

ÍNDICE

1.	PARQUE HABITACIONAL	5
2.	DINÂMICA EDIFICATÓRIA	14
3.	AValiação DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	19
4.	INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/REABILITAÇÃO URBANA	22

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1– Parque habitacional 1991 e 2001	4
Quadro 2– Parque habitacional 1991 e 2001, por freguesias	6
Quadro 3– Índice de lotação dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual 2001	8
Quadro 4– Edifícios (2001), segundo os principais materiais utilizados na construção	9
Quadro 5 – Edifícios (2001), por época de construção e estado de conservação	10
Quadro 6 - Licenças de construção emitidas entre 2001 e 2009	14
Quadro 7 - Licenças de utilização emitidas entre 2001 e 2009	15
Quadro 8 - Licenças para alterações emitidas entre 2001 e 2009	16
Quadro 9 - Licenças para reparações emitidas entre 2001 e 2009	16
Quadro 10 - Loteamentos com alvará emitido entre 2000 e 2009	17
Quadro 11 - Loteamentos com alvará emitido entre 2000 e 2009 - promotor, lotes e edifícios	18

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gáfico 1 – Necessidades de reparação dos edifícios: na cobertura	11
Gáfico 2 – Necessidades de reparação dos edifícios: na estrutura	12
Gáfico 3 – Necessidades de reparação dos edifícios: nas paredes e caixilharia	12

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 – Loteamentos com alvará emitido, 2000-2009	18
--	----

REVISÃO DO PDM DE VILA NOVA DA BARQUINHA
ESTUDOS SECTORIAIS **PARQUE HABITACIONAL E DINÂMICA EDIFICATÓRIA**

	1991		2001		Variação 2001-1991		1991		2001		Variação 2001-1991	
	V. N. Barquinha		V. N. Barquinha		V. N. Barquinha		Região Médio Tejo		Região Médio Tejo		Região Médio Tejo	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
POPULAÇÃO RESIDENTE	7553		7 610		57		227339		226090		- 1 249	
FAMÍLIAS CLÁSSICAS RESIDENTES	2510		2 795		285		78 250		83 458		5 208	
Nº TOTAL DE ALOJAMENTOS	3234		3796		562		110630		122255		12009	
ALOJAMENTOS FAMILIARES	3225		3789		564		110246		121 973		11 727	
<u>CLÁSSICOS</u>	3216	100	3761	100	545		109772	100	121 487	100	11 715	
Ocupados	2841	88,3	3256	86,6	415	14,6	97 113	88,5	107 048	88,1	9 935	10,2
Como residência habitual	2487		2733		246	9,9	76 916		81 782		4 866	6,3
Uso sazonal/ Secundário	354		523		169	47,7	20 197		25 266		5 069	25,1
Vagos	375	11,7	505	13,4	130	34,7	12 656	11,5	14 439	11,9	1 783	14,1
Para venda	68		212		144		2 185		2 112		-73	
Para aluguer	41		58		17		890		1 412		522	
Para demolição	18		21		3		1 428		1 340		- 88	
Outros	248		214		-34		8 153		9 575		1 422	
<u>NÃO CLÁSSICOS</u>	9	100	28	100	19	211,1	474	100	486	100	12	2,5
BARRACAS	5	55,5	6	21,4	1	20	194	40,9	161	33,1	-33	-17
OUTROS	4	44,5	22	78,6	18	450	280	59,1	325	66,9	45	16
ALOJAMENTOS COLECTIVOS	9	100	7	100	-2	-22,2	384	100	282	100	-102	-26,6
HOTÉIS E SIMILARES	3	33,3	1	14,3	-2	-66,6	150	39,1	69	24,5	-81	-54
CONVIVÊNCIAS	6	66,6	6	85,7	0	0	234	60,9	213	75,5	-21	-9
FAMÍLIAS POR EDIFÍCIO	1,14		1,14		0,00		1,20		1,18		0	
ALOJAMENTOS POR EDIFÍCIO	1,12		1,18		0,06		1,17		1,24		0	
EDIFÍCIOS	2866		3 184		318		94 008		96 135		4 127	
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL	2760	96,3	3040	95,5	280	10,1	87531	93,1	91116	92,8	4585	5,2
PARCIALMENTE RESIDENCIAIS	85	3	136	4,3	51	60	4919	5,2	5904	6,1	985	20
PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS	21	0,7	8	0,2	-13	-62	1558	1,7	1115	1,1	-443	-28,4
Nº PAVIMENTOS /EDIFÍCIO												
1	2207	77,0	2 357	74,0	150	6,8	64 510	68,6	56 395	57,5	- 8 115	-12,6
2	630	22,0	744	23,4	114	18,1	25 912	27,6	32 245	32,9	6 333	24,4
3	24	0,8	50	1,6	26	108,3	2 298	2,4	6 586	6,7	4 288	186,6
4	4	0,1	21	0,7	17	425,0	983	1,0	1 540	1,6	557	56,7
5	0	0,0	5	0,2	5		173	0,2	656	0,7	483	279,2
6	0	0,0	6	0,2	6		63	0,1	481	0,5	418	663,5
7 OU +	1	0,3	1	0,0	0	0,0	69	0,1	232	0,2	163	236,2
Nº DIVISÕES/ALOJAMENTO (*)												
1	15	0,6	10	0,4	-5	-33,3	434	0,6	355	0,4	- 79	-18,2
2	71	2,9	70	2,6	-1	-1,4	2 432	3,2	2 140	2,6	- 292	-12,0
3	298	12,0	366	13,4	68	22,8	10 747	14,0	9 132	11,2	- 1 615	-15,0
4	821	33,0	767	28,1	-54	-6,6	23 463	30,5	22 201	27,1	- 1 262	-5,4
5	841	33,8	949	34,7	108	12,8	25 795	33,5	30 429	37,2	4 634	18,0
6	261	10,5	316	11,6	55	21,1	8 338	10,8	9 922	12,1	1 584	19,0
7	85	3,4	129	4,7	44	51,8	3 150	4,1	4 121	5,0	971	30,8
8	39	1,6	77	2,8	38	97,4	1 283	1,7	1 776	2,2	493	38,4
9	28	1,1	29	1,1	1	3,6	614	0,8	865	1,1	251	40,9
10 OU +	28	1,1	20	0,7	-8	-28,6	663	0,9	841	1,0	178	26,8
INSTALAÇÕES EXISTENTES (*)												
COM ELECTRICIDADE	2460	98,6	2751	99,6	291	11,8	75 354	97,4	81 868	99,5	6 514	8,6
SEM ELECTRICIDADE	36	1,4	10	0,4	-26	-72,2	2 039	2,6	400	0,5	- 1 639	-80,4
COM ÁGUA CANALIZADA PÚBLICA	2317	93,4	2667	96,6	350	15,1	54 056	77,8	72 421	88,0	18 365	34,0
COM ÁGUA CANALIZADA PRIVADA (*)	99	4,0	81	2,9	-18	-18,2	15 448	22,2	8 888	10,8	- 6 560	-42,5
SEM ÁGUA CANALIZADA	66	2,7	13	0,5	-53	-80,3	7 110	10,2	959	1,2	- 6 151	-86,5
Ligado a rede pública	1761	70,6	2077	75,2	316	17,9	27 673	35,8	38 141	46,4	10 468	37,8
COM RETRETE	562	22,5	607	22,0	45	8,0	39 549	51,1	40 869	49,7	1 320	3,3
Ligado rede particular (*)	51	2,0	23	0,8	-28	-54,9	1 982	2,6	1 023	1,2	- 959	-48,4
OUTROS	122	4,9	54	2,0	-68	-55,7	8 189	10,6	2 235	2,7	- 5 954	-72,7
SEM RETRETE	122	4,9	54	2,0	-68	-55,7	8 189	10,6	2 235	2,7	- 5 954	-72,7
COM BANHO	2209	88,5	2613	94,6	404	18,3	62 607	80,9	77 455	94,1	14 848	23,7
SEM BANHO	287	11,5	148	5,4	-139	-48,4	14 786	19,1	4 813	5,9	- 9 973	-67,4
SEM INSTALAÇÕES	19	0,8	6	0,2	-13	-68,4	1 140	1,5	182	0,2	- 958	-84,0

Quadro 1– Parque habitacional 1991 e 2001

Fonte: INE, Censos 91 e Censos 2001

Notas:

1 - Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual

2 - Instalações existentes nos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, e outros

3 - Considera-se que os fogos com torneira fora do alojamento são servidos por água de captação privada

4 - Considera-se que têm retrete com ligação a rede particular os alojamentos com retrete fora do alojamento mas no edifício

1. PARQUE HABITACIONAL

A análise ao Parque Habitacional do Concelho de Vila Nova da Barquinha é feita com base nos dados definitivos do XIII Recenseamento Geral da População e III Resenseamento Geral da Habitação – Censos 1991 – e do XIV Recenseamento Geral da População e IV Resenseamento Geral da Habitação – Censos 2001. É estabelecida, conforme se verifica no Quadro 1, não só a comparação entre os anos de 1991 e 2001, como com os dados da Região Médio Tejo, no último momento censitário, dada a forte interdependência do território.

No referido período temporal, o Concelho de Vila Nova da Barquinha registou mais 318 edifícios, atingindo um total de 3184 - cerca de 3,2 % dos edifícios da Região Médio Tejo. Falamos de um crescimento médio anual de 1 %, já que em 1991 o concelho registava 2866 edifícios.

Verifica-se ainda, que em qualquer uma das áreas geográficas analisadas, a variação do número de edifícios é bastante inferior à registada para o número de alojamentos. Facto que se explica pela concentração das populações e consequentemente pela exiguidade de espaço, levando a que cada vez mais se construa em altura.

Ao analisarmos a evolução dos alojamentos e edifícios por freguesias, verifica-se que o maior aumento no número de edifícios verificou-se na freguesia de Vila Nova da Barquinha (91,1 %, de 1991 para 2001), e as freguesias da Moita do Norte e de Tancos registaram decréscimos. Apesar disso, a freguesia da Moita do Norte é das que tem maior número de edifícios, representando, em 2001, 27 % do total de edifícios do concelho, conforme se pode ver pela Tabela 2. Apenas a freguesia da Praia do Ribatejo apresentou, em ambos os momentos censitários, valores superiores aos da Moita do Norte, representando cerca de 30% do total do concelho.

	1991				2001				Variação 2001 – 1991			
	Edifícios		Alojamentos familiares		Edifícios		Alojamentos familiares		Edifícios		Alojamentos familiares	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Total do concelho	2 866	100	3 225	100	3 184	100	3 789	100	318	11,1	564	17,5
Atalaia	674	23,5	723	22,4	725	22,8	773	20,4	51	7,6	50	6,9
Moita do Norte	861	30,0	977	30,3	850	26,7	1 008	26,6	-11	-1,3	31	3,2
Praia do Ribatejo	921	32,1	1 015	31,5	966	30,3	1 062	28,0	45	4,9	47	4,6
Tancos	139	4,8	149	4,6	125	3,9	142	3,7	-14	-10,1	-7	-4,7
V. N. Barquinha	271	9,5	361	11,2	518	16,3	804	21,2	247	91,1	443	122,7

Quadro 2– Parque habitacional 1991 e 2001, por freguesias

Fonte: INE, Censos 91 e Censos 2001

Da totalidade dos edifícios contabilizados no concelho nos últimos Censos, 99,8% são edifícios principalmente residenciais, à semelhança do que se verificou na Região Médio Tejo. A construção de edifícios com outros usos que não a habitação sofreu, no Concelho, uma diminuição de cerca de 62%, entre 1991 e 2001, e na Região Médio Tejo essa diminuição foi de 28%.

Trata-se, portanto, de um concelho maioritariamente residencial, tendo-se registado, nesse ano, 3 789 alojamentos familiares (dos quais a quase totalidade são alojamentos clássicos) e 1,19 alojamentos por edifício, valor superior ao verificado em 1991 (mas inferior ao da Região Médio Tejo), evidenciando uma maior tendência, ainda que pouco expressiva, para a construção de habitação colectiva.

No entanto, o número de famílias por edifício manteve-se o mesmo neste período temporal: 1,14 (valor mais baixo que o da Região Médio Tejo), uma vez que os dados relativos a ambos os indicadores – edifícios e famílias – sofreram um aumento de 10% entre 1991 e 2001.

As freguesias com maior número de alojamentos familiares registados nos últimos Censos foram a Praia do Ribatejo e a Moita do Norte, apesar da freguesia de Vila Nova da Barquinha ter registado, como já se viu nos valores referentes aos edifícios, o maior aumento entre Censos: o número de alojamentos familiares nesta freguesia cresceu cerca de 122%. A freguesia de

Tancos foi a única que assinalou um decréscimo do número de alojamentos familiares.

Em 2001, cerca de 72 % do total de alojamentos eram familiares clássicos e ocupados como residência habitual. Este valor é superior ao de 1991, tendo-se verificado um aumento do número de alojamentos vagos, principalmente dos que se encontram para venda ou alugar. Verificou-se, de facto, de 1991 para 2001, um crescimento de 17% no número de alojamentos familiares, face a um aumento de apenas 11% no número de famílias residentes. O número de alojamentos secundários e ocupados de forma sazonal também aumentou significativamente, cerca de 48%.

Na Região Médio Tejo, esse aumento de alojamentos vagos não foi tão expressivo (14%), tendo-se inclusive registado uma diminuição do número de alojamentos vagos para demolição (contrariamente aos 16% verificados no Concelho).

O Parque Habitacional de Vila Nova da Barquinha é assim caracterizado por habitações unifamiliares, ocupadas por famílias clássicas, e de um só piso.

A maioria dos edifícios tem 1 ou 2 pisos. É neste período intercensitário que se verifica uma alteração da tendência, com um aumento relativamente significativo dos novos edifícios com 3 e 4 pisos, e com o surgimento, na área do Concelho, de edifícios de 5 e 6 pisos.

Relativamente à Região Médio Tejo, é de referir que a construção de edifícios de 1 só piso diminuiu significativamente entre 1991 e 2001, e que a construção de edifícios com mais de 5 pisos teve uma evolução mais expressiva do que a que teve no Concelho de Vila Nova da Barquinha.

A maioria dos alojamentos contabilizados em ambos os momentos censitários tem 4 ou 5 divisões, e verificou-se uma melhoria nas instalações existentes nos alojamentos. De um modo geral, o número de alojamentos sem instalações diminuiu cerca de 68%. A quase totalidade dos alojamentos tem electricidade. Em 2001, face a 1991, verificou-se que o número de alojamentos com água canalizada proveniente da rede pública aumentou, subsistindo 3% dos alojamentos com rede de água privada, estando assim abaixo dos valores verificados na Região Médio Tejo (10,8%). No que diz respeito ao saneamento ocorreu uma ligeira melhoria desde 1991: em 2001 cerca de 75% dos alojamentos tinha ligação à rede pública, sendo os restantes ligados a redes particulares. Estes valores ainda não atingem os níveis de serviço desejados,

mas sobressaem na Região Médio Tejo, onde apenas 46% dos alojamentos têm ligação à rede pública.

Além das carências ou ausências de infra-estruturas básicas nos alojamentos, as condições de habitabilidade também podem ser aferidas pelo índice de lotação dos alojamentos e pelas características construtivas dos edifícios e seu estado de conservação.

No que diz respeito ao índice de lotação, em 2001 verificou-se, no Concelho de Vila Nova da Barquinha, que cerca de 70% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, se encontravam sublotados, sendo a situação mais frequente a dos que têm apenas uma divisão excedente. Como referido, a maioria dos alojamentos tem 4 ou 5 divisões, mas a dimensão média da família diminuiu de 3,01 para 2,72, de 1991 para 2001. Assim, além de se verificar que muitos alojamentos se encontram vagos, muitos dos que são usados como residência habitual têm divisões em excesso.

No Concelho verificou-se a existência de 9% de edifícios sobrelotados, sobressaindo os alojamentos com 1 divisão.

	Alojamentos Sublotados (divisões excedentes)								Normal		Alojamentos Sobrelotados (divisões em falta)							
	Total		3 divisões ou mais		2 divisões		1 divisão				Total		1 divisão		2 divisões		3 divisões ou mais	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%			Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Médio Tejo	56 190	68,7	9 994	12,2	18 483	22,6	27 713	33,9	17 828	21,8	7 764	9,5	6 021	7,4	1 327	1,6	416	0,5
Vila Nova da Barquinha	1 893	69,3	338	12,4	646	23,6	909	33,3	566	20,7	274	10,0	213	7,8	46	1,7	15	0,5

Quadro 3– Índice de lotação dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual 2001

Fonte: INE, Censos 2001

Como seria expectável, a análise aos materiais usados na construção dos edifícios permite-nos verificar que a maioria tem paredes de alvenaria e cobertura inclinada com telha, sendo já pouco frequentes, no Concelho, os edifícios construídos com materiais e técnicas como as paredes de taipa e adobe (representaram, em 2001, 2% do total de edifícios do concelho, e 14% dos edifícios da Região Médio Tejo).

	Estrutura								Cobertura					
	Betão armado		Paredes de alvenaria		Paredes de taipa, adobe e pedra solta		Outros		Em terraço		Inclinada com telhas		Outros	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Médio Tejo	18 909	19,3	64 887	66,2	14 149	14,4	130	0,1	402	0,4	95 735	97,6	1 998	2,0
Vila Nova da Barquinha	518	16,3	2 580	81,0	76	2,4	10	0,3	24	0,8	3 082	96,8	78	2,4

Quadro 4– Edifícios (2001), segundo os principais materiais utilizados na construção

Fonte: INE, Censos 2001

No que diz respeito à qualidade dos alojamentos, esta têm correspondência directa com o grau de conservação, de conforto e de modernização dos mesmos. Assim é preciso conhecer o estado de conservação do parque habitacional e a sua respectiva localização, para poder avaliar as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de um aproveitamento racional. O estado de conservação é mesmo um factor importante a diagnosticar, como contributo para o futuro estabelecimento de acções e medidas de política social e habitacional.

Verificamos, pela análise do Quadro 5, que 33% dos edifícios é anterior a 1960 e que a partir da década de 60 se verificou um aumento na dinâmica construtiva.

Constata-se que o numero de ocorrências de edifícios muito degradados tem pouca expressão no concelho de Vila Nova da barquinha. Na realidade dos 3 184 edifícios existentes, apenas 2,1% se encontram em estado avançado de degradação, o que, se por um lado se pode considerar uma situação não muito preocupante, por outro, os perigos que daí podem ocorrer são sem dúvida a considerar como de grande importância. Finalmente, da totalidade de edifícios, cerca de 53,4% necessitam de reparações.

Contudo verifica-se 1 418 edifícios, isto é 44,5% dos edifícios concelhios, em 2001, que não revelam qualquer necessidade de reparação, destacando-se essencialmente a freguesia da Moita do Norte, com elevado número de edifícios em bom estado de conservação.

Época de construção	Estado de conservação	Localização geográfica (à data dos Censos 2001)					
		Total concelho	Atalaia	Praia do Ribatejo	Tancos	Vila Nova da Barquinha	Moita do Norte
TOTAL	Total	3184	725	966	125	517	850
	Sem necessidade de reparação	1418	88	291	31	318	690
	Com necessidade de reparação	1699	620	643	91	196	149
	Muito degradado	67	17	32	3	4	11
Antes de 1919	Total	259	7	155	29	47	21
	Sem necessidade de reparação	4	0	0	0	3	1
	Com necessidade de reparação	220	7	131	27	40	15
	Muito degradado	35	0	24	2	4	5
De 1919 a 1945	Total	389	45	137	20	75	112
	Sem necessidade de reparação	89	0	3	0	33	53
	Com necessidade de reparação	273	31	126	19	42	55
	Muito degradado	27	14	8	1	0	4
De 1946 a 1960	Total	376	55	135	10	76	100
	Sem necessidade de reparação	130	0	21	2	35	72
	Com necessidade de reparação	243	54	114	8	41	26
	Muito degradado	3	1	0	0	0	2
De 1961 a 1970	Total	501	171	142	18	50	120
	Sem necessidade de reparação	185	16	38	4	36	91
	Com necessidade de reparação	316	155	104	14	14	29
	Muito degradado	0	0	0	0	0	0
De 1971 a 1980	Total	548	140	145	19	86	158
	Sem necessidade de reparação	273	5	52	6	66	144
	Com necessidade de reparação	274	134	93	13	20	14
	Muito degradado	1	1	0	0	0	0
De 1981 a 1990	Total	540	200	120	16	82	122
	Sem necessidade de reparação	251	11	67	8	51	114
	Com necessidade de reparação	288	188	53	6	31	8
	Muito degradado	1	1	0	0	0	0
De 1991 a 2001	Total	571	107	132	13	102	217
	Sem necessidade de reparação	486	56	110	11	94	215
	Com necessidade de reparação	85	51	22	2	8	2
	Muito degradado	0	0	0	0	0	0

Quadro 5 – Edifícios (2001), por Época de construção e Estado de conservação

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação (2001)

As características adstritas ao parque edificado reflectem, em grande medida, as características rurais que caracterizam uma parte substancial do território concelhio, embora sejam constatáveis importantes mutações a este nível.

Estas mutações não podem deixar de ser entendidas conjuntamente com as características da envolvente do Concelho, na medida em que tanto os factores de atracção demográfica como a vocação para a implantação de segundas residências que têm caracterizado a sua evolução recente explicam-se por factores não exclusivamente endógenos. Embora se detecte uma tendência, embora reduzida, para a densificação do modelo construtivo local, apoiado na produção habitacional em altura de ocupação permanente e especialmente incidente nos principais aglomerados urbanos, parecem igualmente pertinentes as potencialidades do Concelho no que respeita ao mercado habitacional de baixa densidade (para primeira e segunda residência).

No que respeita à dimensão da reparação, a análise dividiu-se em três tipos: necessidade de obra na **cobertura**, na **estrutura** e nas **paredes e caixilharia**.



Gráfico 1 – Necessidade de reparação dos edifícios: na cobertura

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação (2001)



Gráfico 2 – Necessidade de reparação dos edifícios: na estrutura

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação (2001)



Gráfico 3 – Necessidade de reparação dos edifícios: nas paredes e caixilharia

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação (2001)

Verifica-se que na **Atalaia** cerca de 40% dos edifícios necessitam de médias reparações na cobertura, enquanto cerca de 30% necessitam de pequenas reparações. De referir que apenas 3% dos edifícios necessitam de muito grandes reparações na cobertura.

No que respeita à necessidade de reparações na estrutura, e à necessidade de reparação nas paredes e caixilharia, encontramos valores muito semelhantes, havendo apenas a registar que 4,5% dos edifícios necessitam de muito grandes reparações nas paredes e caixilharias.

Quanto à **Praia do Ribatejo**, cerca de 59% dos edifícios necessitam de pequenas ou nenhuma reparações na estrutura, e apenas 3,8% dos edifícios necessitam de muito grandes reparações na cobertura.

No que respeita à necessidade de reparações na estrutura, e à necessidade de reparação nas paredes e caixilharia, encontramos valores muito semelhantes, havendo apenas a registar que 5,8% dos edifícios necessitam de muito grandes reparações nas paredes e caixilharias.

Analisando a freguesia de **Tancos**, verifica-se que 58,4% dos edifícios necessitam de pequenas ou nenhuma reparações na cobertura, enquanto 3,2% necessitam de muito grandes reparações. Os valores repetem-se no que respeita à necessidade de obras na estrutura e paredes e caixilharias.

Olhando agora para **Vila Nova da Barquinha**, constata-se que cerca de 84% dos edifícios necessitam de pequenas obras ou nenhuma na cobertura, e menos de 1% dos edifícios necessitam de muito grandes reparações.

Estes valores são muito semelhantes no que respeita à necessidade de reparações na estrutura e paredes e caixilharias, sendo no entanto de referir que cerca de 9% dos edifícios necessitam de reparações grandes ou muito grandes nas paredes e caixilharia.

Por último, no que se refere à **Moita do Norte** verifica-se que cerca de 90% dos edifícios necessitam de pequenas obras ou nenhuma na cobertura, e cerca de 1,6% dos edifícios necessitam de muito grandes reparações.

Estes valores são também muito semelhantes no que respeita à necessidade de reparações na estrutura e paredes e caixilharias.

Esta análise permite concluir do bom estado geral dos edifícios em Vila Nova da Barquinha, fruto de acções de reabilitação levadas a curso nos últimos anos, e na Moita do Norte consequência da dinâmica edificatória recente.

2. DINÂMICA EDIFICATÓRIA

Para o estudo da dinâmica edificatória, a partir de 2000, foram analisados os dados das licenças de construção e de utilização, e os alvarás de loteamento emitidos pela Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

Porém, estes dados, disponibilizados pela Câmara Municipal, fornecem indicadores relativos ao tipo de obra, mas não é feita uma distinção por usos, por nº de fogos ou área de construção.

A análise efectuada à dinâmica edificatória do Concelho pós Censos 2001 é, assim, genérica, não sendo possível averiguar a relação entre obras licenciadas e obras concluídas, número de fogos e número de pisos e usos predominantes.

O número de licenças de construção emitidas no concelho para o período de 2001 a 2009 foi de 695. A freguesia de Vila Nova da Barquinha representa 28% do total das licenças do concelho, seguida da Atalaia (24,2%), Praia do Ribatejo (23,6%) e Moita do Norte (21,6). A freguesia de Tancos tem uma expressão muito pouco significativa (2,6%). Verifica-se assim, que a dinâmica edificatória no Concelho tem vindo a diminuir significativamente: de 2001 para 2009 diminuiu cerca de 70%.

	Atalaia	Moita do Norte	V.N. Barquinha	Tancos	Praia do Ribatejo	Total Concelho
2001	38	31	44	5	33	151
2002	32	30	35	4	20	121
2003	23	23	29	0	24	99
2004	18	13	19	0	13	63
2005	9	10	11	2	15	47
2006	13	13	15	2	13	56
2007	11	11	17	2	16	57
2008	12	8	17	3	17	57
2009	12	12	7	0	13	44
Total	168	151	194	18	164	695

Quadro 6 – Licenças de construção emitidas entre 2001 e 2009

Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

Entre 2001 e 2009 foram emitidas 687 licenças de utilização, distribuídas pelas freguesias como se apresenta no quadro seguinte.

	Atalaia	Moita do Norte	V.N. Barquinha	Tancos	Praia do Ribatejo	Total Concelho
2001	24	57	43	1	12	137
2002	11	40	70	5	12	138
2003	8	24	23	3	14	72
2004	12	12	23	3	10	60
2005	15	14	17	0	14	60
2006	15	7	24	2	13	61
2007	7	14	11	2	3	37
2008	9	2	26	3	15	55
2009	23	7	25	0	12	67
Total	124	177	262	19	105	687

Quadro 7 – Licenças de utilização emitidas entre 2001 e 2009

Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

Como seria de esperar, a distribuição das licenças de utilização segue a mesma tendência das licenças de construção, embora seja acentuado o número de licenças emitidas para a freguesia de Vila Nova da Barquinha (38,1%), quando comparado com o número de licenças de construção e com as restantes freguesias. Seguem-se Moita do Norte (25,7%), Atalaia (18,1%) e Praia do Ribatejo (15,3%), mantendo-se a representatividade de Tancos em 2,8% do total das licenças de utilização emitidas.

Há ainda a registar a emissão de 10 licenças para demolições, 4 delas emitidas em 2001. Atalaia é a freguesia que regista o maior número de licenças para demolição (5).

Quanto às licenças emitidas para modificações/Alterações, verifica-se que neste período foram emitidas 80 licenças, das quais 25 no ano de 2001, e com maior incidência nas freguesias da Moita do Norte e Vila Nova da Barquinha.

	Atalaia	Moita do Norte	V.N. Barquinha	Tancos	Praia do Ribatejo	Total Concelho
2001	5	5	8	3	4	25
2002	3	2	1	0	5	11
2003	2	2	3	0	3	10
2004	3	2	2	0	1	8
2005	2	3	3	1	0	9
2006	0	4	0	0	2	6
2007	0	4	1	0	1	6
2008	0	1	3	0	2	6
2009	0	0	0	0	0	0
Total	15	23	21	4	18	80

Quadro 8 – Licenças para alterações emitidas entre 2001 e 2009

Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

No que respeita às licenças emitidas para reparações/reabilitação de edifícios, verifica-se que neste período foram emitidas 81 licenças, a maior parte entre 2001 e 2003, e nas freguesias de Moita do Norte e Vila Nova da Barquinha.

	Atalaia	Moita do Norte	V.N. Barquinha	Tancos	Praia do Ribatejo	Total Concelho
2001	5	5	8	3	4	25
2002	3	2	1	0	5	11
2003	2	2	3	0	3	10
2004	3	2	2	0	1	8
2005	2	3	3	1	0	9
2006	0	4	0	0	2	6
2007	0	4	1	0	1	6
2008	0	1	3	0	2	6
2009	0	0	0	0	0	0
Total	15	23	21	4	18	81

Quadro 9 – Licenças para reparações emitidas entre 2001 e 2009

Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

Quanto aos loteamentos, os dados disponíveis correspondem ao período de 2000-2009 e permitem-nos analisar o número e dimensão dos mesmos, assim como o tipo de edifícios previstos para os lotes e a fase em que se encontram (construídos, em construção, com projecto aprovado ou em aprovação).

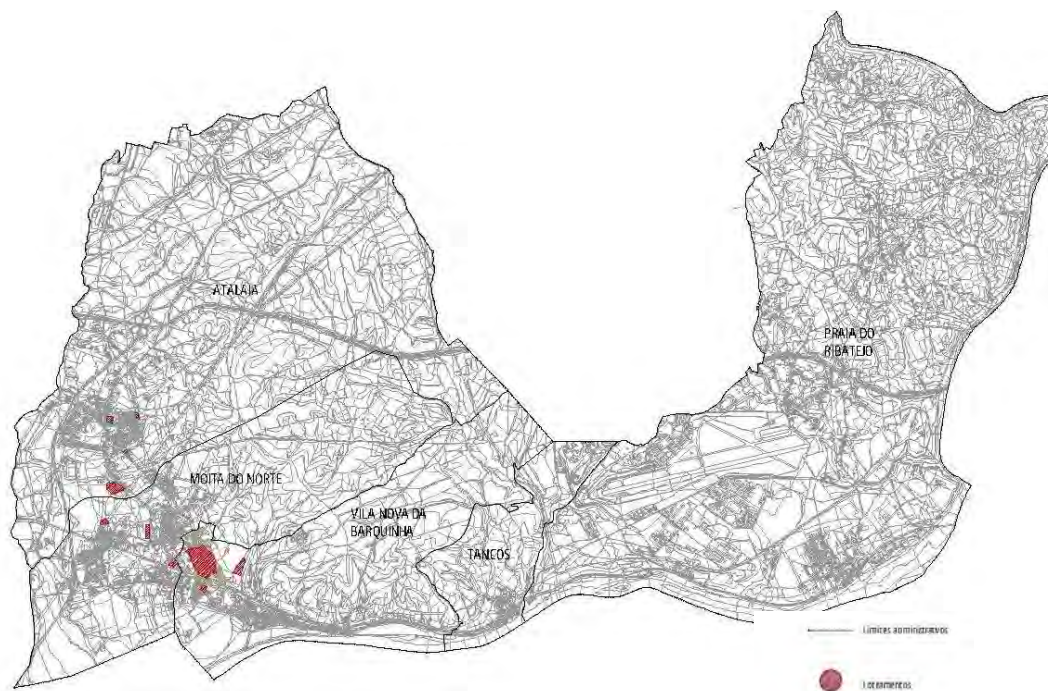
O quadro 8 apresenta o número de alvarás de loteamentos emitidos pela Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha no período de 2000-2009, discriminado por freguesias. Entre 2001 e 2005, inclusive, não foram levantados alvarás de loteamentos, mas de 2006 a 2009 foram emitidos 12, dos quais 4 para a freguesia sede de concelho. A maior parte dos loteamentos foi promovida por empresas, e aos 13 loteamentos corresponde um total de 205 lotes, sendo que cerca de 90% se destinam a edifícios de habitação unifamiliar (isolados ou geminados, na sua grande maioria). 30% da totalidade dos lotes já têm edifícios construídos, mas cerca de metade dos lotes ainda se encontra expectante.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Vila Nova da Barquinha	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	4
Moita do Norte	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	3
Tancos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Praia do Ribatejo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Atalaia	1	0	0	0	0	0	2	1	1	1	6
Total	1	0	0	0	0	0	6	2	1	3	13

Quadro 10 – Loteamentos com alvará emitido, 2000-2009

Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

No Mapa 1 estão representados os loteamentos com alvará emitido no já referido período temporal 2000-2009. Torna-se clara a incidência da construção de loteamentos na conurbação poente do Concelho, sendo que os loteamentos de maior dimensão se localizam nas freguesias de Atalaia e Vila Nova da Barquinha (de salientar o loteamento da Aldeinha, nesta última freguesia, com 108 lotes, dos quais 52 já têm edifícios construídos).



Mapa 1 – Loteamentos com alvará emitido, 2000-2009

A relação entre os tipos de edifícios estabelecidos para os lotes e a fase de construção desses edifícios, exposta na Tabela 10, permite-nos verificar que a maior parte dos edifícios já construídos em loteamentos são habitações unifamiliares. Apenas na freguesia de Vila Nova da Barquinha se construíram 4 dos 17 edifícios de habitação multifamiliar, estando outros 4 já aprovados. Os loteamentos da freguesia da Moita do Norte são aqueles que apresentam maior número de lotes expectantes.

	Alvarás	Promotor			Lotes								Edifícios								
		Empresa	Pessoa singular	Não definido	Número	Tipologia								Construídos		Em construção		Aprovados		Em aprovação	
						Multifamiliar		Unifamiliar													
								Isolado		Geminada		Em banda									
						nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Vila Nova da Barquinha	4	3	1	0	134	17	13	68	51	46	34	3	2	52	39	13	10	10	7	0	0
Moita do Norte	3	1	2	0	23	3	13	0	0	14	61	6	26	0	0	0	0	0	0	4	17
Tancos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Praia do Ribatejo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Atalaia	6	3	2	1	48	5	10	22	46	13	27	8	17	9	19	9	19	1	2	6	13
Total	13	7	5	1	205	25	12	90	44	73	36	17	8	61	30	22	11	11	5	10	5

Quadro 11 – Loteamentos com alvará emitido, 2000-2009 – promotor, lotes e edifícios

Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

3. AVALIAÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A análise estatística das carências do parque habitacional tem que ser ponderada, pois apenas permite uma aproximação à realidade, para além da frequente falta de adequação da informação estatística à análise aprofundada do problema. No entanto, constitui preocupação crescente a necessidade da qualidade e segurança dos alojamentos, nomeadamente no que respeita às condições de salubridade, higiene e conforto dos edifícios em geral e da habitação em particular. O problema habitacional, não é só um problema de criação de fogos para habitação, mas uma questão de criação de condições de vivências humanas nos seus múltiplos aspectos e sempre dirigidas ao bem-estar social e qualidade de vida das populações.

Consideram-se, então, défice/carência habitacional, situações de:

- i) famílias vivem em alojamentos não clássicos (barracas e outros alojamentos precários);
- ii) famílias partilham fogos (pressuposto de proporcionar a cada família um fogo, eliminando situações de coabitação);
- iii) famílias que, vivendo sozinhas em fogos clássicos, sobreocupam-nos por falta de divisões assoalhadas;

Os alojamentos não clássicos são todos aqueles que não correspondem aos padrões de habitabilidade socialmente aceites (barracas, improvisações, construções rudimentares de madeira, instalações móveis, entre outros).

As situações de partilha ocorrem quando um alojamento familiar é ocupado, como residência habitual, por mais de uma família.

Os fogos sobrelotados são aqueles em que existe défice de divisões em relação às pessoas que nele residem.

É, no entanto, feita uma ponderação a estes dois últimos indicadores ($1/2$ das Famílias em Fogos Partilhados e $1/3$ das Famílias em Fogos Sobrelotados), considerando a existência de casos de partilha de alojamentos por pessoas consideradas como famílias diferentes e que podem não necessitar de alojamentos independentes, enquanto jovens casais que ficam em casa dos pais por dificuldade de acesso a uma habitação são consideradas como fazendo parte da família daqueles. O conceito de núcleo familiar seria mais operacional, mas o cada vez maior número de famílias sem núcleos, impede o conhecimento das carências reais de alojamento para os utentes destes fogos. Acresce,

ainda, a possível ocorrência de situações de dupla contagem, devido ao facto de que fogos partilhados poderão estar sujeitos a superlotação crítica.

Existiam, à data dos Censos 2001, em Vila Nova da Barquinha, 28 alojamentos não clássicos, nos quais viviam 28 famílias; existiam 62 famílias em fogos partilhados e 274 famílias em fogos sobrelotados. No cálculo das carências consideraram-se apenas como sobrelotados os fogos com duas ou mais divisões em falta (61 famílias), pois são aqueles que mais concretamente reflectem carências habitacionais.

Assim em 2001, atendendo aos primeiros 3 indicadores, verifica-se **uma carência de 80 alojamentos**, (cerca de 2,1% dos alojamentos familiares clássicos).

No entanto, se ao cenário atrás expresso, for associado o “*nível dos equipamentos nos alojamentos clássicos ocupados*”, consegue-se identificar que, em 2001, no concelho de Vila Nova da Barquinha, existiam ainda, cerca de 6 alojamentos clássicos ocupados sem qualquer nível de instalação ou infra-estrutura e 54 que não possuíam retrete, revelando um estado de inexistência de condições de habitabilidade.

Associando os valores destes dois indicadores pensa-se poder exprimir genericamente as carências qualitativas do concelho, que se cifra na ordem dos 140 fogos.

Este tipo de carência é porém, em boa parte, passível de ser colmatada, mediante uma solução política conjunta (Câmara /Administração Central), que passe por acções de infra-estruturação dos núcleos populacionais que apresentam maiores deficiências a este nível.

Neste diagnóstico, não se encontra contabilizado o parque degradado, que urge recuperar e que normalmente se assume como uma situação problemática, mas num nível menos evidente no caso de Vila nova da Barquinha.

A análise quantitativa da situação mais recente, revela-se neste momento difícil, pela indisponibilidade de dados para o efeito. Contudo, considerando que os alojamentos familiares cresceram em valor absoluto de 564, enquanto as famílias aumentaram em 285, o que permite inferir que, a diferença entre estes dois valores **(279 alojamentos a mais)**, cobriria as carências registadas em 2001. Estes dados parecem assim, traduzir ao nível concelhio, uma inexistência actual de défice na habitação, pois as situações em que o crescimento do

número de alojamentos não supera o verificado nas famílias, são desprezáveis, sendo estes valores absorvidos pela dinâmica habitacional positiva registada nas principais freguesias.

Se a esta situação atendermos ao facto de que estão vagos cerca de 505 alojamentos clássicos, dos **quais 270 se encontravam para venda ou arrendamento**, afigura-se imediato concluir que não haveria necessidade de fogos para suprir as carências actualmente existentes. Obviamente, esta é uma análise pouco legítima na medida em que quando se fala em défice/carências habitacionais não se está a referir a falta absoluta de alojamentos mas a falta adequada às necessidades da população em função dos escalões de rendimento.

4. INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / REABILITAÇÃO URBANA

Referem-se de seguida, alguns dos instrumentos a que o município poderá recorrer para apoiar a sua política de habitação, quer na promoção de habitação, quer na recuperação, reabilitação e conservação do seu parque habitacional:

No que respeita à reabilitação urbana:

Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.

Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fracção habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Condições de acesso: os senhorios e proprietários de fogos, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, assim como os inquilinos e os municípios que se substituam aos senhorios na realização das obras em fogos com rendas susceptíveis daquela correcção.

Imóveis abrangidos: são comparticipáveis pelo RECRIA, fogos e partes comuns de prédios em que pelo menos um fogo tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, onde se procedam a obras de conservação ordinária; obras de conservação extraordinária; obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

Os incentivos não são cumuláveis com quaisquer outros subsídios, comparticipações ou bonificações concedidos pela Administração, com excepção dos atribuídos no âmbito do Programa SOLARH.

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), consiste numa extensão do Programa RECRUA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas.

Condições de Acesso: o financiamento no âmbito do REHABITA destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí recorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do art.º 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, e que possuam planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e aos centros urbanos reconhecidos nos termos dos n.º 2 e 3 do art. 1 do Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro, relativo às Medidas Cautelares contra o Risco de Incêndio.

Condições de Financiamento: às obras integradas no REHABITA, participadas pelo RECRUA, acresce uma participação a fundo perdido de 10%, suportada pelo IHRU e pelos municípios envolvidos, nos mesmos moldes do RECRUA. Quando as obras visem a adequação ao disposto no regime sobre as medidas Cautelares contra Riscos de Incêndio o limite previsto no n.º 4 do art.º 6 do RECRUA é aumentado de 10%. Tal como no RECRUA, quando a câmara municipal se substituir aos senhorios ou proprietários na realização das obras poderá recorrer a empréstimos bonificados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 110/85, de 17 de Abril, para financiar o valor das obras não participadas.

Realojamento Provisório e Definitivo: as obras participáveis pelo REHABITA ao abrigo do RECRUA, destinadas ao realojamento provisório ou à elaboração de projectos ou fiscalização, têm uma percentagem adicional, a fundo perdido, de 10%, a suportar pelo IHRU e pelo município na proporção estabelecida pelo RECRUA, desde que conste da previsão da candidatura.

Direito de Preferência dos Municípios: nas áreas urbanas declaradas como áreas críticas de recuperação e de reconversão urbanística, o município tem

direito de preferência na alienação desses imóveis, nos termos dos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

O SOLARH, permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação:

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares,

Condições de Acesso: obras de conservação e de beneficiação em habitação própria permanente.

Podem-se candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior a: duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo; duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro; uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.

A habitação objecto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos; Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis; Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção

Condições de Financiamento: o montante máximo é o correspondente ao custo das obras, até ao limite de 11.971,15€ por habitação; O capital é libertado de acordo com os autos de medição a efectuar pela

Câmara Municipal, sem prejuízo de, com o contrato de empréstimo, poder ser concedido um valor a título de adiantamento até 30% do custo das obras; O prazo máximo de amortização dos empréstimos a conceder às pessoas ou agregados familiares proprietários de habitação própria permanente é determinado em função dos rendimentos, até ao limite de 30 anos; Nos casos de empréstimos a municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, cooperativas de habitação e construção e proprietários de fogos devolutos (pessoas singulares), o valor da prestação mensal corresponde à prestação de referência e o prazo do empréstimo é de oito anos.

No que respeita à habitação:

O **Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto (PER)**, foi criado através do Decreto-lei n° 163/93, de 7 de Maio, teve a sua última alteração através do Decreto-Lei n° 271/2003, de 28 de Outubro, e tem como objectivo a concessão de apoios financeiros para construção, aquisição, ou arrendamento de fogos destinados ao realojamento de agregados familiares residentes em barracas e habitações similares. No âmbito do PER é ainda possível a concessão de apoios financeiros para a reabilitação de fogos ou de prédios devolutos, propriedade das entidades beneficiárias, ou para a aquisição de prédios ou fogos devolutos e pagamento do custo das respectivas obras de recuperação, quando esses fogos ou prédios se destinem também a realojamento das famílias recenseadas no PER.

Condições de acesso: têm acesso a financiamento no âmbito do PER, os Municípios aderentes e as respectivas empresas públicas municipais, bem como as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, as cooperativas de habitação e construção, e os agregados familiares registados no levantamento efectuado pelos Municípios.

Condições de financiamento: as condições de financiamento no âmbito do PER estão estabelecidas no artº. 7º do Decreto Lei n° 163/93, de 7 de Maio, na redacção dada pelo Decreto-Lei n° 271/2003, de 28 de Outubro, de acordo com a solução adoptada para a concretização dos realojamentos.

No caso de realojamento com recurso ao arrendamento de fogos, as condições

de financiamento estão definidas no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 54/2007 de 12 de Março.

O PROHABITA tem como objectivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional. São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite também a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais.

No âmbito do PROHABITA é ainda possível o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efectuadas em execução deste programa.

O PROHABITA é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Condições de acesso: podem beneficiar de financiamento ao abrigo dos Acordos de Colaboração celebrados no âmbito do PROHABITA:

- a) As Regiões Autónomas, as associações de municípios e os municípios outorgantes dos acordos de colaboração;
- b) Os serviços da administração directa do Estado, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a

promoção e gestão de habitação social;
c) As empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respectiva Região ou município desde que detenham, nos termos legais ou estatutários, os poderes necessários para a contratação do financiamento, incluindo a prática de todos os actos com este relacionados.

Têm acesso à atribuição de uma habitação no âmbito do PROHABITA os agregados familiares que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Serem considerados agregados carenciados nos termos do decreto-lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, na redacção pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de Março;
- b) Nenhum dos seus membros deter, a qualquer título, outra habitação na área metropolitana do concelho do respectivo alojamento ou em concelho limítrofe deste nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outros outra residência permanente no território nacional;
- c) Nenhum dos seus membros estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

Condições de financiamento: as condições de financiamento no âmbito do PROHABITA estão estabelecidas nos art.ºs. 15.º a 16.º-C do D.L. 135/2004, de 3 de Junho, na redacção dada pelo D.L. 54/2007, de 12 de Março, variando de acordo com a solução adoptada para a concretização do Acordo de Colaboração.