

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS

I - INTRODUÇÃO	3
II - O TERRITÓRIO EM PRESENÇA.....	6
1. Caracterização Geral do Panorama Habitacional no concelho de Odivelas	7
1.1. Realidade Local vs Valores Censitários	8
1.2. Súmula conclusiva.....	8
2. Fenómenos particulares relevantes para a concretização de um quadro de acção	10
2.1. Intervenção Pública no sector habitacional	10
2.2. Intervenção Privada no sector da habitação	13
III - PROPOSTAS.....	19
1. Funcionamento Municipal como veículo de sucesso da política habitacional	20
2. Pistas de acção para intervenção no sector habitacional	21

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – PARQUE HABITACIONAL DE ODIVELAS	7
FIGURA 2 –LOCALIZAÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS	11
FIGURA 3 – LOCALIZAÇÃO DE FOGOS DE AUTO-ACABAMENTO E AUTO-CONSTRUÇÃO.....	12
FIGURA 4 – FOGOS PROVENIENTES DO EXTINTO IGAPHE – TRANSFERÊNCIA PARA GESTÃO MUNICIPAL	12
FIGURA 5 – LOCALIZAÇÃO DOS NÚCLEOS DE CONSTRUÇÕES PRECÁRIAS	14
FIGURA 6 - LOCALIZAÇÃO, TIPOLOGIA E TIPIFICAÇÃO DAS AUGI.....	15
FIGURA 7 – TIPOLOGIA E INTERVENÇÕES NAS AUGIS	16
FIGURA 8 - ESQUEMA PROCESSUAL ORIENTADOR DE NOVAS INTERVENÇÕES	17
FIGURA 9 - ESQUEMA DE RELAÇÕES PREFERENCIAIS NO SECTOR DA HABITAÇÃO.....	20

I – INTRODUÇÃO

O fim das dicotomias urbano/rural, centro/periferia, teve como principal causa a expansão da construção para fora daqueles que anteriormente seriam os limites identificáveis da cidade. **A habitação é a componente urbana que domina esta transformação.**

As débeis iniciativas públicas no sector com os avultados investimentos privados na construção da habitação, a par do esquecimento do parque habitacional devoluto, traduziram-se num **desfasamento entre os padrões da oferta e da procura** com evidentes consequências económicas, sociais e territoriais.

A habitação considerada um direito/bem fundamental à condição humana, deixou de o ser na lógica concorrencial e de rendibilidade do sector, podendo mesmo afirmar-se que passou a ser tratada como um produto imobiliário lucrativo.

“Os padrões de consumo dos grupos de mais altos rendimentos estabelecem critérios para a definição dos modelos a que aspiram os grupos e classes de rendimentos mais baixos – modelos que, uma vez interiorizados constituem veículos para a generalização de novas necessidades.” ... “Visto que numa sociedade estratificada haverá sempre diferenças de níveis e padrões de consumo, a difusão das necessidades pode ser mais rápida do que a expansão do processo de provisão mesmo que este esteja em constante crescimento. A satisfação resultante de rendimentos crescentes pode ser limitada pelo crescimento de standards sociais.”, “ A abertura e formas de intervenção do Estado dependerão da sua natureza. Há certamente formas de tentar evitar possíveis escaladas de descontentamento social sem uma intervenção directa no sistema de provisão – formas que vão desde a repressão até processos mais ou menos sofisticados e conscientes de re-orientar e/ou encobrir os problemas dificultando ou mesmo impedindo a sua entrada na agenda política. De qualquer maneira, a possibilidade de efectivação de formas de evitar problemas não diminui em nada o facto do estado ter frequentemente de intervir respondendo a tensões ou conflitos decorrentes da escassez, de baixos standards e/ou do alto preço da habitação. Uma tal intervenção é frequentemente racionalizada....”¹

A lógica de mercado no sector da habitação reitera modelos de segregação social e desagregação urbana, uma vez que não se baseia numa lógica de equidade e justa distribuição dos recursos, mas sim numa lógica de maximização de lucros associada quase sempre a fortes densidades construtivas e baixa dotação de espaços complementares – verdes e equipamentos. É neste contexto que a actuação do sector público como regulador dos mecanismos de mercado é necessária e fundamental em dois âmbitos:

¹ A. Cardoso, “Do desenvolvimento do Planeamento ao planeamento do desenvolvimento”, pág. 114-115, Edições Afrontamento, DEC FEUP, 1996

= Criando regras para a actuação do sector privado na habitação;

— Entrando no mercado da habitação através da construção de fogos a custos controlados, não apenas para a população que não é contemplada numa lógica de promoção privada, mas também para contribuir na criação de alternativas ao sector privado.

A incapacidade de intervenção do sector público nestes dois âmbitos aliada à progressiva procura das cidades como espaço de novas oportunidades por parte das populações mais desfavorecidas gera fenómenos sociais e urbanos marginais – bairros ilegais, construções clandestinas, barracas, cuja resolução é muito mais problemática.

Quotidianamente é cada vez mais defensável, dada a pluralidade social, a necessidade de identificar e estudar os tipos de futuros proprietários, adequando e orientando a oferta para as necessidades reais das populações alvo, assegurando padrões construtivos, arquitectónicos e de envolvente urbana de qualidade.

A actuação municipal/ sector público na área da habitação deve ser **proactiva**.

II - O TERRITÓRIO EM PRESENÇA

1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO PANORAMA HABITACIONAL NO CONCELHO DE ODIVELAS

O parque habitacional do concelho de Odivelas tem vindo a transformar-se quer em termos tipológicos quer em termos locativos, com uma perda acentuada das freguesias mais consolidadas e um ganho significativo das freguesias que, resultado de terem a maior concentração de espaços urbanizáveis, registaram um aumento exponencial da construção.

Pode considerar-se que em termos habitacionais existem no concelho **territórios consolidados**, **territórios em transformação** e **territórios expectantes** (estes últimos com pouca expressão).

As preocupações a ter com o parque habitacional são distintas consoante o território em presença:

Figura 1 – Parque habitacional de Odivelas

	Época de construção	Quais são?	Características	Preocupações
TERRITÓRIOS CONSOLIDADOS	Décadas de 60, 70 e 80	Odivelas – zona central Pontinha Povoa de Santo Adrião Caneças – zona central Olival Basto	Zonas densas em termos construtivos e populacionais. Estrutura comercial com expressão, nomeadamente ao nível do rés-do-chão Existem zonas de tipologia Unifamiliar e multifamiliar	Estado de conservação da habitação Adequação do espaço habitacional face às necessidades contemporâneas Adequação do espaço envolvente da habitação às necessidades contemporâneas dos residentes
TERRITÓRIOS EM TRANSFORMAÇÃO	Década de 90 e 00	Ramada Odivelas Famões	À excepção de Famões, é a tipologia multifamiliar que desenha o espaço urbano Densidades e volumetrias elevadas, sendo evidente a falta de espaços de apoio à habitação – espaços públicos de estar e espaços verdes	O desenho do espaço urbano assume-se como fulcral para a urbanidade destes territórios A adequação da oferta habitacional à procura. Possibilidade de serem espaços de solução dos problemas habitacionais que afectam principalmente as classes mais desfavorecidas
TERRITÓRIOS EXPECTANTES		Espalhados pelo concelho, com especial incidência nas	Espaços Vazios e Espaços Ocupados pelos núcleos de construção precária ou núcleos ilegais	Nos vazios a preservação de elementos naturais fundamentais ao equilíbrio do território

	freguesias da Ramada, Odivelas e Famões	com características habitacionais e urbanas muito débeis	Nas áreas ocupadas as preocupações são também de carácter ambiental mas fundamentalmente de carácter social e urbano – integração da população em novos territórios, estudo para libertar zonas sensíveis, infra-estruturação de zonas a permanecer com ocupação
--	--	--	---

1.1. REALIDADE LOCAL VS VALORES CENSITÁRIOS

Pode afirmar-se que, no que diz respeito ao panorama da provisão de habitação, se encontra nos parâmetros censitários analisados uma caracterização pouco fiável da realidade no concelho de Odivelas. Concelho com forte incidência de núcleos de construção precária e de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), estas últimas com uma dinâmica construtiva dificilmente monitorizada e com fluxos populacionais em determinados casos pouco conhecidos.

As zonas mais problemáticas, nomeadamente as AUGI são também as mais difíceis de caracterizar, sendo uma referência neste problema as zonas urbanas de génese ilegal no limite Sul do Concelho (Bairro Cassapia, Vale do Forno ou Serra da Luz por exemplo).

1.2. SÚMULA CONCLUSIVA

As primeiras conclusões a que se pode chegar da análise dos quantitativos populacionais e de alojamentos são:

- = Existem no concelho de Odivelas fogos suficientes para alojar todas as famílias residentes;
- Os fenómenos das AUGIS e núcleos de construção precária que caracterizam grandes áreas do concelho são o espelho da dicotomia existente entre a oferta habitacional e a procura.
- Parece existir uma desadequação do padrão de oferta face às necessidades reais da população que procura o concelho de Odivelas como local de residência.

= O facto de o valor de famílias/alojamento ser próximo de um, quando na realidade muitas famílias não ocupam os alojamentos analisados mas sim construções precárias ou coabitam inúmeras famílias em fogos localizados em AUGI, permite afirmar que parte do parque habitacional se encontra vago.

– Num concelho com cerca de 47270 alojamentos familiares de residência habitual existem cerca de 5900 alojamentos familiares vagos, o que corresponde a **12%**. Este dado vem confirmar a **necessidade de fazer convergir a oferta e procura no mercado habitacional**, isto porque se prova com o número de fogos vagos uma tendência de saturação da oferta para as camadas populacionais a que se destina.

IMPORTANTE

Pressuposto base de uma política habitacional viável

A sustentação do crescimento em qualquer território, implica esforços na melhoria das condições de vida e consequentemente da habitação; melhoria que pode incentivar o desenvolvimento. Contudo, apesar deste efeito de retroacção positiva, tudo indica que os efeitos que vão do desenvolvimento para a habitação sejam mais importantes do que os efeitos na direcção inversa. **Ou seja o crescimento e melhoria das condições de habitabilidade em qualquer área estão estritamente ligados ao desenvolvimento do mercado de trabalho e aos servidos postos à disposição da população, factores importantes de atracção com repercussões na oferta de habitação de qualidade.**

2. FENÓMENOS PARTICULARES RELEVANTES PARA A CONCRETIZAÇÃO DE UM QUADRO DE ACÇÃO

A par de uma análise mais generalista importa relembrar aspectos particulares no sector habitacional municipal que devem determinar o quadro de acção no sector. Consideram-se como fenómenos relevantes no sector habitacional de iniciativa pública – fogos municipais, fogos de auto acabamento e autoconstrução, fogos agora municipais provenientes do extinto IGAPHE e fogos que a curto prazo se conta virem a integrar o património municipal provenientes do Governo Civil – e no sector habitacional de iniciativa privada – Núcleos de construções precárias, Áreas Urbanas de Génese Ilegal, o Mercado de arrendamento e o Mercado de venda livre.

2.1. INTERVENÇÃO PÚBLICA NO SECTOR HABITACIONAL

A intervenção pública no sector da habitação, à semelhança do que se passa em quase todos os municípios é uma intervenção reactiva, ou seja apenas acorre a problemas detectados. Em Odivelas, a intervenção pública, municipal e central, tem vindo a responder a necessidades específicas de realojamento. Como já foi referido, a intervenção pública deveria ser mais ambiciosa, ou seja, apesar de fundamental e urgente o realojamento da população residente em barracas, a provisão de habitações a custos controlados, cooperativos, como alternativa ao mercado imobiliário tradicional deveriam ser objectivos de base de uma política de intervenção sistémica.

De referir que nos últimos anos a Câmara Municipal de Odivelas tem apostado na promoção de Habitação a Custos Controlados para Jovens, destinada a facilitar o acesso a este estrato da população uma alternativa aos fogos no mercado livre no concelho.

Fogos Municipais

No município de Odivelas existem cerca de 472 fogos municipais, sendo o arrendamento a modalidade aplicada a este parque habitacional. Uma parte destes fogos foi herdada do município de Loures. Outra parte – 287 – vieram à posse do Município de Odivelas em 2004, após a transferência de bens imóveis e dos respectivos direitos e obrigações propriedade do IGAPHE (Bairro Gulbenkian em Odivelas e Quinta das Pretas em Famões). Os restantes fogos

foram sendo adquiridos pela Câmara Municipal de Odivelas, nos últimos anos, ao abrigo do Programa Especial de Realojamento. No entanto, o número de pedidos de realojamento continua a ser muito superior ao número de alojamentos disponíveis no concelho, facto que se agrava quando analisados os quantitativos populacionais residentes nos núcleos de construções precárias.

No território municipal a distribuição espacial dos fogos assume dois modelos:

Localização dos fogos municipais

- + Modelo concentrado – bairros onde coabitam vários agregados familiares carenciados (Bairro Olival do Pancas, Pontinha; Quinta das Pretas e Bairro do Trigache, Famões; Quinta da Quintinha, Póvoa de Stº Adrião; Bairro Gulbenkian e Arroja, Odivelas).
- + Modelo disperso – alojamentos disseminados com especial incidência na freguesia de Odivelas.

Figura 2 –Localização de Fogos Municipais

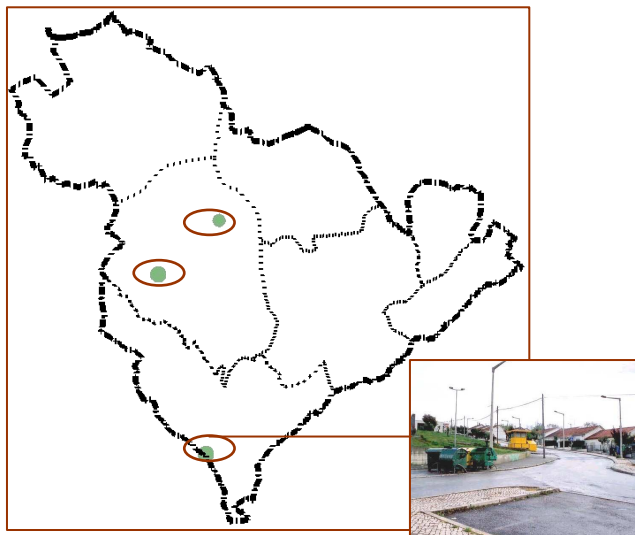


Fogos de Auto-Acabamento e Auto-Construção

Anteriores à existência do Programa Especial de Realojamento, os fogos de Auto Acabamento e Auto Construção foram uma iniciativa da Câmara Municipal de Loures para o realojamento da população residente em construções precárias (barracas).

Figura 3 – Localização de Fogos de Auto-Acabamento e Auto-Construção

Apesar de ter sido praticada apenas no período que antecede a criação, pelo INH, do



Programa Especial de Realojamento, a modalidade de auto-acabamento pode ser um cenário a ter em consideração na resolução dos problemas de habitação da população menos favorecida.

Neste cenário, será importante a criação de projectos tipo flexíveis/versáteis, de maneira a responder mais facilmente às necessidades específicas de diferentes agregados familiares.

Figura 4 – Fogos provenientes do extinto IGAPHE – Transferência para gestão municipal



Processo de alienação de fogos municipais

Desde 2003 que a Câmara Municipal de Odivelas iniciou o processo de alienação de fogos municipais aos arrendatários. Após 2004 este processo incluiu também os fogos transferidos pelo IGAPHE à Câmara Municipal de Odivelas. Trata-se de um processo dinâmico pois existem sempre processos de venda em curso, no entanto, desde 2003 até à presente data foram alienados 151 fogos. Assim, coexistem na grande maioria destes edifícios fogos de propriedade privada e fogos municipais. Esta situação originou um sistema misto na gestão do parque habitacional, tendo a Câmara Municipal de Odivelas apostado e incentivado a

implementação de Administrações de Condomínio em todos os prédios, responsabilizando os moradores, contribuindo para a sua autonomia e diminuindo os encargos municipais com a manutenção do parque habitacional.

Pedidos de habitação

Desde 1999 que foi constituída uma base de dados nos serviços de habitação do Município com os pedidos de habitação. Embora existam situações diversas, existe uma grande faixa populacional que paga arrendamentos excessivos face aos seus rendimentos, por habitações, muitas vezes, pouco condignas e sobrelotadas. Por outro lado, não conseguiu recorrer ao crédito para aquisição de habitação no mercado livre, poderiam ter possibilidades de adquirir uma habitação de custos controlados. No entanto, não existem fogos disponíveis com estas características no município para dar resposta aos 1135 pedidos de habitação registados. Um dos factores que mais contribui para esta situação é a ausência de terrenos disponíveis para o efeito.

Em Síntese

É evidente a necessidade de alargar o espectro de intervenção do sector público na resolução dos problemas habitacionais ao nível concelhio. São mais evidentes e urgentes os problemas de realojamento decorrentes dos bairros de construção precária que povoam o concelho, e dos problemas de sobrelotação de fogos que ocorrem nalgumas AUGI, nomeadamente na zona Sul do concelho.

O Programa Especial de Realojamento é um dos instrumentos fundamentais da política a instaurar, sendo importante encontrar medidas complementares, ao nível da formação e integração social e económica dos grupos mais necessitados.

2.2. INTERVENÇÃO PRIVADA NO SECTOR DA HABITAÇÃO

Não obstante o espectro de análise do sector habitacional privado ser muito vasto, cumpre-nos neste momento dedicar especial atenção às situações problemáticas no que respeita a condições de habitabilidade e integração socio-urbanística. Dá-se especial ênfase a dois tipos de fenómeno habitacional/estigmas territoriais do concelho de Odivelas e, numa escala mais alargada, da Área Metropolitana de Lisboa:

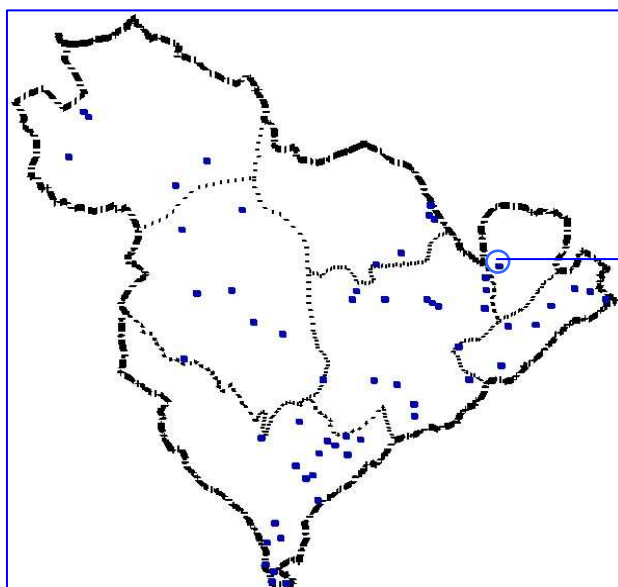
- Os núcleos de Construção precária
- As áreas urbanas de génese ilegal

O parque habitacional arrendado é também um campo de análise importante, dado que no território em presença o mercado do arrendamento representa 24% dos alojamentos usados como residência habitual.

Núcleos de Construção Precária

Sendo o actual objectivo da intervenção pública no sector da habitação a solução de problemas de precariedade existente, é importante analisar a proporção que este problema assume a nível concelhio. Ou seja, neste âmbito, o problema mais urgente a solucionar poder-se-á dizer que é proporcional ao quantitativo populacional residente nos núcleos de construção precária, sendo o Programa Especial de Realojamento (PER) a resposta criada pela administração central para esta tipologia de problema.

Figura 5 – Localização dos núcleos de construções precárias



O fenómeno das construções precárias encontra-se disseminado por todo o território, havendo, actualmente (2008) um total aproximado de 270 barracas que albergam cerca de 290 agregados familiares.



No entanto, é na fronteira com o município de Lisboa – Pontinha, Odivelas e Olival Basto, que a densidade deste fenómeno se destaca do panorama geral.

A abordagem a este problema de génese metropolitana tem forçosamente de ser pluridisciplinar, tendo em consideração não só a provisão de habitação como também a integração social dos indivíduos em causa e a sensibilização das comunidades que os acolhem.

No município de Odivelas existem vários estudos que retratam detalhadamente a realidade existente, falta no entanto identificar em concreto os campos de intervenção complementares e as entidades/organismos a envolver no desenvolvimento de uma estratégia urbanística e social.

Um passo nessa direcção já foi dado com a promoção do concurso European na Póvoa de St.º Adrião, onde aquele que é o maior núcleo de construções precárias irá a médio prazo desaparecer por acção de um plano integrado de renovação urbana.

Por outro lado, por via do acordo entre a Câmara Municipal de Odivelas, as Estradas de Portugal, S.A. e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. e no âmbito da conclusão das vias estruturantes IC 17 (CRIL) e IC 16 (Radial da Pontinha), prevê-se o desaparecimento ainda no decorrer de 2008 dos Núcleos de construções precárias da Azinhaga dos Besouros e Estrada da Correia na freguesia da Pontinha.

Por último, refira-se que está prevista a extinção de todos os Núcleos existentes na freguesia de Odivelas, ainda durante a vigência do actual mandato autárquico (2005/2009).

Áreas Urbanas de Génese Ilegal

De uma forma simplificada pode-se distinguir duas tipologias de AUGI, cujos parâmetros de intervenção serão completamente distintos.

Figura 6 - Localização, Tipologia e Tipificação das AUGI

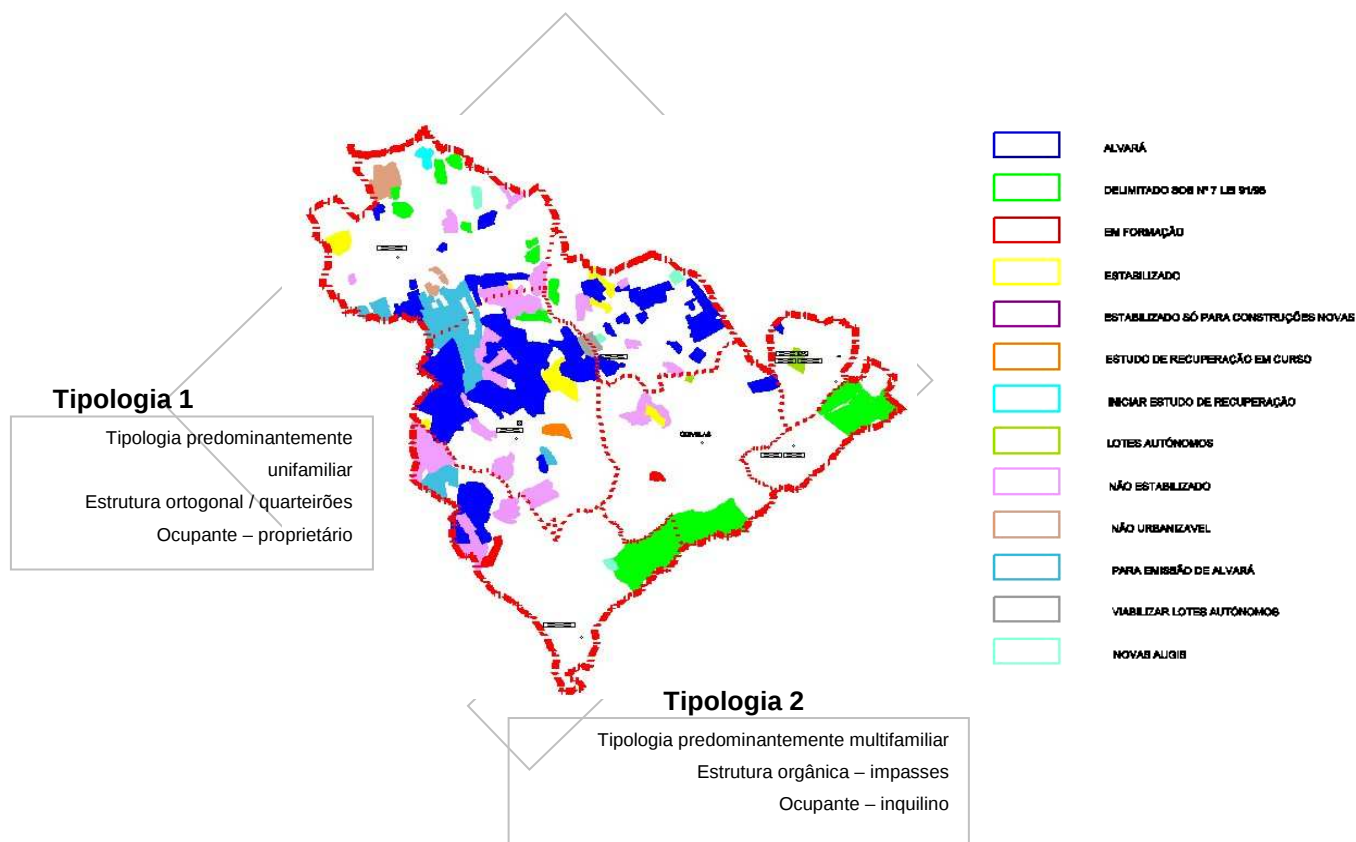


Figura 7 – Tipologia e intervenções nas AUGIs

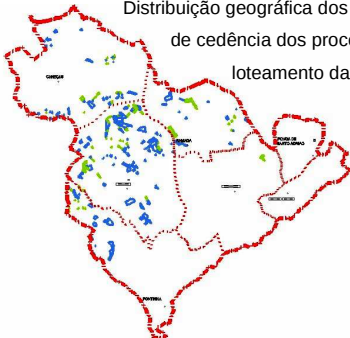
TIPOLOGIA	Particularidades de Intervenções
Tipologia 1 – AUGI predominantemente unifamiliar cuja estrutura urbana é marcadamente ortogonal e cuja ocupante é o proprietário ____ Tipologia encontrada nas zonas Norte do Concelho	Processos de loteamento, dos quais resultam espaços de cedência para espaços verdes e equipamentos e o sistema aplicável na resolução das deficiências infra-estruturais. Distribuição geográfica dos espaços de cedência dos processos de loteamento das AUGIS  Em termos habitacionais, salvo os casos localizados em zonas de riscos naturais, não existem carências habitacionais a suprir, existem sim problemas urbanos que carecem de resposta: - Adequação da estrutura de Ordenamento do PDM à realidade das AUGI sempre que a escala de proposta se adequar; - Utilização e tratamento dos espaços verdes de cedência – desenho de uma rede de espaços verdes - Estudo de circulação e hierarquização da rede viária local - Rede de equipamentos - Integração socio-urbanística com os territórios envolventes – contrariar a tendência de fecho destas áreas.
Tipologia 2 – AUGI predominantemente multifamiliar cuja apropriação do espaço ocorre de forma linear em arruamentos sem saída sendo os ocupantes, em grande parte dos casos, inquilinos e não proprietários ____ Tipologia encontrada no extremo Sul do concelho: Serra da Luz, Vale do Forno, etc.	A localização em zonas de riscos naturais faz com que seja necessário encontrar espaços para realocação da ocupação/realojamentos Em termos processuais a intervenção nestas AUGI tem de ser precedida por diversos estudos e processos negociais que viabilizem a estabilização destas áreas – estudos de avaliação da capacidade de carga do território, estudos sociais com cenários de realojamento e estudos urbanísticos com desenho da intervenção adequada aos resultados obtidos nas etapas anteriores.

Figura 8 - Esquema processual orientador de novas intervenções



Mercado de Arrendamento Privado²

Os fogos no mercado de arrendamento representam cerca de 24% do total de alojamentos de residência habitual, ou seja cerca de 11187 fogos.

A análise dos estudos elaborados nesta área permite avançar com um retrato síntese da situação local do mercado de arrendamento:

- 66% dos contratos de arrendamento dizem respeito a contratos renováveis sem prazo, correspondentes a rendas muito baixa, que sofreram o processo de

² Um documento chave para esta análise é o volume II do relatório Final dos Estudos de Orientação para o Planeamento do Concelho de Odivelas, ponto 3. Análise do Sector Habitacional.

congelamento de rendas antes de 1980. Quase metade do parque habitacional de arrendamento tem um valor de renda inferior a 60 euros;

- A grande maioria dos fogos arrendados encontrando-se em construções concretizadas no período de 1960-80;
- A degradação e necessidade urgente de obras são evidentes.

Em síntese

A criação de um documento estratégico sobre as linhas de orientação para a política habitacional, complementado por um documento/planta sobre os espaços potenciais de solução/localização de habitação a custos controlados deveria ser o arranque de qualquer política para o sector habitacional do município de Odivelas.

A constituição de uma bolsa de solos para viabilizar a promoção de habitação alternativa ao mercado tradicional/especulativo seria a solução para a grande maioria dos problemas da precariedade existente em zonas específicas do território municipal – núcleos de construção precária, áreas urbanas de génese ilegal de manutenção temporária e fogos de arrendamento particular de rendas de baixo valor.

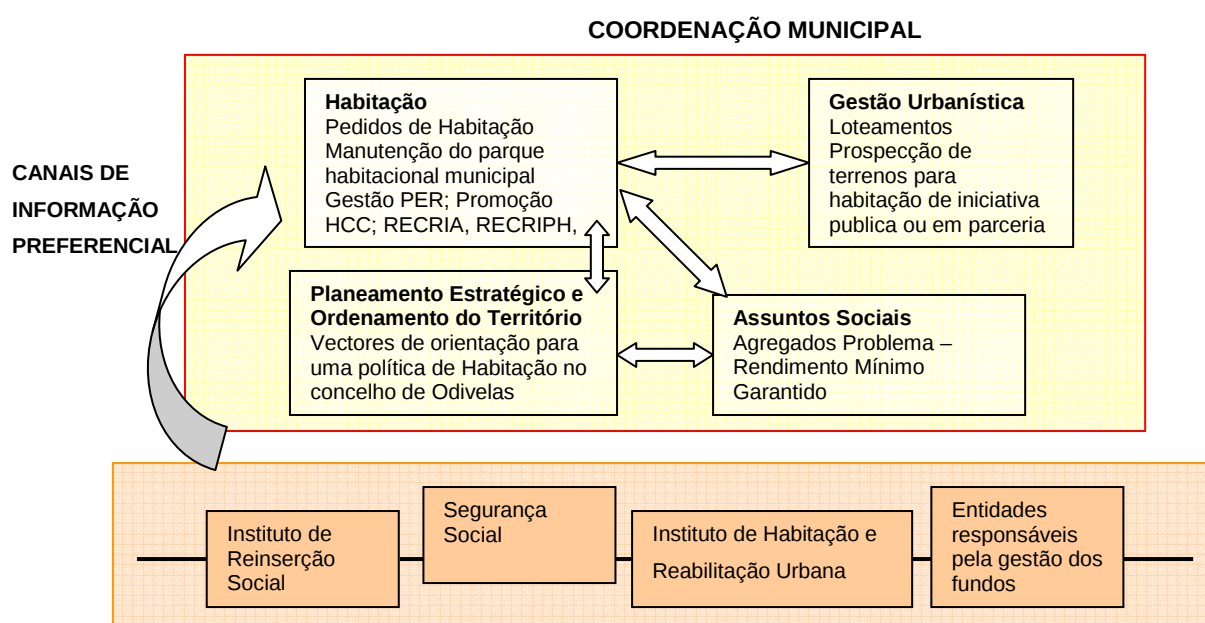
O PER é o instrumento actualmente disponibilizado pela administração central, não inviabilizando que a nível municipal se encontrem outras tipologias de intervenção eficaz.

III - PROPOSTAS

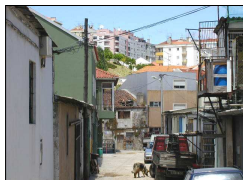
1. FUNCIONAMENTO MUNICIPAL COMO VEÍCULO DE SUCESSO DA POLÍTICA HABITACIONAL

O sector da habitação, como já foi referido, não pode ser abordado isoladamente, carece de análises interdisciplinares das quais se destacam âmbito social, económico e urbanístico.

Figura 9 - Esquema de relações preferenciais no sector da habitação



2. PISTAS DE ACÇÃO PARA INTERVENÇÃO NO SECTOR HABITACIONAL



Do ponto de vista programático é fundamental que seja criado um documento estratégico sobre as linhas de orientação para a política habitacional acompanhado seja criado um documento/planta sobre os espaços potenciais de solução/localização de habitação a custos controlados.

Do ponto de vista do ordenamento do território municipal, os problemas de provisão neste sector evidenciam a necessidade urgente de **encontrar e constituir uma bolsa de terrenos para habitação social e/ou habitação a custos controlados**, tendo em consideração as seguintes questões:

- Programar equipamentos e espaços livres deve ser um requisito para futuras intervenções;
- Na regularização das AUGI deverá ser feito um esforço de desenho conjunto com o objectivo de conseguir espaços para equipamentos e verdes representativos e complementares;
- Sendo a satisfação dos residentes um factor decisivo para o sucesso e boa gestão e manutenção do parque habitacional, promover a qualidade do espaço habitacional com a concepção de habitação a custos controlados com características de adaptabilidade e flexibilidade de uso;
- Incentivar a qualidade arquitectónica geral (edifícios e espaço público) através da promoção autónoma de concursos de concepção e de concursos de construção;
- Delinear possibilidades de localização da habitação social, tendo em consideração para quem e como, e a minimização dos processos de marginalização normalmente exacerbados pelos espaços escolhidos para a construção;
- Definição em sede de regulamento Municipal das zonas onde as áreas de cedências instituídas pela Portaria 1136/01 de 25 de Setembro (actual Portaria 216-B/08 de 3 de Março) devem ou podem ser



convertidas em áreas para a concretização de acções no sector da habitação (alojamento e/ou realojamento). Ou seja, zonas onde seja reconhecida a importância e oportunidade de uma área para construção de fogos de habitação social e/ou a custos controlados. Importa ser em sede de regulamento municipal e não em sede de Plano Director para que haja uma maior flexibilidade e para que, sempre que possível, sejam adequadas as disposições regulamentares sem que seja necessário um processo de alteração de um plano municipal.

▫ Os territórios actualmente classificados como solos de urbanização programada constituem a maior oportunidade para a concretização do descrito nos dois pontos anteriores.

▫ Para estes solos de urbanização programada deverá ser regulamentado em sede de regulamento municipal a reserva entre 10 a 20% dos fogos para o regime de custos controlados em todos os novos loteamentos urbanos.

▫ No que se refere à reabilitação urbana, apareceram as figuras das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) e a nova lei do arrendamento (NRAU), o PROHABITA e perspectivam-se a curto prazo novos programas de apoio à reabilitação urbana (REABILITA – a aguardar publicação) que poderão constituir renovadas oportunidades de intervenção.