, entre 2024 e 2030, acompanhando as diferentes oportunidades de financiamentos no quadro comunitário.

Tabela 7 - Prioridades Estratégicas e Medidas de Intervenção

Prioridades (PE)	Medidas (M)
PE1. VALORIZAR e ALARGAR o parque de habitação social municipal, potenciando recursos habitacionais para a população mais carenciada	1.1. Reabilitar e Conservar o Parque Habitacional Municipal, incluindo o espaço público. 1.2. Alargar a oferta de habitação municipal, através da construção de novos fogos. 1.3. Criar habitação de alojamento urgente e temporário. 1.4. Identificar as necessidades de habitação para a terceira idade.
PE2. PROMOVER a oferta habitacional para diversos públicos (jovens e famílias), potenciando a melhoria da qualidade de vida da comunidade	2.1. Promover a habitação a custos controlados para aquisição ou arrendamento para jovens e famílias. 2.2. Alargar as Áreas de Reabilitação Urbana às restantes freguesias. 2.3. Inventariar e georreferenciar os imóveis devolutos, de propriedade pública e privada. 2.4. Criar uma Bolsa de Terrenos e de Alojamentos Disponíveis. 2.5. Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego.
PE3. IMPLEMENTAR ferramentas de monitorização das soluções habitacionais e CONTRIBUIR para o conhecimento e desenvolvimento contínuo e qualificado da Habitação no território	3.1. Divulgar a Área de Reabilitação Urbana de Borba, bem como as ações e apoios previstos na Operação de Reabilitação Urbana. 3.2. Criar ferramentas de apoio à monitorização e avaliação da CMH. 3.3. Implementar o Regulamento Municipal de Habitação.



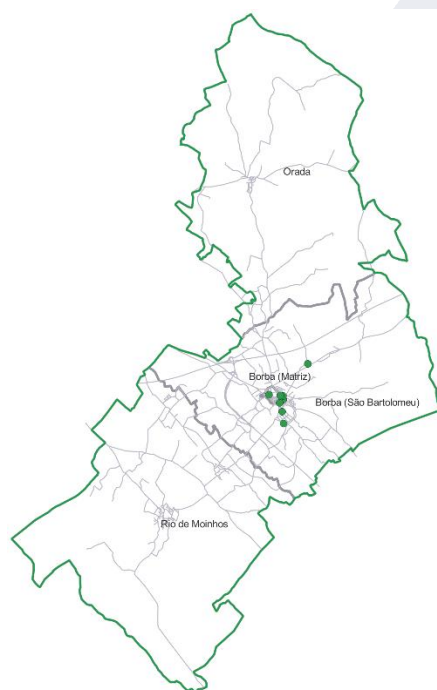
PE1.1. Reabilitar e Conservar o Parque Habitacional Municipal

PE1. VALORIZAR e ALARGAR o parque de habitação social municipal, potenciando recursos habitacionais para a população mais carenciada

Descrição:

A presente medida estava definida na ELH de Borba e é essencial para Valorizar o Parque Habitacional Municipal. Neste sentido, e de acordo com essa medida, destaca-se sob gestão municipal o Bairro Social do Chalé (16 fogos) e 18 Habitações Municipais a custos reduzidos, localizadas na Aldeia Lacerda (11), em Rio de Moinhos (3), no Terreiro das Servas (2), na Rua Fernão Penteado (1) e na Rua José Sousa Carvalho (1).

A reabilitação e conservação do edificado e do espaço público adjacente é essencial para garantir o conforto, bem-estar e segurança dos/as residentes e, consequentemente, a regeneração urbana, económica e social das comunidades mais desfavorecidas, incrementando a qualidade do parque habitacional e a sua atratividade.



O Programa 1º Direito prevê a reabilitação de habitações sociais, conforme disposto na alínea c) do artigo 27º.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Metas:

Reabilitar 34 fogos habitacionais.

Calendarização:

2022-2026



PE1.2. Alargar a oferta de habitação municipal, através da construção de novos fogos

PE1. VALORIZAR e ALARGAR o parque de habitação social municipal, potenciando recursos habitacionais para a população mais carenciada

Descrição:

De acordo com a ELH de Borba, as habitações municipais encontram-se lotadas, estando apenas uma desocupada (tipologia T2), sendo fundamental e urgente o investimento do Município na construção de novas habitações sociais para acolher os 50 agregados familiares a viver em condições indignas. A ELH prevê a construção de 50 novas habitações sociais para alojamento destas famílias (moradias térreas e geminadas), localizadas em pontos diferentes nas Freguesias de Matriz e São Bartolomeu, assim como, a aquisição de 4 frações e um terreno, localizados na Freguesia de Orada.



O Programa 1º Direito prevê, de acordo com a alínea d) do artigo 27º, a construção de prédios ou empreendimentos habitacionais e, de acordo com a alínea f) do mesmo artigo, permite a aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional (ou conjugação de soluções considerando o referido na alínea b) do artigo 28º, sempre que aplicável).

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; Centro Distrital de Évora – Instituto da Segurança Social, I.P.; Santa Casa da Misericórdia de Borba; Alto Comissariado para as migrações – Núcleo de Apoio às Comunidades Ciganas

Metas:

Construir 50 fogos habitacionais.

Calendarização:

2022-2026



PE1.3. Criar habitação de alojamento urgente e temporário

PE1. VALORIZAR e ALARGAR o parque de habitação social municipal, potenciando recursos habitacionais para a população mais carenciada

Descrição:

Um dos maiores problemas que Portugal enfrenta na atualidade ao nível da habitação é a ausência de uma resposta estruturada a necessidades urgentes de alojamento, decorrentes de eventos imprevisíveis ou excecionais. De forma a dar resposta a estas situações específicas de vulnerabilidade social, assim como, em casos de violência doméstica, sem-abrigo, entre outras, é fundamental proceder a respostas imediatas.

O Município de Borba está a finalizar o projeto da Casa Social Temporária, com dois quartos, no âmbito de projeto financiado pelo Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas, destinado a pessoas ou famílias em situações de fragilidade social.



Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; Centro Distrital de Évora – Instituto da Segurança Social, I.P.; Santa Casa da Misericórdia de Borba.

Metas:

Criar, pelo menos, 5 fogos de habitação de emergência.

Calendarização:

2022-2026



Por sua vez, a Santa Casa da Misericórdia de Borba pretende, através do Centro de Alojamento Temporário, acolher temporariamente indivíduos e/ou famílias (capacidade para acolhimento de apenas 7 utentes) vítimas de desalojamento, maus-tratos, ou outras situações não enquadráveis noutras respostas institucionais.

Face ao exposto, e considerando o elevado número de imóveis devolutos no centro histórico de Borba, é importante a criação/disponibilização de um novo espaço, com capacidade para apoiar mais famílias em situação de vulnerabilidade.



PE1.4. Identificar as necessidades de habitação para a terceira idade.

PE1. VALORIZAR e ALARGAR o parque de habitação social municipal, potenciando recursos habitacionais para a população mais carenciada

Descrição:

O concelho de Borba possuía, de acordo com os Censos de 2021, uma população residente de 6.428 habitantes, dos quais 29,03% são idosos (com 65 anos ou mais anos).

São várias as entidades do terceiro setor que atuam no âmbito da intervenção social e apoio aos idosos, destacando-se a Santa Casa da Misericórdia de Borba, entre outras.

Contudo, é importante salvaguardar que estas pessoas, além de habitação condigna, consigam o melhor acesso aos equipamentos de apoio, sejam de saúde ou culturais.

Neste sentido, considera-se fundamental identificar as necessidades de habitação assistida para a terceira idade, procurando dar respostas que contribuam para a melhoria da qualidade de vida das pessoas.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia;
Centro Distrital de Évora –
Instituto da Segurança Social, I.P.; Santa Casa da Misericórdia de Borba;
Outras entidades do terceiro setor/parceiros da Rede Social.

Metas:

Levantamento das
necessidades de
habitação.

Calendarização:

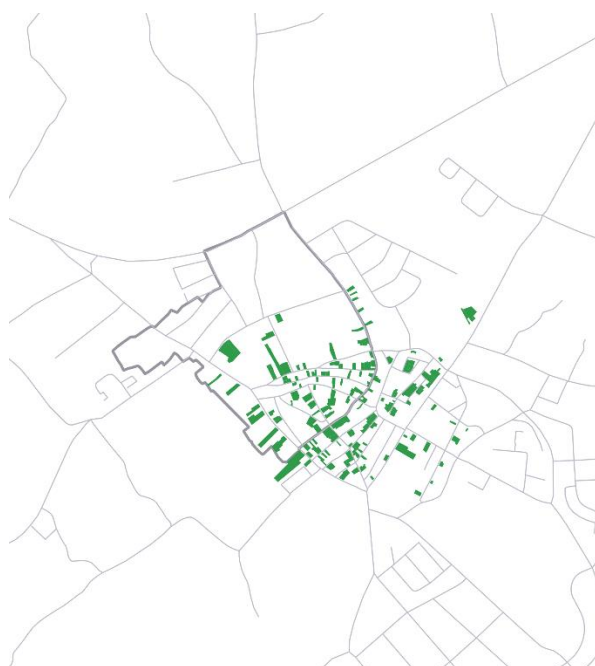
2024-2025



PE2.1. Promover a habitação a custos controlados para aquisição ou arrendamento para jovens e famílias.

Descrição:

Face às dinâmicas sociais e económicas vividas desde 2020, com a pandemia, com o aumento das taxas de juro da habitação e a dificuldade de acesso a crédito, cada vez mais famílias apresentam dificuldades em garantir uma habitação adequada. Considerando o número de edifícios devolutos e degradados em Borba, é fundamental que o Município fomente a sua aquisição e reabilitação para posterior arrendamento a custos controlados, ajudando a vida das famílias.



De salientar, neste âmbito, os 20 agregados familiares identificados no âmbito da ELH, constituídos por 51 pessoas em situação de vulnerabilidade social, com baixos rendimentos, cujas casas são arrendadas e com rendas altas face às suas condições socioeconómicas.

O Programa 1º Direito prevê, de acordo com a alínea a) do artigo 28º, a aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Metas:

Aquisição e reabilitação de 20 fogos para arrendamento a custos controlados.

Calendarização:

2022-2027

PE2. PROMOVER a oferta habitacional para diversos públicos (jovens e famílias), potenciando a melhoria da qualidade de vida da comunidade



PE2.2. Alargar as Áreas de Reabilitação Urbana às restantes freguesias.

PE2. PROMOVER a oferta habitacional para diversos públicos (jovens e famílias), potenciando a melhoria da qualidade de vida da comunidade

Descrição:

Uma Área de Reabilitação Urbana é uma 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, justifique uma intervenção integrada.

O concelho de Borba tem aprovada a ARU da Área Conjunta de Borba, que tem associados um conjunto de benefícios fiscais e isenções de taxas de forma a promover a reabilitação urbana.

No âmbito da ORU de Borba foi efetuado um levantamento do uso dos imóveis, do seu estado de conservação, informação estruturante para a definição de estratégias de reabilitação urbana e de promoção da habitação.

Face ao exposto, pretende-se avaliar a possibilidade de apresentar nova proposta de criação de ARU nas restantes freguesias, de forma a promover o acesso das pessoas aos benefícios na realização das intervenções e promover a atratividade do território.



Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia

Metas:

Estudo de Análise do Desenvolvimento das ARU's nas restantes freguesias.

Calendarização:

2024



PE2.3. Inventariar e georreferenciar os imóveis devolutos, de propriedade pública e privada

PE2. PROMOVER a oferta habitacional para diversos públicos (jovens e famílias), potenciando a melhoria da qualidade de vida da comunidade

Descrição:

A realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional, foi determinada pelo Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, com vista a mobilizar imóveis de propriedade pública para fins habitacionais, aumentando o parque habitacional com apoio público e contribuir para assegurar o direito à habitação.

De acordo com o Portal da Habitação, “o inventário a realizar consiste no levantamento, identificação e quantificação dos imóveis públicos que estejam em utilização habitacional ou que possam ser afetos a essa finalidade. O inventário deve abranger os imóveis do domínio privado do Estado, da administração indireta do Estado e do setor empresarial do Estado que sejam de uso habitacional, bem como os devolutos ou disponíveis, incluindo terrenos, cujas condições e características permitam a sua afetação àquele uso, diretamente ou mediante processo de reconversão ou de construção”.

O Município de Borba procedeu a esse levantamento no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, mas para o território da ARU, conforme previsto.

Contudo, existem imóveis não localizados nesta área, quer sejam terrenos, quer sejam edifícios, que importa inventariar (atualizar) e mapear. Neste sentido, a presente medida visa promover a construção de uma Plataforma que contenha a base de dados e georreferenciação dos imóveis, permitindo uma melhor gestão da informação patrimonial e a tomada de decisões.

Considerando a dificuldade de implementação, propõe-se que este inventário seja efetuado numa primeira fase para os edifícios públicos, assumindo, também, como uma boa prática para os privados registarem os seus imóveis na plataforma.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia

Metas:

Plataforma da Habitação – integração dos imóveis devolutos.

Calendarização:

2024-2026



PE2.4. Criar uma Bolsa de Alojamentos Disponíveis para arrendamento

PE2. PROMOVER a oferta habitacional para diversos públicos (jovens e famílias), potenciando a melhoria da qualidade de vida da comunidade

Descrição:

Face ao atual mercado de arrendamento e insuficiente disponibilidade de imóveis/fogos para arrendamento, considera-se que a criação de uma bolsa de alojamentos é uma medida importante para o Município de Borba ter conhecimento dos imóveis disponíveis no concelho.

Essa situação pode ser complementada pela informação sobre a oferta de alojamentos mobilizáveis pelo Programa do Arrendamento Acessível (PAA) ou pelo Programa Reabilitar para Arrendar.

O PAA, criado através do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, promove a oferta de arrendamento habitacional a preços inferiores aos de mercado e visa contribuir para uma maior segurança, estabilidade e atratividade do arrendamento habitacional, tanto do lado da oferta como da procura e incentivar a manutenção das habitações em condições adequadas, do ponto de vista da segurança, salubridade e conforto.

O Programa Reabilitar para Arrendar pressupõe que os proprietários reabilitem as suas habitações desde que o seu uso, após a reabilitação, seja o arrendamento habitacional em regime de renda acessível.

Nesse sentido, o Município de Borba promove a constituição de uma bolsa de alojamentos disponíveis (a partilhar na Plataforma da Habitação) com informação sobre o arrendamento acessível.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades

Envolvidas:

Juntas de Freguesia;
Proprietários/Privados.

Metas:

Plataforma da Habitação – integre a base de dados de alojamentos disponíveis para arrendamento, que facilite a procura e dinamize o mercado de arrendamento.

Calendarização:

2024-2030



PE2.5. Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego.

PE2. PROMOVER a oferta habitacional para diversos públicos (jovens e famílias), potenciando a melhoria da qualidade de vida da comunidade

Descrição:

O concelho de Borba possuiu uma economia diversificada, sendo os setores do comércio por grosso e de agricultura os que mais contribuem para o volume de negócios.

De acordo com os censos de 2021, e relativo ao pessoal ao serviço por atividade económica verifica-se que o setor da “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” (31%) foi o principal responsável por 31% dos postos de trabalho, seguindo-se o “Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos” com 26% e as “Indústrias Transformadoras” com 21% dos postos de trabalho.

Em 2021, o INE registou 129 indivíduos estrangeiros a residir em Borba sendo que no mesmo ano 7 solicitaram estatuto de residente no concelho de Borba, dos quais 2 pertenciam à UE e 5 eram Extra UE.

No âmbito da presente medida, pretende-se efetuar o levantamento das pessoas que se mobilizaram para trabalhar no concelho de Borba e quais as necessidades de alojamento.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia;
Centro Distrital de Évora –
Instituto da Segurança Social, I.P.;

Metas:

Levantamento das necessidades de habitação.

Calendarização:

2024-2026



PE3.1. Divulgar a Área de Reabilitação Urbana de Borba, bem como as ações e apoios previstos na Operação de Reabilitação Urbana

PE3. IMPLEMENTAR ferramentas de monitorização das soluções habitacionais e CONTRIBUIR para o conhecimento e desenvolvimento contínuo e qualificado da Habitação no território

Descrição:

As ARU e as respetivas ORU identificam um conjunto de Benefícios Fiscais e Incentivos Municipais à reabilitação de edifícios e espaços dentro dos limites definidos.

O concelho de Borba tem aprovada, pela Assembleia Municipal de 18 de janeiro de 2019, a delimitação da ARU conjunta de Borba, que abrange as Freguesias de Matriz e São Bartolomeu (Borba) e à qual estão associados um conjunto de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, a atribuir às intervenções e investimentos a realizar dentro do seu limite.



Apesar de estar em vigor há alguns anos, existe ainda muito desconhecimento por parte da população dos apoios à reabilitação urbana que os proprietários podem usufruir por integrarem essa delimitação. Neste sentido, considera-se importante promover ações de divulgação destes apoios de forma a incentivar os privados e contribuir para a imagem urbana e atratividade do território.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

Juntas de Freguesia;
Proprietários/Privados.

Metas:

Ações de divulgação implementadas – 2/ano.

Calendarização:

2024-2026



PE3.2. Criar ferramentas de apoio à monitorização e avaliação da CMH.

PE3. IMPLEMENTAR ferramentas de monitorização das soluções habitacionais e CONTRIBUIR para o conhecimento e desenvolvimento contínuo e qualificado da Habitação no território

Descrição:

No âmbito da gestão da Estratégia Local de Habitação estava prevista a criação de um Gabinete Municipal de Habitação e Reabilitação Urbana, como espaço de atendimento integrado que permita uma maior eficiência e eficácia de intervenção e que possibilite o acesso a um conjunto de informações, colmatando a ausência do conhecimento relativamente a assuntos relacionados com a habitação e reabilitação urbana.

Esta equipa/estrutura de acompanhamento de proximidade deverá, também, proceder à monitorização da Carta Municipal de Habitação, sendo responsável pelo estabelecimento de redes de diálogo e relação entre diferentes agentes do território, pela realização de ações de sensibilização junto dos munícipes, tendo em vista respostas mais integradas, eficientes e adequadas às necessidades e especificidades da população.

Neste sentido, pretende-se efetuar um acompanhamento regular das pessoas mais vulneráveis, através de visitas às habitações, da avaliação das carências habitacionais, do cumprimento dos contratos de arrendamento, da sensibilização dos residentes com vista a fomentar sentimentos de pertença ao município, entre outras situações.

A equipa irá apoiar o acompanhamento, implementação e monitorização da Carta Municipal de Habitação, analisando o cumprimento dos indicadores, atualizando os dados relativos aos pedidos de habitação sempre que necessário e encaminhamento para solução adequada, definindo, também, prioridades que possam ter implicações nos restantes instrumentos de gestão e planeamento do território.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/

Entidades

Envolvidas:

Juntas de Freguesia

Metas:

Relatórios de
Monitorização – 1/ano.

Calendarização:

2024-2030



PE3.3. Implementar o Regulamento Municipal de Habitação.

PE3. IMPLEMENTAR ferramentas de monitorização das soluções habitacionais e CONTRIBUIR para o conhecimento e desenvolvimento contínuo e qualificado da Habitação no território

Descrição:

O Município de Borba não dispõe, atualmente, de um regulamento focado no tema da habitação e, como tal, carece da criação de um que integre toda a regulamentação municipal relacionada com a habitação e a reabilitação.

A Política Nacional de Habitação, a NGPH, a Lei de Bases da Habitação, e os novos programas que daqui decorrem, como o Programa 1.º Direito, justificam a criação de um Regulamento Único da Habitação numa lógica de compatibilização, complementaridade e coerência entre instrumentos e iniciativas de política pública.

Pretende-se que o Regulamento estabeleça algumas regras que regulamentem a otimização da gestão da ocupação do parque de habitação social, o acesso ao alojamento temporário para situações de urgência, o acesso a habitação em regime de renda apoiada e acessível, entre outros.

Além disso, importa incluir situações de habitação acessível em função do rendimento das famílias, gerir o mercado habitacional e a atribuição de habitação disponível (ou devoluta).

A presente solução contempla assim a criação de um Regulamento Único da Habitação, que reflita, coordenadamente e de forma sistemática, a resposta às situações identificadas e ao conjunto diversificado de apoios já existentes e aos que possam resultar da implementação da ELH e da CMH.

Promotor:

Município de Borba

Parceiros/ Entidades Envolvidas:

-

Metas:

Regulamento Habitacional criado.

Calendarização:

2024-2025

7.

Modelo de Governança, Monitorização e Avaliação

7. MODELO DE GOVERNANÇA, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

De acordo com o ponto 1 do Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, *todas 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.*

O ponto 2 do mesmo artigo refere que para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- a) *Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*
- b) *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e fomentar a autoconstrução e a criação de cooperativas de habitação;*
- c) *Estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.*

O Artigo 65.º refere ainda que o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria e o Estado e as autarquias locais exercerão efetivo controlo do parque imobiliário, procederão à necessária nacionalização ou municipalização dos solos urbanos e definirão o respetivo direito de utilização.

É neste contexto que deve ser delineado o Modelo de Acompanhamento, Monitorização e Avaliação para implementação da Carta Municipal de Habitação de Borba que, por sua vez, seja capaz de potenciar a atividade do município neste domínio, a mobilização dos diferentes departamentos da autarquia e privilegiar a participação e o envolvimento dos diferentes *stakeholders* do território, criando sinergias e tornando o processo de execução mais colaborativo.

7.1. ENTIDADES ENVOLVIDAS E RESPONSABILIDADES

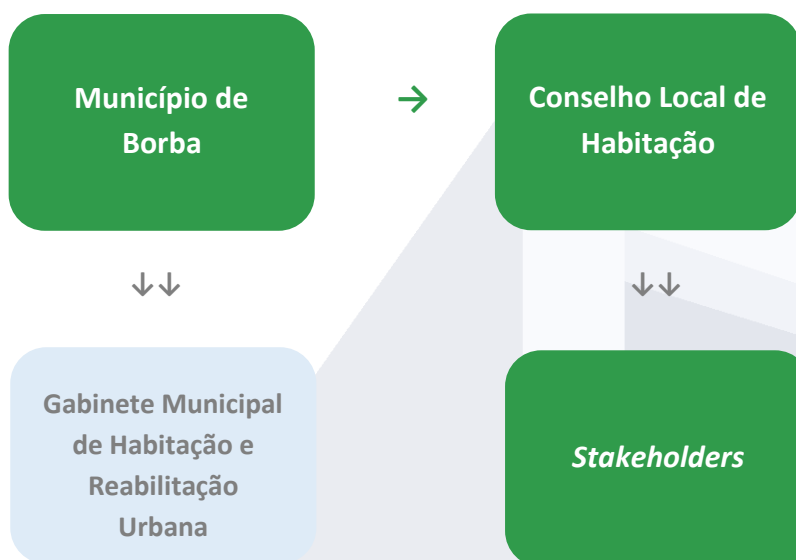
A implementação da Carta Municipal de Habitação de Borba deverá assentar num modelo de governação capaz de enquadrar e agilizar o contexto operacional e de garantir, ao longo de todo o processo de implementação, a devida articulação institucional e funcional, tirando o melhor partido das valências e das potencialidades de cada entidade envolvida no processo.

Neste sentido, o modelo organizacional deverá promover uma maior facilidade na articulação entre os serviços das diferentes entidades e na transferência de informação e acesso à mesma ao longo de todo o processo de implementação da CMH e da monitorização e avaliação desta.

O modelo de governação deve considerar todas as entidades envolvidas nas medidas apresentadas na CMH de Borba. É, assim, necessário que sejam distribuídas, de forma objetiva e equilibrada, as responsabilidades de cada agente, para que seja possível alocar adequadamente os recursos humanos, logísticos e financeiros indispensáveis ao sucesso desta.

Assim, identificam-se os agentes envolvidos na dinamização e implementação da CMH, assim como as suas competências/responsabilidades para o sucesso da sua execução:

Figura 45 - Agentes envolvidos na CMH de Borba



Ao Município de Borba compete a Coordenação da implementação da Carta Municipal de Habitação. Tal como na ELH, também na CMH a Coordenação é exclusiva do Município de Borba, sendo que o contacto direto com os diferentes agentes deverá realizado através do Gabinete Municipal de Habitação e Reabilitação Urbana, a criar, de forma a existir uma estrutura que promova a dinamização, implementação e monitorização não só da ELH, mas do contexto habitacional do concelho da Borba como um todo. Este gabinete inclui uma equipa multidisciplinar, com técnicos da área da ação social e dos serviços urbanísticos, que poderão ter o apoio pontual de técnicos especializados noutras áreas, caso a situação assim o exija.

De acordo com o Artigo 24.º da Lei de Bases da Habitação, sugere-se a constituição de um Conselho Local de Habitação, que deverá ser presidido pela Câmara Municipal de Borba e que terá funções consultivas de apoio ao executivo. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O Conselho Local de Habitação deverá contar com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores de habitação ou com impacto no âmbito de intervenção social, podendo ser constituído por *stakeholders* do território, nomeadamente Juntas de Freguesia (que de acordo com o Artigo 25.º da LBH, assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação), a Rede Social, Entidades do Terceiro Setor, Associações ou Cooperativas, entre outros.

Considera-se que ao estabelecer parcerias com os diferentes *stakeholders* do território, facilitará o processo de implementação das medidas previstas, permitindo o efeito de continuidade das mesmas no território ao longo do tempo. Todos os agentes envolvidos devem criar uma interação contínua, que promova a criação de sinergias com vista à melhoria da envolvente urbana e à adequação do parque habitacional ao perfil dos agregados habitacionais existentes no concelho.

7.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Durante o período de implementação da CMH prevê-se a participação colaborativa dos agentes envolvidos e identificados no Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação. Esta participação ativa de todos os agentes deverá materializar-se através de reuniões de trabalho (pelo menos uma/anual) destinadas organizar a implementação das medidas propostas e a avaliar eventuais melhorias, bem como a monitorizar e avaliar os resultados alcançados. Estas reuniões permitirão elaborar o Relatório de Monitorização, desenvolvido anualmente, e a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão, conforme previsto no Artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação.

Focalizando a monitorização e avaliação da implementação da CMH de Borba, prende-se um acompanhamento regular de forma a permitir efetuar ajustes de forma atempada, para que a implementação e os resultados/metabolismos não sejam comprometidas.

Neste sentido, é essencial implementar e desenvolver um sistema de Avaliação/Monitorização, de forma a garantir a sua execução, sendo fundamental monitorizar um conjunto de indicadores que podem ser divididos nas seguintes tipologias:

- Indicadores do Território
- Indicadores de Monitorização e Avaliação da implementação da Carta Municipal.

Quanto aos indicadores do território apresentam-se, de seguida, alguns exemplos de indicadores que devem ser regularmente atualizados e que foram abordados ao longo do presente documento:

Tabela 8 - Indicadores territoriais a monitorizar

Indicador	Unidades	Periodicidade de análise	Fonte
População residente	n.º	anual	INE
Poder de compra	n.º	bianual	INE
Edifícios de Habitação Familiar Clássica	n.º	anual	INE
Edifícios Licenciados	n.º	anual	INE
Edifícios Concluídos	n.º	anual	INE
Alojamentos familiares clássicos	n.º	anual	INE
Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares	€	trimestral	INE
Valor Mediano das Rendas de novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos	€/m ²	anual	INE
Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos por escalão de encargos mensais	%	anual	INE
Pedidos de Habitação Social	n.º	anual	CMB

Neste sentido, e procurando garantir um controlo das medidas, identificaram-se indicadores de monitorização da Carta Municipal de Habitação e respetivas metas a atingir no final do período de implementação.

Tabela 9 - Indicadores de monitorização e avaliação da CMH de Borba

Indicador	Meta	Periodicidade de análise
Fogos do Parque Habitacional Municipal reabilitados	34	anual
Fogos para agregados em situação de vulnerabilidade construídos	50	anual

Indicador	Meta	Periodicidade de análise
Habitação de alojamento urgente e temporário disponibilizada	5	anual
Levantamento de necessidades de habitação da terceira idade	1	n.a.
Fogos para arrendamento a custos controlados adquiridos e reabilitados	20	anual
Estudo de Análise do Desenvolvimento das ARU's nas restantes freguesias.	1	n.a.
Imóveis devolutos inventariados	50/ano	semestral
Alojamentos para arrendamento inscritos na Bolsa	5/ano	semestral
Levantamento das necessidades de habitação de migrantes	1	n.a.
Ações de divulgação implementadas	2/ano	anual
Relatórios de Monitorização desenvolvidos	1/ano	anual
Regulamento Habitacional criado.	1	n.a.



Carta
Municipal
de Habitação